

COMMERCIALE DIREZIONALE ALTRO



**Trieste - Ex Palazzo
Compartimentale - P.zza Vittorio
Veneto, 3**

TS024

Codice

TS024

Tipologia

**COMMERCIALE DIREZIONALE
ALTRO**

Toponomastica

Trieste - Ex Palazzo Compartimentale - P.zza Vittorio Veneto, 3

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 Ferrovie dello Stato Italiane SpA

RENDE NOTO

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



Proprietà

Ferrovie dello Stato Italiane SpA

N°	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	REND.	%VEND
1	Trieste	PIAZZA VITTORIO VENETO 3	NCT	11	629	0		0,00	100,00
2	Trieste	V.VENETO 3	NCEU	11	629	2	D03	5691,36	100,00
3	Trieste	V.VENETO 3	NCEU	11	629	4	A02	2138,13	100,00
4	Trieste	PIAZZA V. VENETO 3	NCEU	11	629	5	B04	56576,21	100,00
5	Trieste	PIAZZA V.VENETO 3	NCEU	11	629	6	C01	3729,18	100,00
6	Trieste	GALATTI 9	NCEU	11	629	7	D07	576,00	100,00
7	Trieste	FILZI 12	NCEU	11	629	8	D07	2060,00	100,00
8	Trieste	FILZI 12	NCEU	11	629	9	C01	6635,49	100,00
9	Trieste	PIAZZA V.VENETO 3	NCEU	11	629	10	B04	4467,75	100,00
10	Trieste	V. Veneto 3	NCEU	11	629	11	B01	2479,21	100,00
11	Trieste	PIAZZA V.VENETO 3	NCEU	11	629	12	B04	3836,08	100,00
12	Trieste	PIAZZA V.VENETO	NCEU	11	629	13	FBC	0,00	100,00
13	Trieste	PIAZZA V.VENETO	NCEU	11	629	14	FBC	0,00	100,00
14	Trieste	PIAZZA V.VENETO	NCEU	11	629	15	FBC	0,00	100,00

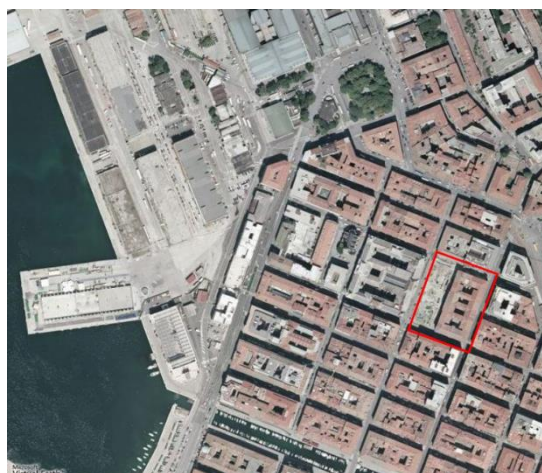
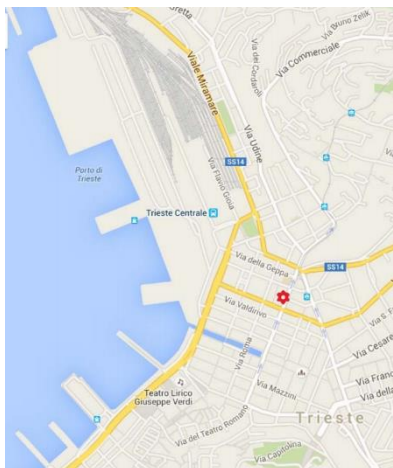
VALORE PROPOSIZIONE

€ 9.500.000,00

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	Libero			0,00
5	Libero			0,00
6	Libero			0,00
7	Libero			0,00
8	Libero			0,00
9	Libero			0,00
10	Libero			0,00
11	Libero			0,00
12	Libero			0,00
13	Libero			0,00
14	Libero			0,00

Localizzazione e Accessibilità



Tessuto urbano storico

Centro

Semicentro

Periferia

Zona di espansione
urbana

Zona rurale

Zona industriale

X

Il complesso immobiliare è ubicato nel centro storico di Trieste, in una zona denominata “Borgo Teresiano” tra la piazza Vittorio Veneto, la via Milano, la via Filzi e la via Galatti; dista circa 300 metri dalla stazione ferroviaria di Trieste Centrale e dal terminal delle autocorriere ed è adiacente alle principali strutture pubbliche (Poste, Finanze, Tribunale), amministrative (Provincia, Regione) ed economiche (Porto Franco Vecchio, Banche ed Assicurazioni). La zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici cittadini.

Vie di Comunicazione:

L'aeroporto Ronchi dei Legionari dista circa 41 chilometri - Voli Nazionali diretti: Alghero, Bari, Catania, Milano, Napoli, Roma e Trapani; Voli Internazionali diretti: Barcellona, Londra, Monaco e Valencia.

Linea ferroviaria Venezia Trieste percorrenza in Km 156

Autostrade: A4 Venezia Trieste Km 164; A23 Trieste Tarvisio Km 166 prosegue per l'Austria; E61 Trieste Lubiana Km 94 .

Descrizione dell'Immobile



Il palazzo è stato realizzato nel 1895 dall'architetto Giacomo Sagors; si sviluppa su cinque piani fuori terra più il sottotetto per una superficie lorda di mq 17.810 circa, di cui mq/lordi 14.400 circa ad uso uffici. Si tratta di un grande quadrilatero rivestito a bugnato al pianterreno e ammezzato, intonacato nei tre piani superiori; il pianterreno è contraddistinto da aperture ad arco a tutto sesto, il piano nobile presenta finestre timpanate. La facciata è caratterizzata da un'alternanza di balaustre con semicolonne ioniche appoggiate su alte basi, motivo presente anche negli avancorpi laterali con le semicolonne sostituite da lesene. Nell'ultimo piano, alternate alle altre finestre, piccole come quelle dell'ammezzato, compaiono decorazioni in rilievo dai motivi vegetali. La facciata è conclusa da mensoloni, decorati con teste, che sorreggono la balaustra terminale. Il palazzo è fornito di 1 ascensore e 1 montacarichi, l'impianto di riscaldamento unico per tutto il palazzo è a gasolio; le stanze adibite ad ex uffici dispongono di una predisposizione al collegamento intranet.

Nel fabbricato sono presenti, oltre ai locali destinati ad ex uffici e relativi accessori, un ex alloggio di circa mq 250 ubicato al secondo piano con accesso principale dalla scala sulla via Milano, un ex cinema /teatro di circa mq 1.090 al piano terra, ammezzato e primo piano con accessi sulla via Filzi, un ex bar di circa mq 300 con ingresso principale sulla piazza V. Veneto, un ex locale adibito a mensa di circa mq 565 con ingresso sulla via Filzi e una centrale telefonica. La gran parte dei locali ubicati al piano terra dispone di accessi diretti dalla piazza o dalle vie circostanti.

L'immobile non dispone di aree interne per uso parcheggio, né di aree esterne scoperte.

Il palazzo presenta alcune lesioni visibili, per le quali, a fronte di una perizia è stato accertato che non risultano essere necessarie opere di consolidamento delle strutture murarie.

Si riscontrano alcune non conformità catastali che non determinano una modifica della rendita (si elenca solo a titolo indicativo: tamponamenti di finestre o porte, sporadico caso di tramezzo spostato, soppalcature amovibili parte dei locali al piano terra).

Opzione di acquisto ulteriore

All'aggiudicatario del presente invito ad Offrire sarà riconosciuta una opzione di acquisto dell'area di proprietà di FS Sistemi Urbani s.r.l., adibita a parcheggio sita in via Flavio Gioia, Trieste ed identificata nella planimetria allegata (cfr. Allegato n°C), sez. A fg. 6 mappale 480/7.

L'opzione è esercitabile, alle condizioni che saranno meglio definite d'intesa tra le Parti, entro 12 mesi decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'ex palazzo compartimentale di Trieste oggetto del presente "invito ad offrire".

Nel caso venisse esercitata tale opzione il prezzo sarà determinato dal valore di €423.000

maggiorato del medesimo aumento percentuale offerto dall'acquirente per l'acquisto dell'immobile di cui al presente" Invito ad offrire". Si precisa che ai fini del calcolo del suddetto aumento percentuale e

del conseguente prezzo di acquisto della richiamata area di proprietà di FS Sistemi Urbani s.r.l. i quozienti ed i prodotti ottenuti verranno arrotondati alla prima cifra decimale per difetto, laddove la seconda risultasse compresa tra 0 e 4; per eccesso, nel caso la seconda cifra decimale risultasse compresa tra 5 e 9."



CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI
al "Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale" adottato in data 16 aprile 2014

600

CODICE:	PROTOCOLLO:	TIPOLOGIA	OSSERVAZIONE
600	GEN. 119828	OGGETTO	ZONIZZAZIONE
	CORR. 107/0-601/2014	art. NTA:	

PROPONENTE:
Nicoletti Mauro -procuratore Ferrovie Italiane spa

RICHIESTA:
Chiede la riclassificazione da zona S2 a zona A0 dell'edificio di proprietà delle Ferrovie dello Stato in Piazza Vittorio Veneto in considerazione delle classificazioni degli edifici limitrofi e del particolare interesse storico-artistico dell'edificio.

CONTRODEDUZIONE:
Si propone di accogliere l'osservazione riclassificando l'area oggetto di richiesta da zona S2 a zona A0, come da stralcio allegato, in quanto è coerente con lo stato dei luoghi e non contrasta con gli obiettivi e le strategie del Piano.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DEL PUNTO:	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE DELL'OSSERVAZIONE NEL SUO COMPLESSO:
600 ACCOGLIBILE	600 ACCOLTA

ELABORATI DA MODIFICARE:
PO2 - ZONIZZAZIONE; PO4 - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE; PO4.1 - RELAZIONE SUI SERVIZI E REITERAZIONE DEI VINCOLI; PS2 - PIANO STRUTTURA; PS3 - CARTA DEI VALORI

PRGC Adottato in zona: S2b



Localizzazione della richiesta su tavola PRGC nuovo

Proposta di modifica in zona: A0



Proposta di modifica

Art. 14 - Zona A0 - Centro Storico

E' il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste.

La zona A0 è compresa nel perimetro del Centro storico primario riportato nella tav. PO6, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diverse che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici.

Modalità d'attuazione

La zona è soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutto l'ambito del Centro Storico Primario, così come perimetrato nell'elaborato Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, da redigersi secondo gli indirizzi progettuali definiti nel successivo paragrafo.

Indirizzi progettuali per il Piano attuativo

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica deve:

- individuare i diversi sistemi insediativi che connotano la struttura urbana ricompresa all'interno del centro storico primario attraverso la lettura morfologica delle sue parti;
- classificare gli edifici attraverso la lettura dei caratteri tipologici e stilistici che permettano di individuarne il valore storico, architettonico, ambientale;
- stabilire le modalità del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di valore artistico ambientale e di quello dimesso;
- tendere al recupero e alla rivitalizzazione socio-economica e alla conservazione attiva, attuata mediante l'integrazione tra residenza servizi e commercio;
- definire i gradi di trasformabilità degli edifici e di parti del tessuto urbano anche con l'inserimento di nuovi edifici purché di elevata qualità formale;
- prevedere la riqualificazione degli spazi aperti, ovvero dei luoghi urbani caratterizzanti il sistema insediativo (il sistema delle piazze, dei giardini, dei parchi);
- effettuare la rilettura dei percorsi pedonali e viari quali elementi da riqualificare attraverso calibrati interventi di arredo urbano;
- elaborare un apparato normativo finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico documentale che individui specifici criteri metodologici d'intervento volti non solo alla conservazione tout court, ma che definisca anche le linee guida per la realizzazione di edifici contemporanei;
- definire le strategie per l'incremento della dotazione dei parcheggi;
- valutare l'inserimento di eventuali deroghe all'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
- indicare le linee guida per il risparmio energetico degli edifici, compatibilmente con le valenze storiche, artistiche e monumentali della zona.

Disciplina transitoria degli interventi

Fino all'approvazione del nuovo Piano attuativo, le trasformazioni sono così regolate:

- 1) Il Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con D.P.G.R. n. 052/Pres. del 06.02.1980, e successive varianti conserva efficacia, per gli immobili ricompresi nel suo perimetro, in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche in esso contenute solo in riferimento agli interventi edilizi, mentre le destinazioni d'uso sono stabilite dal PRGC con la classificazione in zone omogenee.
Per quanto riguarda in particolare le zone S – Servizi ed attrezzature collettive di interesse generale, gli interventi edilizi devono risultare conformi alle prescrizioni del PPCS ed alle disposizioni del TITOLO V - IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI COLLETTIVI, relativamente alle destinazioni d'uso.
- 2) Per gli immobili non ricompresi nel perimetro del PPCS, a prescindere dalla diversa classificazione di zona omogenea del presente Piano, conservano efficacia, dove presenti, i Piani Particolareggiati Comunali di iniziativa privata approvati successivamente alla data del 26.06.1995, come individuati nelle tavole A.6 in ordine alle indicazioni tipologiche, agli allineamenti ed alle prescrizioni urbanistiche in essi contenuti.
- 3) Piano del Colore
Il Piano del Colore, di cui alla variante n. 82 al PRGC, approvata con D.C.C. n.15 dd. 14.03.2005, trova applicazione su tutti i fabbricati ricompresi all'interno del perimetro del Centro Storico Primario.
- 4) Per gli immobili esclusi dal PPCS di cui al comma 1) e non interessati dai Piani Particolareggiati di cui al comma 2), sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria ad esclusione dello spostamento, della modifica, dell'apertura o della soppressione di fori esterni delle facciate dei fabbricati che si affacciano sulla pubblica via o visibili dalla pubblica via. E' ammesso modificare le dimensioni dei fori al piano terra dei fabbricati, mantenendo il loro numero e nel rispetto negli eventuali limiti stabiliti dal Piano del Colore. Non è ammessa la modifica dei fori dei portoni d'ingresso (atrii di accesso);
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente:
 - all'incremento del numero di unità immobiliari residenziali, con la salvaguardia del sistema di accessibilità orizzontale e verticale dell'edificio, al fine di conservare il carattere delle scale interne e l'assetto distributivo.
 - alla realizzazione di un solaio d'interpiano a servizio dei vani al piano terra dei fabbricati senza alterazione degli atri d'ingresso, dei vani scala e relativi spazi di distribuzione;
 - all'inserimento di nuovi ascensori;
 - negli spazi vuoti del vano scala, ed all'interno dei corpi di fabbrica senza alterare gli elementi di pregio e le caratteristiche tipologiche, a condizione che i vani extracorsa non sporgano dalle falde del tetto;
 - nelle corti, cavedi, chiostrine con altezza massima, comprensiva dell'eventuale vano extracorsa, pari a quella della facciata su cui insiste il manufatto;
 - alla riduzione della superficie degli scalini o del pianerottoli del vano scala, unicamente nell'eventualità in cui venga realizzato un ascensore a servizio di tutto l'edificio e che vengano rese conformi, attraverso ulteriori interventi contemporanei, le parti comuni del fabbricato interessate dall'intervento alle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 5) Trasformazione dei sottotetti nel Centro Storico Primario
La trasformazione dei sottotetti è disciplinata dalle norme contenute nella Var. 77 approvata con D.C. n. 30 dd. 27.04.2005 e nella tavola Allegata (PO1.1) al presente Piano.

Data presentazione: 22/12/2000 - Data: 24/09/2015 - n. TS0083631 - Richiedente GUAITA MARIO

MODULARIO
F. rig. rand. 487

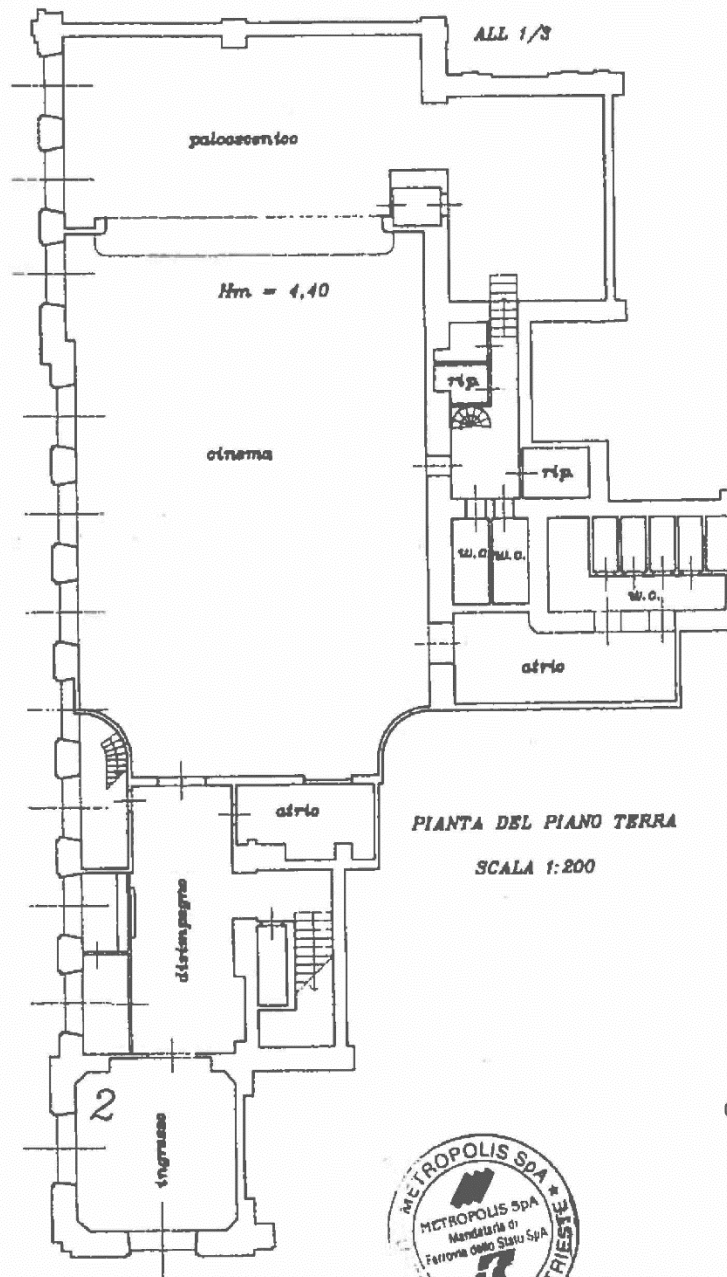


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

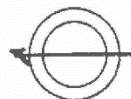
MOD. BN (CI)

(LIRE
500)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIESTE via P.ZZA VITTORIO VENETO civ. 3



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TRIESTE (L.424) - Sezione Urbana: V Foglio: 11 Particella: 629 s - Sub 2
P.ZZA VITTORIO VENETO, n. 3 piano T.2

Dichiarazione di N.C. ☐
Comunicazione di variazione ☒
Formato di acq.: A4
n. 629 sub 2

Compilate da: **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
BERTOLUCCI ANDREA
Data: 24/09/2015
Firma: *Andrea Bertolucci*
data: 15/12/2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

55518

Data: 24/09/2015 - n. TS0083633 - Richiedente GUAITA MARIO

Compilata da
Boer Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2060

Identificativi Catastali:
Sezione V
Foglio 11
Particella: 629
Subalterno: 5

Dichiarazione protocollo n. TS0010275 del 11/02/2015
Uff. V Foglio 11 Particella 629 - Sub. 5
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Trieste
Piazza Vitorio Veneto

civ. 3

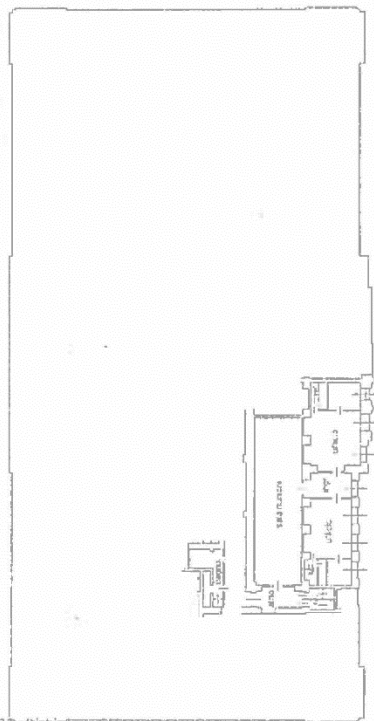
Agenzia delle Entrate

Ufficio del Fabbricato - Situazione al 24/09/2015 - Catasto Fabbricati

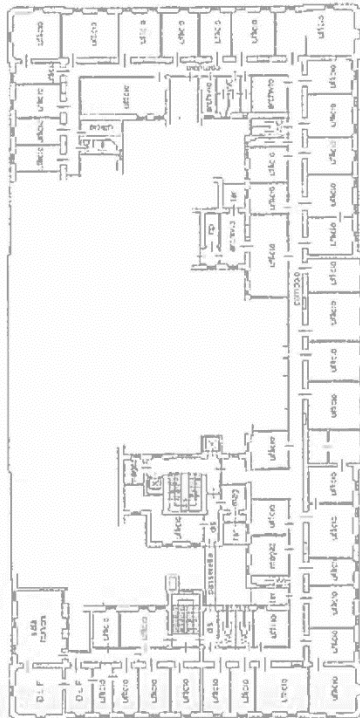
Piazza VITTORIO VENETO n. 3 piano T-1-2-3-4-5; Ufficio provinciale di Trieste

Scala 1:500

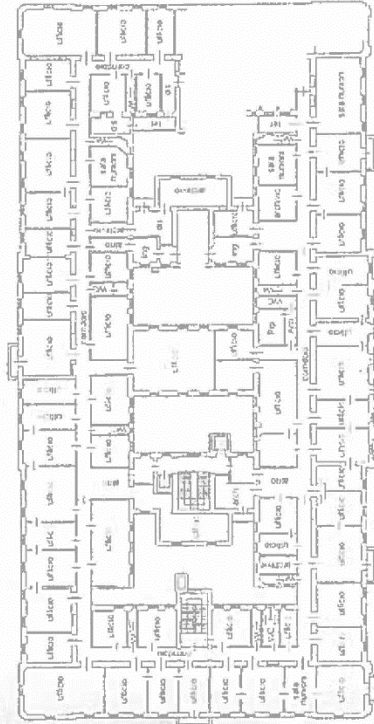
Scala n.1



PIANTA PIANO TERRA
H = 0,50m



PIANTA PIANO PRIMO
H = 3,60m



PIANTA PIANO SECONDO
H = 3,60m



Data: 24/09/2015 - n. TS0083633 - Richiedente GUAITA MARIO
Ufficio del Fabbricato - Situazione al 24/09/2015 - Catasto Fabbricati
Piazza VITTORIO VENETO n. 3 piano T-1-2-3-4-5; Ufficio provinciale di Trieste

Data: 24/09/2015 - n. TS0083633 - Richiedente GUAITA MARIO

Identificativi Catastrali:
Sezione: V
Foglio: 11
Particella: 629
Subalterno: 5

Compilata da:
Boer Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso
N. 2069

Dichiarazione protocollo n. TS0010275 del 11/02/2015
Ulaga V Foglio 11 Particella 629 - Sub. 5
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Trieste
Piazza Vittorio Veneto

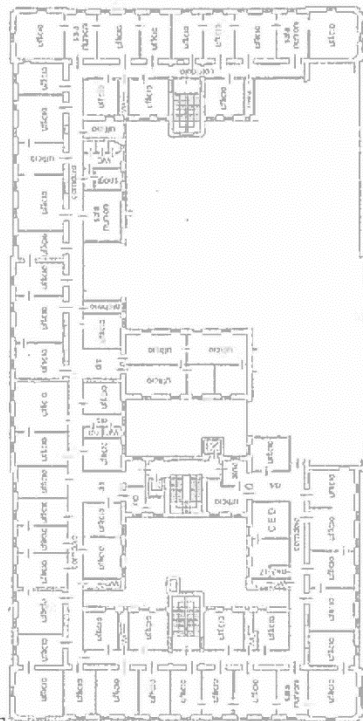
civ. 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Trieste

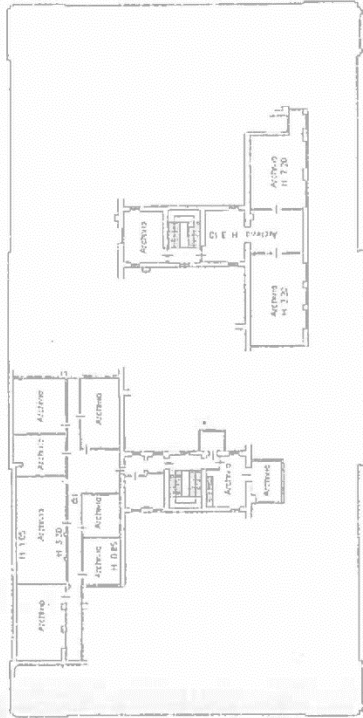
Scala 1: 500

da n. 2

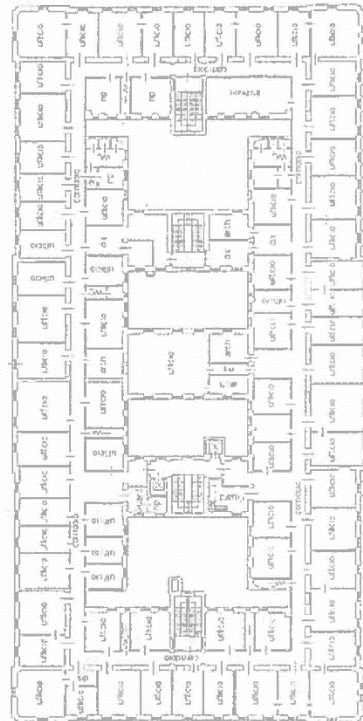
Data: 24/09/2015 - n. TS0083633 - Richiedente GUAITA MARIO
Tel. scheda: 041/524444 - Fax: 041/524445
Ulaga V Foglio 11 Particella 629 - Sub. 5



PIANTA PIANO TERZO
H= 3,60m



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
H= 2,20m



PIANTA PIANO QUARTO
H= 3,60m



Data: 24/09/2015 - n. TS0083634 - Richiedente GUAITA MARIO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0083634 del 11/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Piazza Vittorio Veneto

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 11

Particella: 629

Subalterno: 6

Compilata da:

Boer Claudio

Iscritto all'albo:

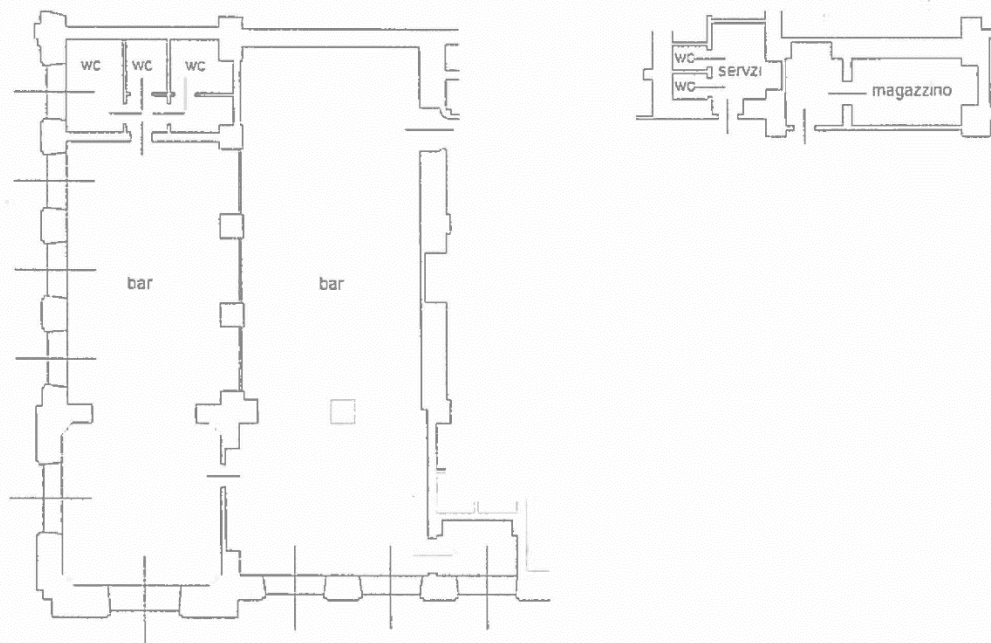
Geometri

Prov. Treviso

N. 2060

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TRIESTE (31024) - Sezione Urbana - Foglio 11 Particella 629 - Sub. 6
PIAZZA VITTORIO VENETO n. 3 piano T;



PIANTA PIANO TERRA
H = 4.50m

Altra Planimetria in atti

Data: 24/09/2015 - n. TS0083634 - Richiedente GUAITA MARIO

Tot schede: 1 - Formato di foglio: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 24/09/2015 - n. TS0083635 - Richiedente GUAITA MARIO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0010275 del 11/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Giorgio Galatti

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 11

Particella: 629

Subalterno: 7

Compilata da:

Boer Claudio

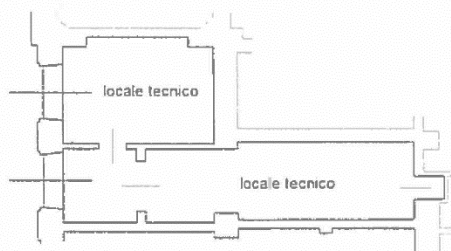
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2060

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H = 4.50m

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TRIESTE (T-11) - 2. Sezione Urbana - Foglio 11 Particella 629 - Sub 7
VIA GIORGIO GALATTI n. 9 piano: 1.

Ultima Planimetria in atti

Data: 24/09/2015 - n. TS0083635 - Richiedente GUAITA MARIO

Fot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

2

Data: 24/09/2015 - n. TS0083636 - Richiedente GUAITA MARIO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0010275 del 11/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Fabio Filzi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: V
Foglio: 11
Particella: 629
Subalterno: 8

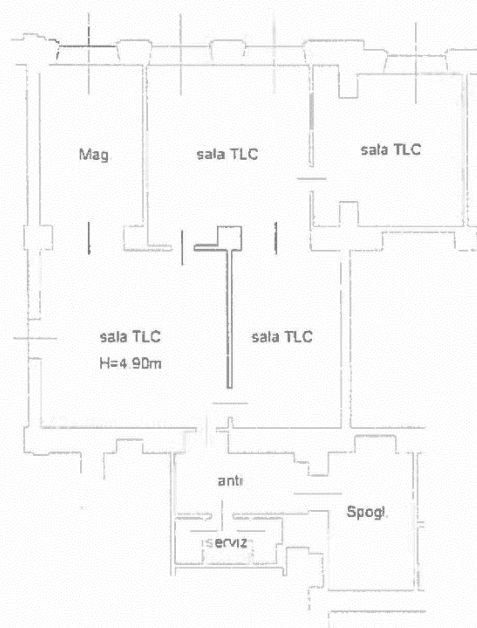
Compilata da:
Boer Claudio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2060

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H = 4.90m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TRIESTE (L271) - Sezione Urbanistica - Foglio 11 Particella 629 - Sub 8
VIA FABIO FILZI n. 12 piano T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 24/09/2015 - n. TS0083636 - Richiedente GUAITA MARIO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1



Data: 24/09/2015 - n. TS0083637 - Richiedente GUAITA MARIO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0010215 del 11/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Fabio Filzi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 11

Particella: 629

Subalterno: 9

Compilata da:

Boer Claudio

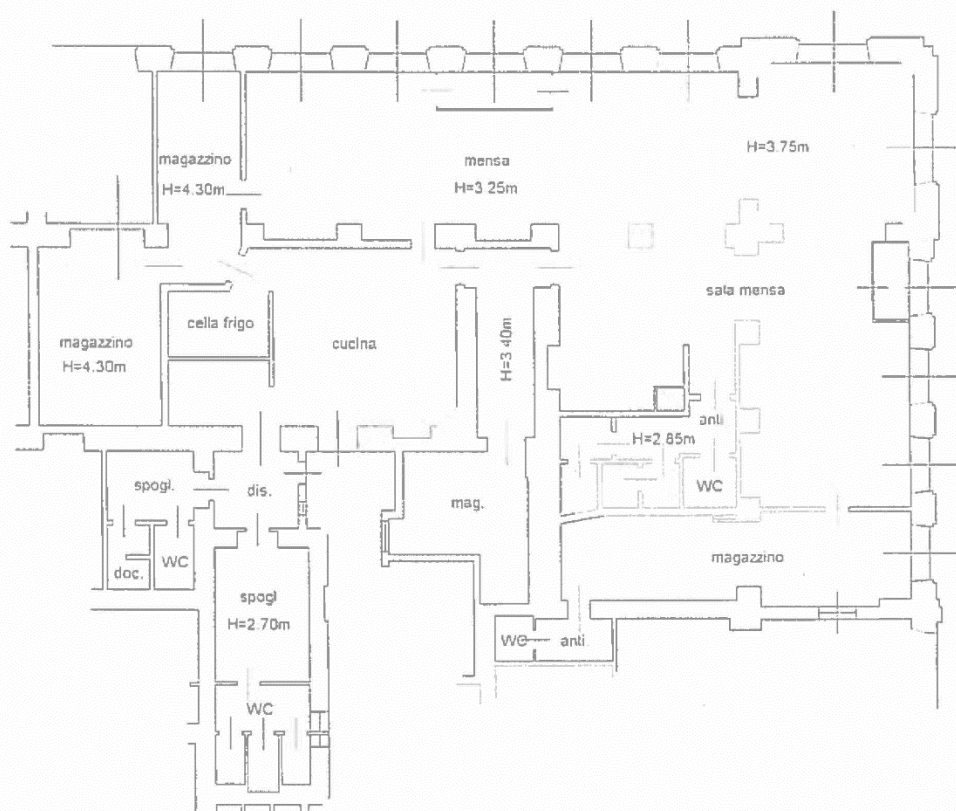
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Treviso

N. 2060

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H = 4.30m

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2015 - Comune di TRIESTE (C321) - Sezione Urbana - V Foglio 11 Particella 629 - Sub 9
VIA FABIO FILZI n. 12 piano T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 24/09/2015 - n. TS0083637 - Richiedente GUAITA MARIO

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato scala: 1:1

URBANISTICA:

L'immobile si trova nel centro storico caratterizzato da un contesto urbanistico sia direzionale, commerciale che residenziale.

In base alla variante generale n. 66 di revisione e adeguamento al P.U.R.G. approvata dal Comune di Trieste con D.C. n. 37 dd. 15/04/1997 D.P.G.R. 0300/Pres dd. 23/09/1997, l'immobile ricade in zona U1 - zona per servizi ed attrezzature pubbliche, racchiusa all'interno della zona A0 – Centro Storico, delle quali si elencano le norme.

ART. 5.15 - U - zone di interesse collettivo

ART. 5.15.1. - U1 - zone per servizi ed attrezzature pubbliche

ART. 5.1.1 - A0 - Centro Storico

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- # Residenza;
- # Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- # Attività direzionali, studi ed uffici;
- # Attività artigianali di servizio alla residenza;
- # Istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, assistenziali e simili, a carattere pubblico e privato;
- # Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- # Alberghi, pensioni e simili;
- # Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità, anche con riferimento a quanto previsto all'art. 9 della L. 122/89.

In data 16 aprile 2015 è stato adottato il Nuovo PRG Comunale al quale sono state fatte dalla proprietà controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni, di cui alla posizione n. 600, che risultano essere state accolte.

Il PRG adottato prevedeva la zona S2b modificata in zona A0 come da proposta accolta in variazione di cui alla posizione n° 600.

Le informazioni relative al PRG ed innanzi riportate sono a mero titolo indicativo e non esaustivo; pertanto, ogni opportunità urbanistica deve essere preventivamente valutata ed accertata con l'Amministrazione Locale e le Autorità competenti ai sensi ed agli effetti della vigente normativa e del vincolo restando l'immobile sottoposto alla tutela di cui all'art. 12 comma 7 del D.Lgs 42/04.

ASPETTI AMBIENTALI

Il palazzo è dotato del documento di "Censimento dei materiali contenenti Amianto - Valutazione del rischio di esposizione - Programma di manutenzione e controllo" aggiornato al settembre 2017. L'edificio è già stato sottoposto ad indagini ambientali finalizzate al censimento dei materiali contenenti amianto successivamente sono state svolte le attività di bonifica come la messa in sicurezza e rimozione.

Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	Data certificazione	Indice Prestazione Energetica
G	24/05/2015	97,92 kWh/mc anno
Note: SUB 2 - IPE 59,35 kWh/mc anno - G - scadenza 14/06/2025 SUB 4 - IPE 126,67 kWh/mq anno - G - scadenza 14/06/2025 SUB 5 - IPE 23,38 kWh/mc anno - F - scadenza 18/06/2025 SUB 6 - IPE 81,48 kWh/mc anno - G - scadenza 25/05/2025 SUB 7 = non certificabile SUB 8 - IPE 13,43 kWh/mc anno - D - scadenza 18/06/2025 SUB 9 - IPE 97,92 kWh/mc anno - G - scadenza 24/05/2025 SUB 10 - IPE 18,48 kWh/mc anno - E - scadenza 19/06/2025 SUB 11 - IPE 17,22 kWh/mc anno - E - scadenza 20/06/2025 SUB 12 - IPE 23,19 kWh/mc anno - F - scadenza 21/06/2025		

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.

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

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

Note Vincolo

L'acquirente acquista l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si specifica che vi sono delle lievi difformità edilizio/catastali le quali verranno sanate in fase di ristrutturazione totale da parte del nuovo acquirente.

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

Con nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 8019 del 25/10/2013 è stato notificato il vincolo di interesse culturale del fabbricato oggetto di vendita emanato con Decreto del 24/10/2013.

In data 19/03/2014 è stata rilasciata dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo l'autorizzazione ad alienare restando l'immobile sottoposto alla tutela di cui all'art. 12 comma 7 del D.Lgs 42/04.

La parte venditrice dichiara che il bene oggetto di vendita è soggetto alla disciplina di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in forza di vincolo ministeriale debitamente notificato. Conseguentemente parte venditrice si obbliga, ai sensi degli artt. 59 e seguenti del citato T.U., a notificare l'atto di compravendita alla competente Autorità, espressamente eleggendo domicilio, ai fini delle eventuali notifiche che promanassero da essa Autorità, presso lo studio del Notaio rogante. In forza di quanto precede, qualora non sia accertata la prelazione nei termini di legge, le parti espressamente converranno ed accetteranno che gli effetti giuridici ed economici dell'atto di compravendita siano condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia, come previsto dall'articolo 61 del già citato T.U. Entrambe le parti si obbligheranno reciprocamente ad intervenire senza indugio ad atto di accertamento di verificata condizione a constatare per ministero di Notaio che non ha avuto luogo nei termini di legge l'esercizio del diritto di prelazione da parte della Autorità notificataria, le spese del quale atto graveranno sulla parte acquirente. La parte venditrice precisa che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia ha rilasciato autorizzazione all'alienazione dell'immobile in oggetto con provvedimento in data 19 marzo 2014 prot.n. 1891 (34.25.04-10), fermo restando che qualsiasi intervento sullo stesso dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.

Informazioni al Pubblico

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

La disponibilità è anche per eventuali sopralluoghi congiunti da concordare previo appuntamento. 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.

Laddove a causa della contingente emergenza sanitaria, non fosse possibile eseguire gli eventuali sopralluoghi richiesti dagli offerenti o sorgessero impedimenti che impedissero il normale svolgimento delle operazioni di selezione delle offerte, il termine per la presentazione delle offerte, di cui al punto 3 del successivo invito ad offrire, verrà opportunamente prorogato. L'avviso della eventuale proroga sarà pubblicato sul portale Vendite e Affitti all'indirizzo <https://awfp.ferservizi.it/PortaleVendite/> nella sezione NEWS che si invita a consultare.

Contatti:

Arch. Roberta Carrara tel. 041 8777265 - r.carrara@ferservizi.it

Damo Veronica tel. 041 8777202 - zonanordest.immobili@ferservizi.it

INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi SpA

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

RENDE NOTO

che intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche **“l’Immobile”**), di proprietà di Ferrovie dello Stato Italiane SpA:

**“TS024” ubicato in “Trieste - Ex Palazzo Compartimentale
P.zza Vittorio Veneto, 3”**

Prezzo base: Euro “€ 9.500.000,00”

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

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

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

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

Si informa che Ferservizi/Ferrovie dello Stato Italiane SpA 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 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 ex L. 17 maggio 1985 n. 210 in favore dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

L'Offerta presentata nell'ambito della presente selezione avrà valore di promessa unilaterale di acquisto (di seguito "Promessa di acquisto" o "Promesse di acquisto").

Al soggetto risultato miglior offerente del presente invito ad Offrire sarà riconosciuta una opzione di acquisto dell'area di proprietà di FS Sistemi Urbani s.r.l., adibita a parcheggio sita in via Flavio Gioia, Trieste ed identificata nella planimetria allegata (cfr. Allegato n°C), sez. A fg. 6 mappale 480/7.

L'opzione è esercitabile, alle condizioni che saranno meglio definite d'intesa tra le Parti, entro 12 mesi decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'ex palazzo compartimentale di Trieste oggetto del presente "invito ad offrire".

Nel caso venisse esercitata tale opzione il prezzo sarà determinato dal valore di € 423.000 maggiorato del medesimo aumento percentuale offerto dall'acquirente per l'acquisto dell'immobile di cui al presente "Invito ad offrire".

1. Garanzie

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'offerta presentata, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, un assegno circolare non trasferibile intestato a **Ferrovie dello Stato Italiane SpA** pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa allegare il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fideiussione bancaria (per la quale dovrà essere utilizzato lo schema di contratto di fideiussione allegato sub B), irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **Ferrovie dello Stato Italiane SpA** contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile. La fideiussione deve essere rilasciata da primario istituto di credito ovvero compagnia di assicurazioni e valida fino al 180° (centottantesimo) giorno successivo alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

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

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

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

2. **Compilazione dell'Offerta**

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

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

e comunque in entrambi i casi:

- c l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata;
- d l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- e l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società venditrice;
- f l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- g l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, indicando anche riferimenti telefonici e mail;
- h la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- i la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento 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; ovvero di non avere presentato domanda di concordato in bianco ai sensi dell'art. 161, comma 6, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- j l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR);
- k la dichiarazione di essere a conoscenza che Ferservizi/Ferrovie dello Stato SpA 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 del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;

- l la dichiarazione di ben conoscere e di accettare, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e dell'unità brochure con particolare riferimento a quanto indicato nel paragrafo della stessa denominato "Vincoli e Prelazioni";
- m la sottoscrizione chiara e leggibile dell'offerente.

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

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

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma 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 – (nel citato modulo allegato *sub lett. A*) - che l'offerta è presentata "per persona da nominare" ovvero "in nome e per conto di un terzo".

Nello specifico:

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

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

3. Confezionamento e Presentazione dell'Offerta

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

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

“Offerta per compendio TS024 – ubicato in Trieste - Ex Palazzo Compartimentale - P.zza Vittorio Veneto, 3”.

Offerta in 1a BUSTA chiusa

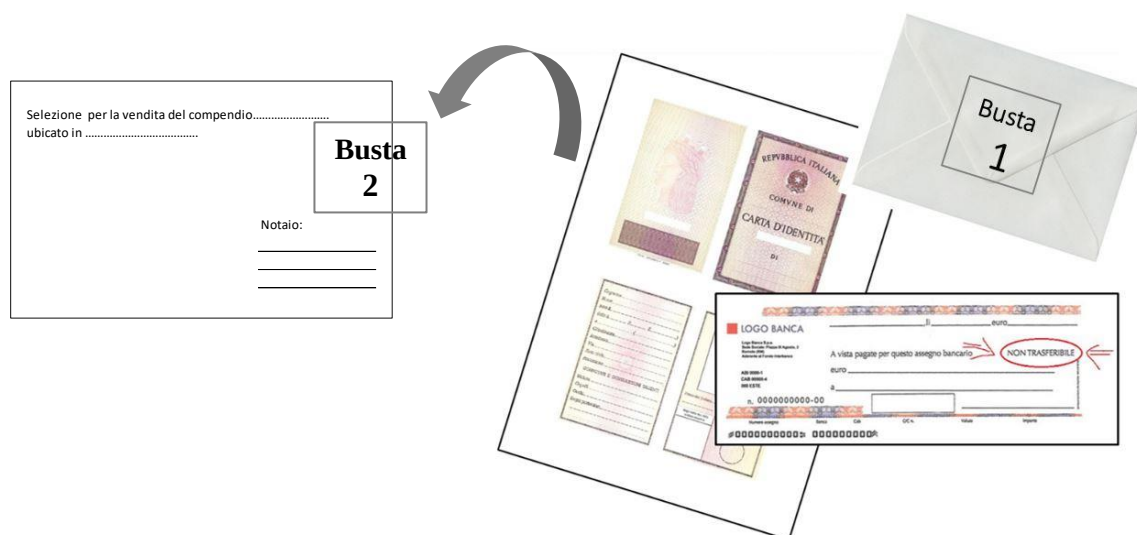


Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura:

“Selezione per la vendita del compendio TS024 – ubicato in Trieste - Ex Palazzo Compartimentale - P.zza Vittorio Veneto, 3”.

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

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



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

Studio Notarile

NOTAIO GIUSEPPE RASULO C/O STUDIO DI RECAPITO IN MESTRE

VIALE ANCONA N. 17

30172 Venezia

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

entro le ore 12,00 del giorno 5 ottobre 2020

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

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

4. **Selezione della migliore offerta e adempimenti connessi**

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

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

È in ogni caso fatta salva la piena facoltà di Ferservizi SpA, a suo insindacabile giudizio, di interrompere la procedura e di non procedere alla scelta della migliore offerta.

Ferservizi/Ferrovie dello Stato Italiane SpA esperirà indagini reputazionali sul miglior offerente e – esaminate 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 del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il notaio procederà all'apertura delle buste ed alla relativa verbalizzazione (non è prevista presenza degli Offerenti);
- successivamente il Notaio procederà alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti costituenti l'offerta e, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- il Notaio procederà, infine, alla verifica della offerta economica presentata da ciascuno dei concorrenti che sia risultato in regola a seguito della verifica di cui al precedente capoverso ed alla conseguente verbalizzazione;
- successivamente Ferservizi SpA, sulla base delle risultanze poste a Verbale dal Notaio incaricato, procederà alla redazione della graduatoria;
- in caso di parità tra le offerte, ai relativi offerenti sarà comunicato da Ferservizi SpA, a mezzo di lettera raccomandata AR/PEC, anticipata via mail o FAX che sarà data loro la possibilità di effettuare un solo rilancio in forma segreta ed in busta chiusa da inoltrare presso l'indirizzo del Notaio incaricato entro la data precisata nella comunicazione suddetta mediante la presentazione di un'offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata; le nuove offerte trasmesse al Notaio incaricato, seguiranno l'iter ordinario sopra descritto. In mancanza di offerte migliorative, il Notaio incaricato procederà alla selezione mediante sorteggio delle offerte presentate nella prima fase e di tale attività si farà menzione nel relativo verbale;
- Ferservizi SpA potrà procedere alla comunicazione al miglior offerente solo a seguito di approvazione da parte della Proprietà o suo procurato.
- Ferservizi SpA procederà alla comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata AR;

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

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

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

Ferservizi SpA si riserva a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

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

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

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

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

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

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

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

Gli oneri fiscali e tributari sono a carico delle parti come per legge.

Le spese notarili sono a carico dell'acquirente.

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

Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR) e sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei soggetti che hanno fatto pervenire la propria offerta e della loro riservatezza. I dati potranno essere comunicati alle società del Gruppo FS Italiane. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare e alla procedura di selezione dell'offerta, nonché il corretto svolgimento della medesima.

5. Vincoli e prelazioni

Questo *Invito ad Offrire* costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale manifestazione di interesse ad esercitare la facoltà prevista dall'art. 24, comma 4, ex L. 210/1985 da parte dell'Amministrazione dello Stato, e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali. L'Amministrazione dello Stato può esercitare tale manifestazione d'interesse ad esercitare il diritto fino al termine del presente procedimento ad evidenza pubblica.

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

- aderendo all'Avviso, mediante presentazione della propria offerta, l'offerente dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni e si obbliga, nel caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l'acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nell'atto di vendita;
- la vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire è subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 della Legge 210/85.
- La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire è subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato SpA o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione;
- 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 dovrà provvedere a realizzare idonea recinzione di separazione fra l'area del compendio e la rimanente proprietà delle FS laddove mancante;
- Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola:" Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".

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

Note Vincolo

L'acquirente acquista l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si specifica che vi sono delle lievi difformità edilizio/catastali le quali verranno sanate in fase di ristrutturazione totale da parte del nuovo acquirente.

Note Verifica d'Interesse Culturale

Con nota del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 8019 del 25/10/2013 è stato notificato il vincolo di interesse culturale del fabbricato oggetto di vendita emanato con Decreto del 24/10/2013.

In data 19/03/2014 è stata rilasciata dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo l'autorizzazione ad alienare restando l'immobile sottoposto alla tutela di cui all'art. 12 comma 7 del D.Lgs 42/04.

La parte venditrice dichiara che il bene oggetto di vendita è soggetto alla disciplina di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in forza di vincolo ministeriale debitamente notificato. Conseguentemente parte venditrice si obbliga, ai sensi degli artt. 59 e seguenti del citato T.U., a notificare l'atto di compravendita alla competente Autorità, espressamente eleggendo domicilio, ai fini delle eventuali notifiche che promanassero da essa Autorità, presso lo studio del Notaio rogante. In forza di quanto precede, qualora non sia accertata la prelazione nei termini di legge, le parti espressamente converranno ed accetteranno che gli effetti giuridici ed economici dell'atto di compravendita siano condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia, come previsto dall'articolo 61 del già citato T.U. Entrambe le parti si obbligheranno reciprocamente ad intervenire senza indugio ad atto di accertamento di verificata condizione a constatare per ministero di Notaio che non ha avuto luogo nei termini di legge l'esercizio del diritto di prelazione da parte della Autorità notificataria, le spese del quale atto graveranno sulla parte acquirente. La parte venditrice precisa che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia ha rilasciato autorizzazione all'alienazione dell'immobile in oggetto con provvedimento in data 19 marzo 2014 prot.n. 1891 (34.25.04-10), fermo restando che qualsiasi intervento sullo stesso dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza competente.

Allegato A

Offerta per l'acquisto di

.....

Ubicato in

.....

.....

A.* Il/La Sottoscritto/a

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

Codice Fiscale

residente in

[allegare documento identità]

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

B. in qualità di**

della Società

C.F./P.IVA

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

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

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

[oppure, in alternativa]

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

.....

[allegare documento identità del terzo nominato];

per l'acquisto dell'immobile di cui sopra, di proprietà di Ferrovie dello Stato Italiane SpA, offre

il prezzo a corpo di €..... (Euro.....), accettando senza eccezioni o riserve a tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nell'Invito ad Offrire; inoltre dichiara/approva espressamente, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000:

1. Che l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi SpA/Ferrovie dello Stato Italiane SpA alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. Che l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato nell'Invito ad offrire paragrafo "Selezione del miglior offerente";
3. Che il soggetto risultato miglior offerente che abbia ricevuto la comunicazione di cui al paragrafo 4 dell'Avviso "Selezione del migliore offerente" non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi SpA/ Ferrovie dello Stato Italiane SpA della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
4. Che non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti del Promissario Acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'eventuale preliminare, nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi SpA.
5. di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi SpA/Ferrovie dello Stato Italiane SpA 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 del migliore offerente o di procedere alla selezione del successivo migliore offerente in ordine di graduatoria, sempre previa indagine reputazionale e così via;
6. (nel caso di persona fisica), che non vi sono sullo stesso cause di interdizione e/o inabilitazione;
7. (nel caso di persona giuridica) di non essere sottoposti a fallimento 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;
8. di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane.

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

La garanzia di €, pari al 10% (dieci 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'Avviso – il Codice IBAN deve corrispondere alla persona fisica/giuridica che presenta offerta).

La persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni è il Sig.

Tel..... Mail

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo

.....

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

FIRMA (leggibile)

.....

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

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

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

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

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

Allegato B

Luogo **Data**

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

- a. Ferservizi SpA intende procedere alla vendita dell'immobile sito in 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 **Ferrovie dello Stato Italiane SpA** pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base della selezione di cui al documento "Brochure" (di seguito, anche il "prezzo base"), a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa, il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fidejussione bancaria, irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **Ferrovie dello Stato Italiane SpA** pari al 10% (dieci per cento) del citato prezzo base e valida fino al giorno successivo alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- b. la società (di seguito anche l'"Offerente") intende presentare un'offerta a fermo, irrevocabile, incondizionata e vincolante per l'acquisto dell'immobile (di seguito l'"Offerta");
- c. la scrivente Banca conosce l'intero contenuto dell'Offerta
- d. a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi e degli impegni che intende assumere con la presentazione dell'Offerta, l'Offerente si è impegnato a consegnare a **Ferrovie dello Stato Italiane SpA** un contratto autonomo di garanzia (di seguito la "Garanzia") a favore della stessa **Ferrovie dello Stato Italiane SpA**, escutibile a prima richiesta, per l'importo pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo Base corrispondente a Euro..... (in cifre) (in lettere) ed avente efficacia sino al..... (in cifre) (in lettere) giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione dell'Offerta.

Tutto ciò premesso,

con la presente, la sottoscritta Banca (di seguito la "Banca") si obbliga direttamente e autonomamente al puntuale soddisfacimento delle ragioni di credito di **FS SpA (o RFI SpA)** nascenti dalla presentazione dell'Offerta da parte dell'Offerente, in caso di revoca e/o recesso della Offerta, ovvero, in caso di rifiuto e/o rinuncia da parte dell'Offerente a sottoscrivere il rogito di acquisto nei termini indicati in caso di accettazione della proposta di acquisto contenuta nell'Offerta, obbligandosi irrevocabilmente a versare a **FS SpA** medesima quell'importo che la stessa sarà ad indicare come dovuto anche a titolo risarcitorio, entro il massimale globale di €..... corrispondente al 10% del prezzo, a prima e semplice richiesta di **FS SpA (o RFI SpA)** stessa, entro il termine di 3 (tre) giorni dal ricevimento della richiesta, senza ulteriore avviso, senza bisogno di prova se non di quella costituita dalla dichiarazione comportante la richiesta di pagamento; senza limitazioni o condizioni di alcun tipo e senza

possibilità di eccezione alcuna da parte della Banca, anche se determinata da opposizioni giudiziali e/o stragiudiziali, da chiunque ed a qualsiasi titolo attivate, e nonostante qualsiasi eccezione e/ od opposizione da parte dell'Offerente o loro aventi causa, nonché indipendentemente dalla efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Offerente di cui alla lettera (d.) delle premesse.

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

È 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 Ferrovie dello Stato Italiane SpA sia tenuta ad escutere, né in via giudiziale né in via stragiudiziale, l'Offerente. La Garanzia mantiene tutti i suoi effetti anche nel caso di invalidità delle obbligazioni garantite e la Banca non potrà opporre a *Ferrovie dello Stato Italiane SpA* nessuna eccezione relativa alle suddette obbligazioni.

La Banca dichiara espressamente di rinunciare ad eccepire l'estinzione della Garanzia per fatto di Ferrovie dello Stato Italiane SpA

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

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

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

.....

Banca _____

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

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

Banca _____

Allegato C

Opzione per acquisto

Asset immobiliare denominato MT4TS01, in via Flavio Gioia - Trieste

Prezzo base di acquisto: € 423.000 (maggiorato del medesimo aumento percentuale offerto su TS024)

Proprietà dell'immobile: F.S. Sistemi Urbani S.r.l.

Stato di utilizzo: libero

Urbanistica: zona territoriale omogenea "Zona Ferroviaria" Z2

L'opzione è esercitabile alle condizioni di cui al presente Invito ad offrire e saranno meglio definite d'intesa tra parte venditrice ed acquirente entro 12 mesi decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'ex palazzo compartimentale di Trieste cd. "TS024" oggetto del presente "Invito ad offrire".

Descrizione e ubicazione dell'immobile

L'immobile è ubicato a fianco della stazione ferroviaria di Trieste con accesso controllato tramite barra mobile; si tratta di area asfaltata adibita a parcheggio di superficie 2.490 mq. circa.

Status quo e prescrizioni

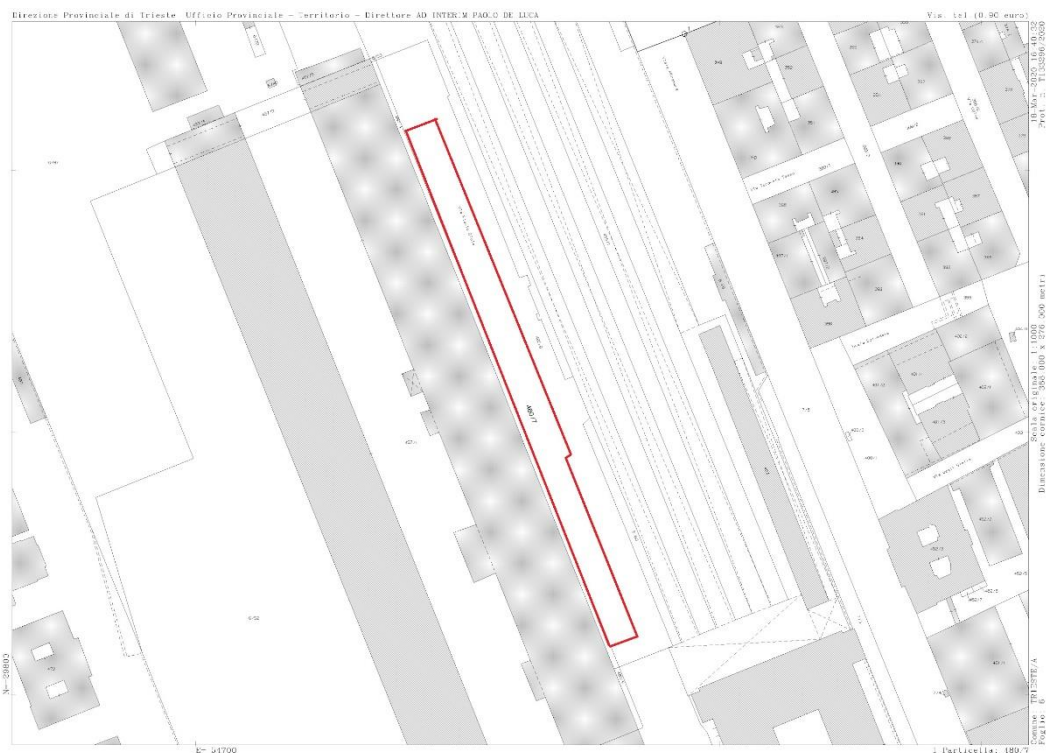
- ✓ Il bene è attualmente accessibile solo tramite ingresso controllato (vi è la presenza di una barra mobile) per cui eventuali nuovi accessi da parte del futuro acquirente dovranno essere autorizzati e regolamentati da parte della RFI/DTP Trieste.
- ✓ Da istituire, in sede di vendita ed individuando il fondo dominante, servitù di passaggio carrabile e pedonale sia per esigenze manutentive sia per garantire l'accesso agli uffici della Direzione Territoriale situati in via Flavio Gioia 4.
- ✓ La realizzazione di manufatti sull'area, incluso anche l'eventuale posizionamento di sbarre di accesso, deve essere subordinata all'approvazione preventiva di RFI/DTP Trieste.
- ✓ A cura della parte acquirente deve essere previsto posizionamento di recinzione sul confine con proprietà RFI.
- ✓ Sono presenti varie reti tecnologiche a servizio degli adiacenti asset sia per RFI che per Trenitalia (rete fognaria, rete acque, rete gas e cavidotti per reti di fibre ottiche).
- ✓ E' iscritta al tavolare una servitù di passaggio temporaneo (vie di fuga) a peso della particella 480/7, per tutta la lunghezza e per una larghezza di mt. 6 (cfr. planimetria seguente)
- ✓ L'acquirente è a conoscenza che l'immobile oggetto di vendita è intercluso. Pertanto, accetterà l'acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova; altresì si obbliga, a sua cura e spese e senza ingerenza alcuna della Società venditrice, a procurarsi l'accesso.
- ✓ 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.

✓ 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.

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

Estratto di mappa con perimetro asset immobiliare



Torna ai risultati

Scheda oggetto

Z2 - ZONE FERROVIARIE
i

Zona omogenea:	Sottozona:
Z	Z2
Descrizione:	Articoli delle NTA:
Ferroviarie	102
Note:	Riferimento Normativo:
n.d.	Visualizza scheda

FASCE DI RISPETTO DELLA FERROVIA
i

Articoli delle NTA:	Riferimento Normativo:
102	Visualizza scheda

COMUNI FVG 2015
i

45 di 45



Vista asset immobiliare 1



Vista asset immobiliare 2