

Brochure di vendita



**Ex Scalo Ferroviario di Milano
Rogoredo, via Vincenzo Toffetti 20**

AU4MI03

Codice

AU4MI03

Tipologia

Complessi immobiliari

Toponomastica

Scalo Ferroviario di Milano Rogoredo, via Vincenzo Toffetti 20

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 n. 04207001001, in nome e per conto della Società Proprietaria

FS SISTEMI URBANI S.R.L

RENDE NOTO

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

Ex Scalo Ferroviario di Milano Rogoredo



Proprietà

FS Sistemi Urbani Srl

N°	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	REND.	%VEND
1	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	6	701	D08	22671,0	100,00
2	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	14	701	D08	22671,0	100,00
3	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	176	702	D08	22671,0	100,00
4	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	177	701	D08	22671,0	100,00
5	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	178	701	D08	22671,0	100,00
6	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	183	701	D08	22671,0	100,00
7	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	187	0	D08	22671,0	100,00
8	Milano	Via Toffetti 20	NCT	562	6	0	TA	0,00	100,00
9	Milano	Via Toffetti 20	NCT	562	176	0	TA	0,00	100,00
10	Milano	Via Toffetti 20	NCT	562	177	0	TA	0,00	100,00
11	Milano	Via Toffetti 20	NCT	562	178	0	TA	0,00	100,00
12	Milano	Via Toffetti 20	NCT	562	14	0	TA	0,00	100,00
13	Milano	Via Toffetti 20	NCEU	562	176	2	D01	94,00	100,00

VALORE PROPOSIZIONE

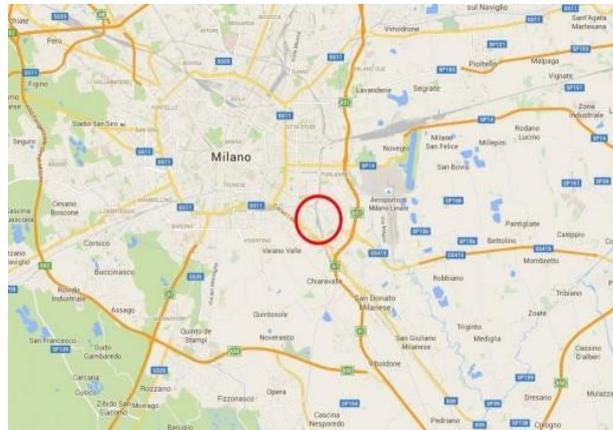
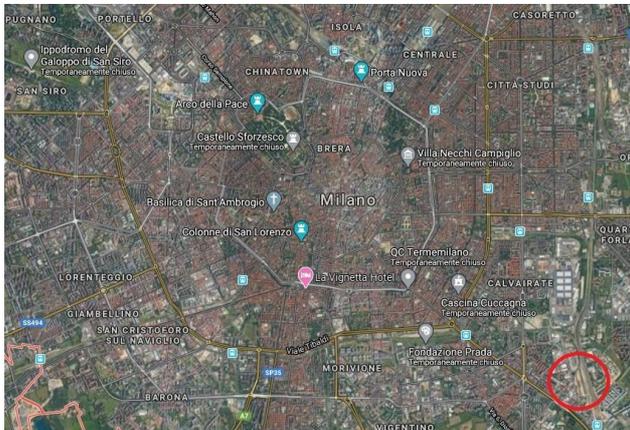
€ 4.200.000,00

Stato di Occupazione

Situazione immobile

Libero. Non vi sono locazioni e/o occupazioni in corso.

Localizzazione e Accessibilità



Tessuto urbano storico

Centro

Semicentro

Periferia

Zona di espansione urbana

Zona rurale

Zona industriale

X

L'area dell'ex scalo di Milano Rogoredo è posta nel quadrante sud-est del Comune di Milano, a nord dell'omonima stazione ferroviaria, all'interno di un contesto urbano principalmente di natura industriale.

L'accessibilità al complesso è garantita dal limitrofo raccordo autostradale della A1 (cd. "Autostrada del Sole") e della Tangenziale Est mentre il sistema trasportistico pubblico vede nella Stazione Ferroviaria di Milano Rogoredo (fermata dei treni AV della direttrice Milano-Bologna-Firenze-Roma e della Milano-Genova) e nella omonima fermata della linea M3 un collegamento primario su ferro con il centro città e con le più importanti città italiane. Ulteriore collegamento urbano è rappresentato dalle linee di superficie n. 34, 84, 93 e 95.

Descrizione dell'Immobilabile



Il compendio immobiliare è proposto in vendita con i relativi diritti edificatori per la realizzazione di un nuovo quartiere sostenibile integrato e permeabile con alloggi di edilizia residenziale a prezzi accessibili, significativi spazi pubblici, servizi di quartiere e aree verdi pubbliche attrezzate per un minimo del 55%.

Il sito costituiva una porzione dell'ex scalo ferroviario di Milano Rogoredo adibito, allo stoccaggio di treni merci. La concentrazione delle attività logistiche nei terminal più grandi, avvenuta verso la fine degli anni 90, ha portato ad una graduale riduzione dell'esercizio dello Scalo che è stato disattivato definitivamente tra il 2004 ed il 2006.

Il complesso, attualmente composto da cinque fabbricati (774 mq di superficie coperta) in precario stato di manutenzione e dalla pertinenziale area scoperta, sviluppa complessivamente una superficie catastale pari a mq 21.186 ed una superficie rilevata pari a mq 21.156.

L'area in proposizione è individuata dal PGT vigente tra gli Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (art. 52 NTA Piano delle Regole). Il PGT recepisce integralmente i contenuti dell'Accordo di Programma Scali Ferroviari, di cui alla delibera C.C. n°19 del 13.07.2017, che, per la riqualificazione urbanistica della "Zona Speciale Rogoredo", prevede i seguenti parametri:

1. ST da Accordo di Programma: mq 21.132;
2. Superficie da destinare a verde e spazi pubblici (minimo 55% della ST): mq 11.623;
3. SLP totale massima: 16.000 mq;
4. SLP edilizia residenziale sociale: minimo 14.000 da destinare come segue:
 - 4a. Edilizia convenzionata agevolata e/o edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing): mq 4.667;
 - 4b. Edilizia in locazione a canone moderato e/o a canone concordato, a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale: mq 9.333;
5. SLP funzioni compatibili e complementari alla residenza (spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc.): un minimo pari al 5% e un massimo pari al 13% SLP totale massima.

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire mediante strumenti di pianificazione attuativa o programmi integrati di intervento o altri strumenti attuativi equipollenti.

Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Vincenzo Toffetti _____ civ. 20

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 562
Particella: 6
Subalterno: 701

Compilata da:
Andorno Cristiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vercelli N. 1493

Scheda n. 1 Scala 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE
STAZIONE MILANO ROGOREDO
Comune di MILANO Fg.562

FOGLIO 560

mapp. 6 sub. 701
mapp. 14 sub. 701
mapp. 176 sub. 702
mapp. 177 sub. 701
mapp. 178 sub. 701
mapp. 183 sub. 701
mapp. 187

184

176

183

Via Toffetti

177

14

187

FOGLIO 586

178

PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRENO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Vincenzo Toffetti

Identificativi Catastali:

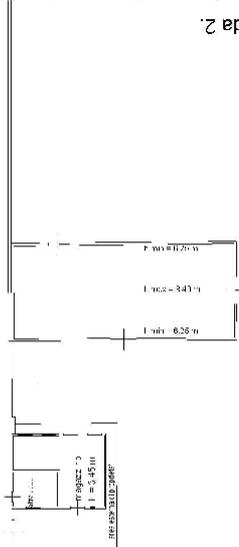
Sezione: 562
Foglio: 6
Particella: 6
Subalterno: 701
Prov. Vercelli N.1493

Scheda n. 2 Scala 1: 500



PIANO INTERRATO

via V. TOFFETTI



stessa u.i.u. vedi scheda 2.

19 596

Mapp. 187
area di
pertinenza

particella 183 - area di pertinenza

particella 184 - ferrovia sede propria

PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano

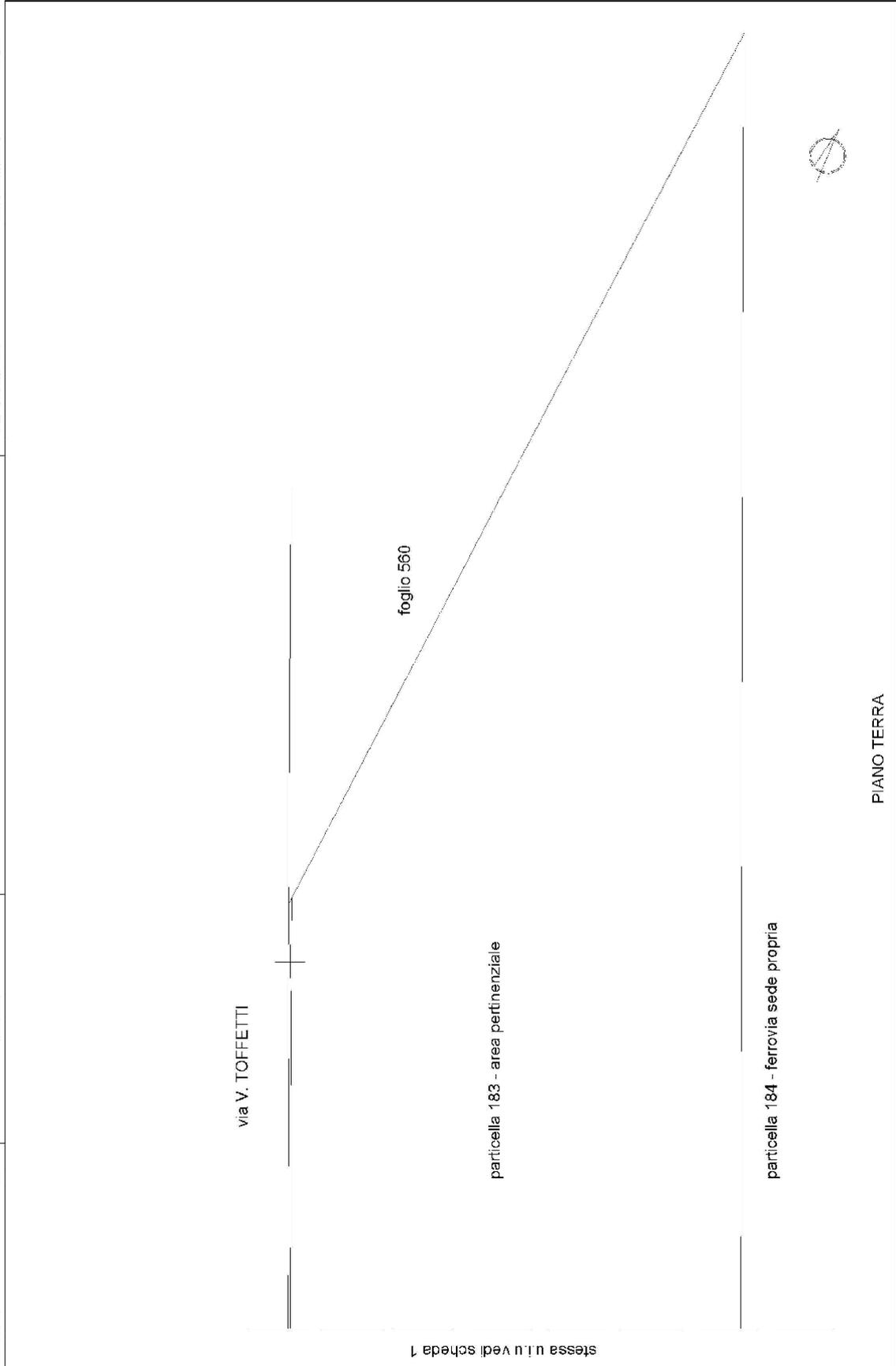
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Vincenzo Toffetti

Identificativi Catastali:
Sezione: 562
Foglio: 6
Particella: 6
Subalterno: 701

Compilata da:
Andorno Cristiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vercelli N.1493

Scheda n. 3

Scala 1: 500



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano	
Via Giovanni Battista Cassinis _____ civ. 83	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Petrucci Lorenzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 562	Prov. Monza E Brianza N. 762
Particella: 176	
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

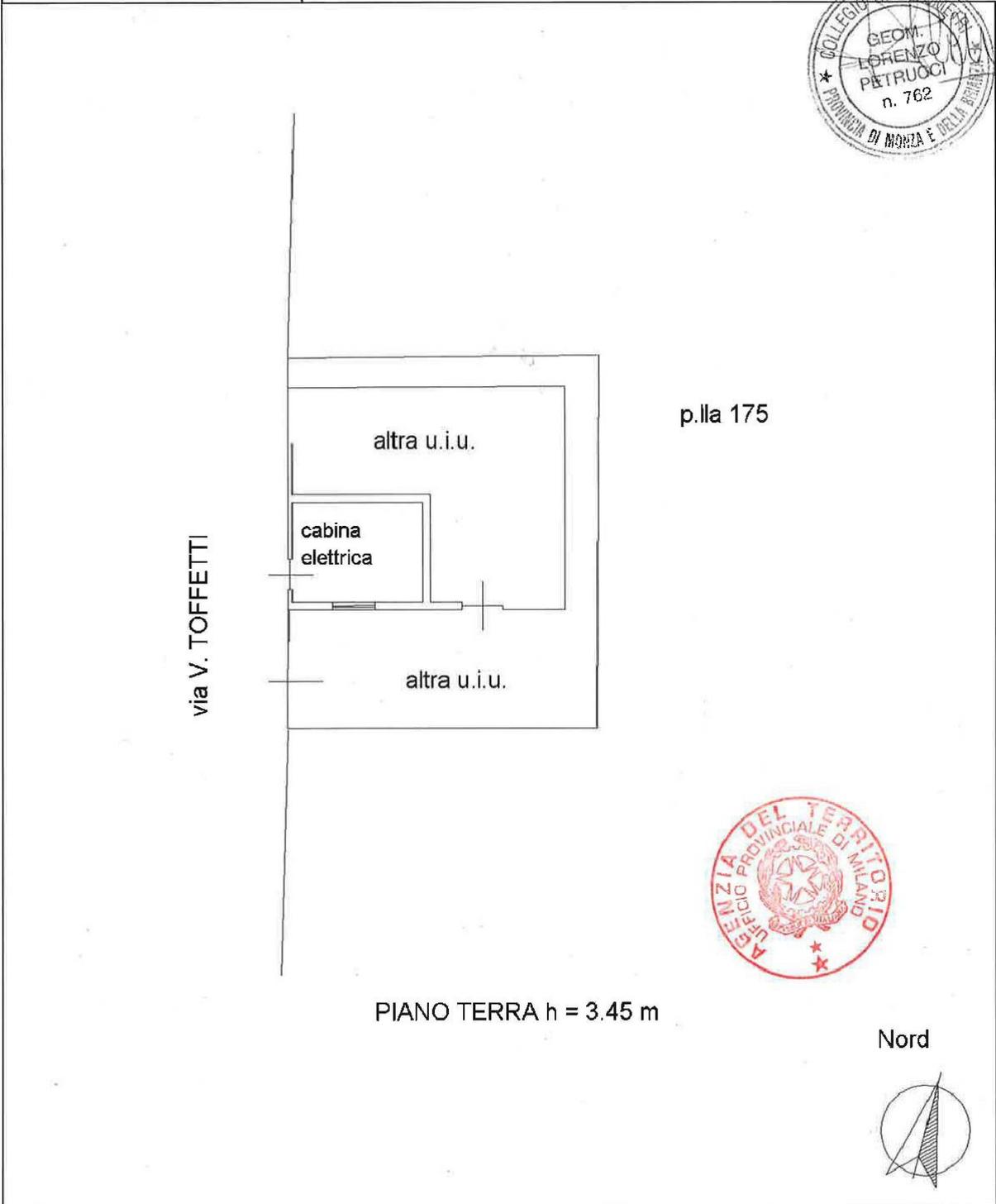


Tavola R01 Fattibilità geologica e idraulica

R01 Fattibilità geologica e idraulica

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classi

-  II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)
-  III - Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 45)
-  IV - Fattibilità con gravi limitazioni (Art. 46)

ACQUE SUPERFICIALI

Reticolo idrografico esistente

-  Scoperto
-  Tombinato

Reticolo idrografico

-  in progetto

Specchi d'acqua

- 

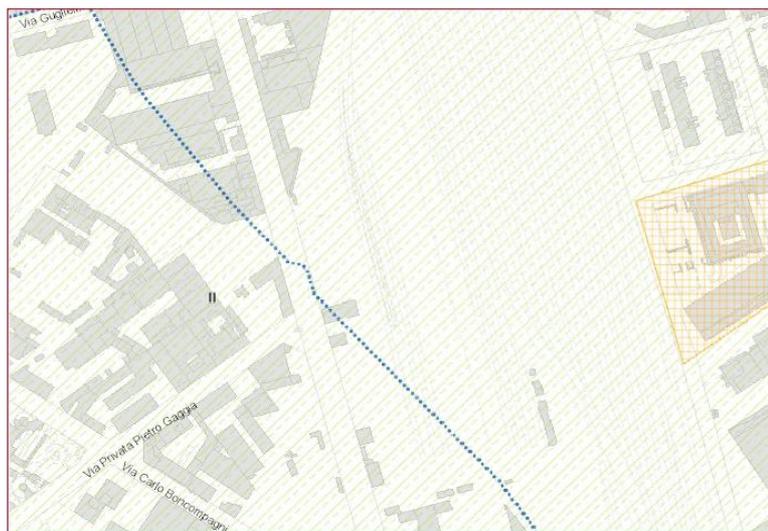


Tavola R02 Indicazioni urbanistiche

R02 Indicazioni Urbanistiche

ACCESSIBILITA'

-  Ambiti circoscritti da olivetti livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)

RIGENERAZIONE

-  Ambiti di rigenerazione ambientale

-  Art. 15.3

Piazze

-  Art. 15.4

Nodi di interscambio

-  Art. 15.5

Nuclei storici esterni

-  Art. 15.6

Grandi funzioni urbane (Art. 16)

-  Ambiti

-  Suscettibilità

Spazi a vocazione pedonale

-  Art. 15.6

ARU - Ambiti di Rinnovento Urbano

-  Art. 15.7

NORME TRANSITORIE E FINALI (Art. 52-53)

Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati

-  Ambito non attuato
-  Ambito attuato o attuato in parte
-  Area non attuata in ambiti attuati in parte

Sistemazioni superficiali M4

- 

PANI ATTUATIVI OBBLIGATORI

-  Piani attuativi obbligatori (PA) (Art. 25)

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse suvegilico (Art. 24 - Art. 60, NTA PTCP)
-  Aree agricole di livello comunale (Art. 24)

TJC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 19)

-  Edifici

-  Aree periferiche

ALN - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

-  Art. 21

ARU - Ambiti di Rinnovento Urbano

-  Art. 23

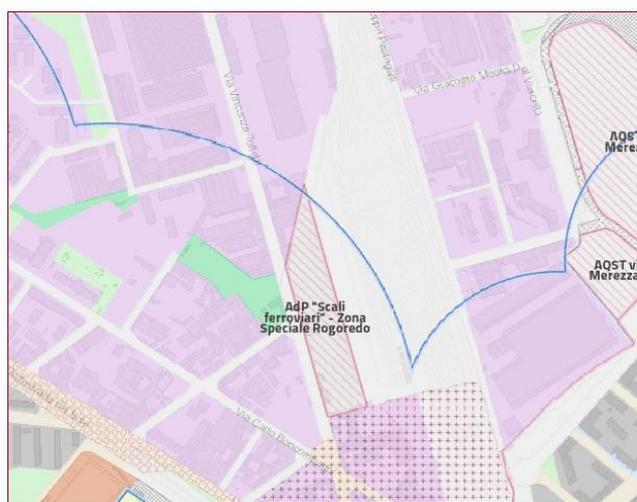


Tavola R05 Vincoli amministrativi difesa suolo

R05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo

CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E FASCE DI RISPETTO

Definizione del centro abitato

-  Segnale in entrata
-  Segnale in uscita
-  Segnale in entrata e uscita

Classificazione delle strade

Esistenti

-  A - Autostrade
-  D - Strade extraurbane principali
-  C - Strade extraurbane secondarie
-  U - Strade urbane di scorrimento
-  E1 - Strade interquartiere
-  E2 - Strade urbane di quartiere
-  F - Strade locali interzonali

In previsione

-  B - Strade extraurbane principali
-  C - Strade extraurbane secondarie
-  E1 - Strade interquartiere
-  E2 - Strade urbane di quartiere
-  F - Strade locali interzonali

LINEE FERROVIARIE E METROPOLITANE E FASCE DI RISPETTO

Fasce di rispetto

- 

Linee

-  Ferroviarie
-  Metropolitane



Tavola R09 Reticolo Idrografico

R09 Reticolo Idrografico

RETICOLO IDROGRAFICO E AREA PORTUALE

Corsi d'acqua esistenti e fasce di rispetto (Artt. 49-50)

Tratto coperto

- Reticolo idrico principale (RIP)
- Reticolo idrico minore demaniale (RIM)
- Reticolo idrico consortile (RIB)
- Reticolo idrico privato
- Reticolo idrico privato (in derivazione dal reticolo consortile di ETV)

Tratto tombinato

- *** Reticolo idrico principale (RIP)
- *** Reticolo idrico minore demaniale (RIM)
- *** Reticolo idrico consortile (RIB)
- *** Reticolo idrico privato
- *** Reticolo idrico privato (in derivazione dal reticolo consortile di ETV)

Fascia di rispetto



Tratto tombinato: Gerenzana

GRUPPO	Roggia
NOME	Gerenzana
RIF. NORMA	Artt. 49, 50 Norme di Attuazione PdR
COPERTURA	Tombinato
LEGENDA	Reticolo idrico privato (in derivazione dal reticolo consortile di ETV)

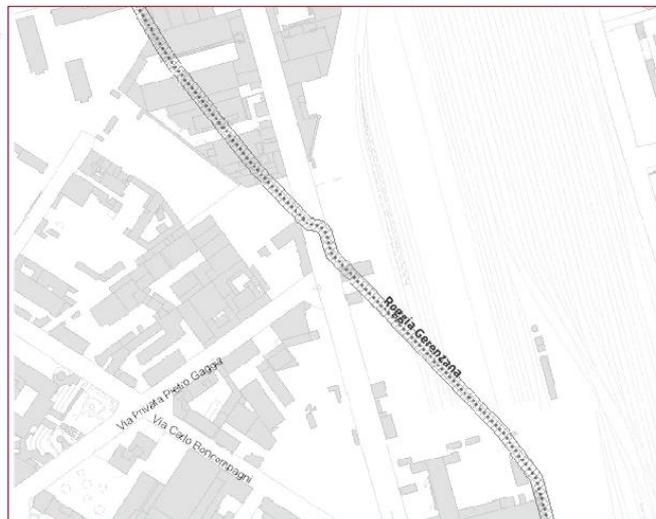


Tavola All.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

RAII.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

GIUDIZIO SINTETICO PREVALENTE (Allegato 1 del DdP)

Sensibilità paesaggistica

- 5 - molto alta
- 4 - alta
- 3 - media
- 2 - bassa
- 1 - molto bassa



L'Ambito di Trasformazione Urbana "Rogoredo" risulterà caratterizzato dallo stretto legame ai diversi sistemi di verde, esistente e di progetto, attraverso connessioni utili al completamento della rete ambientale che caratterizza il settore sud orientale della città. Tra i sistemi coinvolti i "Parchi delle Cascine", la "Collana Verde" e la "Ronda", nonché l'esistente parco Alessandrini. La centralità dello spazio pubblico, disegnato per sostenere i collegamenti ai vari sistemi ambientali, sarà tale da definire la localizzazione delle nuove funzioni previste, in prossimità alla stazione di Rogoredo. L'allacciamento al "Viale Circolare" (nuova 90/91), in aggiunta alla stessa stazione di Rogoredo, garantirà un elevato grado di accessibilità all'area.

A nord e sud dell'ATU Rogoredo si inseriscono analoghe trasformazioni urbanistiche, l'ATU Toffetti e l'ATIPG Porto di Mare, che contribuiranno al rinnovamento urbano dell'intera zona sud orientale di Milano. Anche l'avvento delle Olimpiadi invernali 2026 Milano-Cortina contribuirà alla riqualificazione delle aree limitrofe all'ex Scalo di Milano Rogoredo in quanto l'area si troverà in posizione baricentrica rispetto ai due principali interventi in progetto nel capoluogo meneghino per la manifestazione olimpica: il Villaggio Olimpico nello ex Scalo Ferroviario di Porta Romana ed il Palaitalia nell'ambito del PII "Montecity-Rogoredo" nel contesto del Quartiere Santa Giulia.

L'ex scalo è stato oggetto del *Concorso AAA architetticercasi*, promosso da Confcooperative Habitat che propone di individuare ipotesi strategiche sull'area e di stimolare una riflessione progettuale sulla casa cooperativa come bene comune. Oggetto del Concorso (<http://www.architetticercasi.eu/>) è stato quindi l'elaborazione di una proposta progettuale non vincolante ai fini dello sviluppo futuro dello scalo, multidisciplinare e complessa, per un intervento residenziale cooperativo alla scala della città, dell'edificio e degli spazi aperti. Per prendere visione dei progetti vincitori del *Concorso AAA architetticercasi* vedi link: <http://www.fssistemiurbani.it/content/fssistemiurbani/it/in-primo-piano/news-ed-eventi/2020/6/15/i-vincitori-di-aaa-architetticercasi--2019-ripensano-il-futuro-d.html>

ASPETTI AMBIENTALI

L'ex scalo di Milano Rogoredo è stato oggetto di diverse attività di monitoraggio dello stato ambientale.

Nel 2013 sono state eseguite sull'intero compendio indagini preliminari con sondaggi dei terreni e campionamenti delle acque.

Gli esiti delle indagini preliminari, che hanno evidenziato contenuti superamenti delle CSC, sono stati trasferiti agli Enti.

Nel 2015 è stato approvato il Piano di caratterizzazione dell'area, i cui esiti sono stati eseguiti in contraddittorio con Arpa.

Gli interessati possono prendere visione e avere copia, nel rispetto delle modalità indicate al successivo paragrafo "INFORMAZIONI AL PUBBLICO", dei seguenti documenti:

- a) Analisi preliminari dell'Immobile;
- b) Piano di caratterizzazione con i relativi esiti e valutazioni tecniche di Arpa.

È posta a cura e spese dell'acquirente la prosecuzione dell'iter di bonifica presentando l'Analisi di Rischio in relazione ai futuri usi dell'area.

Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	Data certificazione	Indice Prestazione Energetica
F	22/10/2018	610,97

Note:

Per gli immobili ricompresi nel complesso sono stati emessi i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

1514602341318 (G-659,72)

1514602441618 (F-631,41)

1514602441718 (G-716,62)

1514602452718 (F-610,97)

1514602452818 (G-873,19)

Vincoli e Prelazioni

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

Le Amministrazioni legittimate possono manifestare 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.

Note Vincolo

1. L'acquirente s'impegnerà a subentrare con la stipula del contratto negli impegni assunti dalle società del Gruppo FS sottoscrittici dell'Accordo di Programma, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 20, lett. b), e 22 dell'AdP.
2. La società proprietaria rende noto che è attualmente pendente un ricorso in appello al Consiglio di Stato, avente ad oggetto la sentenza del TAR Lombardia Milano, n. 2501/2019, con la quale è stato rigettato il ricorso per l'annullamento dell'Accordo di Programma del 22 giugno 2017 per la trasformazione delle aree ferroviarie dismesse e in dismissione site nel Comune di Milano. Mediante la presentazione dell'Offerta, l'offerente si impegna a dichiarare e prende atto che l'Accordo di Programma inerente, fra gli altri, il compendio di Milano Rogoredo è stato oggetto di ricorso giurisdizionale, a seguito del quale è stata emessa una sentenza di rigetto, la quale è stata impugnata, nonché di avere tenuto conto di ciò anche in relazione alla possibilità di realizzare o meno sul compendio un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse. L'offerente dovrà accettare e riconoscere altresì di non aver fatto alcun affidamento ai fini della determinazione all'acquisto del compendio e del prezzo di acquisto sulla realizzabilità e/o realizzazione di un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse e rinunciare sin da ora ad ogni pretesa e/o azione e/o eccezione nei confronti di FSSU finalizzata alla risoluzione della compravendita ovvero ad una riduzione del prezzo e/o ad un indennizzo in caso di eventuale mancata realizzazione/realizzabilità di un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse.

3. RFI impone l'istituzione di una servitù perpetua di passaggio, pedonale e carraio, diurno e notturno, sull'area individuata catastalmente al foglio 562 - mappale 187 a favore del limitrofo mappale 184 di sua proprietà.

La parte acquirente potrà, nell'ambito della predisposizione del piano attuativo, proporre a RFI una soluzione in continuità con la trasformazione urbanistica in progetto e richiedere lo spostamento della servitù su altra area opportunamente individuata, qualora venga preservata la funzionalità dell'accesso e, comunque, ad insindacabile giudizio di RFI.

Lungo il confine nord e sud dello Scalo sono edificati immobili di proprietà di terzi che presentano delle vedute sull'area in dismissione che dovranno essere mantenute in quanto autorizzate dall'Ente Ferroviario in fase realizzativa.

La parte acquirente si farà carico dell'onere di ripristino della recinzione lungo il confine nord e della chiusura degli accessi ivi presenti.

Sul sito sono presenti due torri faro per le quali la parte acquirente dovrà prevederne la rimozione e lo smaltimento. È fatta salva in ogni caso la facoltà per RFI di procedere, entro la stipula dell'atto di compravendita, allo spostamento di detti impianti su aree di sua proprietà, esonerando in tal caso la parte acquirente da ogni onere connesso.

In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente, a sua esclusiva cura e spese, si obbligherà inoltre a rendere indipendenti le eventuali utenze, qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria.

Lo scalo ferroviario è attraversato dalla Roggia Gerenzana, corso d'acqua tombinato nel 1932 dalle Ferrovie per la realizzazione dello Scalo e ricompreso nel reticolo idrografico comunale tra "i corsi d'acqua privati gestiti da consorzi privati e soggetti privati noti o non individuati, che per le specifiche caratteristiche non possono essere classificati come pubblici", con l'applicazione delle norme previste dagli articoli 49 e 50 del Piano delle Regole del PGT vigente.

4. Mediante la presentazione dell'Offerta, l'Offerente si impegna a stipulare con società proprietaria FS Sistemi Urbani S.r.l. un **contratto definitivo** di compravendita del compendio di Milano Rogoredo **entro 90 giorni** decorrenti dall'individuazione del miglior offerente.

5. L'Offerente dichiara di accettare che, qualora il contratto definitivo non fosse sottoscritto, per cause imputabili alla parte venditrice, la somma versata a titolo di garanzia verrà restituita all'Offerente, ove dovuto, nel medesimo importo e non nel doppio, derogando le Parti a quanto disposto dal primo e dal secondo comma dell'art. 1385 c.c.

6. Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto dall'acquirente in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

7. Saranno posti a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale, comprensive di smantellamento della sovrastruttura ferroviaria, relative sia al suolo sia al disarmo ferroviario, quest'ultimo da intendersi comprensivo anche dello smaltimento delle traversine e del pietrisco secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta economica, espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali. La natura dell'immobile fa presupporre essere

stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.

8. Nell'area potrebbero essere presenti nel sottosuolo impianti e/o sottoservizi, anche ferroviari inerenti l'attività della linea ferroviaria limitrofa ancora in esercizio, la cui ricollocazione (qualora ancora attivi), così come la cui rimozione (qualora non più attivi), in funzione degli usi che verranno fatti dell'Immobile sarà unicamente a cura e spese della parte acquirente. In ogni caso, la parte acquirente e suoi aventi causa dovranno consentire in futuro l'accesso per le attività di manutenzione degli eventuali sottoservizi attivi che dovessero sussistere nel sottosuolo dell'Immobile.

9. 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.

10. 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.

11. 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".

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

**Sottoposto a Verifica
d'Interesse Culturale**

Sì

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

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

Note per Sottoposto a Verifica d'Interesse Culturale

Esito Negativo - Nota MIBACT-SR-LOMTUTBAP prot. 8399 del 9/11/2016

Informazioni al Pubblico

Gli interessati, previa sottoscrizione e trasmissione all'indirizzo mail milano.immobili@ferservizi.it di apposito Impegno alla Riservatezza (All. A1 – A2), potranno chiedere l'invio della documentazione inerente l'Immobile di seguito indicata:

- a) Analisi preliminari dell'Immobile;
- b) Piano di caratterizzazione con i relativi esiti e valutazioni tecniche di Arpa;
- c) Nota MIBACT-SR-LOMTUTBAP prot. 8399 del 9/11/2016;
- d) Rilievo delle aree.

La richiesta di invio della documentazione sopra elencata - che dovrà all'uopo essere puntualmente indicata dall'interessato - nonché eventuali richieste di chiarimenti, potranno essere effettuate fino a 14 (quattordici) giorni prima la scadenza del termine di presentazione dell'Offerta, all'indirizzo mail milano.immobili@ferservizi.it, indicando in oggetto "PROCEDURA DI VENDITA ROGOREDO".

Entro il termine sopraindicato possono essere effettuati sopralluoghi congiunti sul compendio da concordare previo appuntamento, contattando l'indirizzo milano.immobili@ferservizi.it. Nel caso l'offerente non ritenga necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità può essere imputata a Ferservizi S.p.A. o alla Società proprietaria per eventuali difformità del bene con quanto riportato nel presente documento.

INVITO AD OFFRIRE

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 n. 04207001001, in nome e per conto di

FS SISTEMI URBANI S.R.L.

RENDE NOTO

che intende procedere alla vendita del seguente compendio immobiliare (di seguito anche "l'Immobile"), di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l.:

Compendio: "AU4MI03"

Tipologia: Complesso immobiliare con 16.000 mq di diritti edificatori

Ubicazione: Ex Scalo Ferroviario di Milano Rogoredo, via Vincenzo Toffetti 20

Prezzo base: Euro "€ 4.200.000,00", oltre IVA e oneri di legge

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

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

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Per maggiori dettagli sullo stato attuale dell'immobile si faccia 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/FS Sistemi Urbani si avvarranno dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti e/o terzi nominati, per come meglio di seguito sarà descritto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Ferservizi/FS Sistemi Urbani 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 e/o terzi nominati; 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").

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 **FS Sistemi Urbani S.r.l.** pari al 5% (cinque 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 C), irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **FS Sistemi Urbani S.r.l.** 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 **FS Sistemi Urbani S.r.l.** 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 **FS Sistemi Urbani S.r.l.** 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.

L'Offerente dichiara di accettare che qualora il contratto definitivo non fosse sottoscritto, per cause imputabili alla parte venditrice, la somma versata a titolo di garanzia verrà restituita all'Offerente, ove dovuto, nel medesimo importo e non nel doppio, derogando le Parti a quanto disposto dal primo e dal secondo comma dell'art. 1385 c.c.;

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

2. Compilazione dell'Offerta

L'offerta deve contenere:

- a se presentata da persona fisica: le **generalità complete** con **indicazione della residenza** e del **codice fiscale** dell'offerente, e la **dichiarazione, resa nella forma di cui al D.P.R. 445/2000**, che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c.;
 - b se presentata da persona giuridica: oltre **all'esatta ragione/denominazione sociale** ed al **codice fiscale** e **partita IVA**, l'indicazione delle **esatte generalità del firmatario**, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, sarà inserita nella "busta 2" (vedi paragrafo successivo "Confezionamento e presentazione dell'offerta") copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;
- e comunque, in entrambi i casi:
- c l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata;
 - d l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
 - e l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società venditrice;
 - f l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
 - g l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni, l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, **indicando anche riferimenti telefonici ed 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/FS Sistemi Urbani si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e successivamente, 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 e così via;
 - l la dichiarazione di ben conoscere e di accettare, senza eccezioni o riserve, tutti gli effetti, le conseguenze e le condizioni stabilite nel testo integrale del presente Invito ad Offrire e dell'unita 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. B) al presente Invito, che dovrà essere opportunamente compilato.

Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

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

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

Nello specifico:

- a) 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.
- b) 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 al 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 B), dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura:

“Offerta per compendio *AU4MI03* – ubicato in Ex *Scalo Ferroviario di Milano Rogoredo, via Vincenzo Toffetti 20*”.

Offerta in 1a BUSTA chiusa



retro della busta chiusa

Offerta per compendio
ubicato in

frontespizio della busta chiusa

busta
1



Offerta per l'acquisto di **Allegato A**
immobile in _____

A. Età e Sottoscrizione
Indirizzo _____
Codice Fiscale _____
Residente in _____ Prov. _____
(allegare documento identità)

B. In qualità di _____ (proprietà e campo B. solo in caso di successi)
della Società _____
C.F./P. IVA _____
(allegare documento-vedi articolo per la consultazione del pagina seguente)

C. Sottoscrittore
espresso in alternativa: "X"
(di fronte della applicazione di cui al punto "C")
L'offerta di compravendita è fatta con intento di acquistare esclusivamente, in nome dell'art. 1445 del Codice Civile, e a suo nome e merito di un immobile di cui si è in possesso o di averne il possesso nel momento di presentazione di questa offerta.

D. dichiara di presentare l'offerta in nome e per conto di _____
(allegare documento idoneo del terzo mittente)

2/4 43

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

“Selezione per la vendita del compendio *AU4MI03* – ubicato in Ex *Scalo Ferroviario di Milano Rogoredo, via Vincenzo Toffetti 20*”.

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

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



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

Studio Notarile

Dott.ssa Paola Avondola

Via Cesare Battisti n. 11

20122 Milano

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 30.09.2020

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 S.p.A., ove, per qualsiasi motivo, la stessa non pervenga entro il termine previsto. Le buste che perverranno oltre il suddetto termine non potranno essere aperte e verranno considerate come non consegnate.

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 S.p.A., 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 S.p.A., a suo insindacabile giudizio, di interrompere la procedura di vendita e di non procedere alla scelta della migliore offerta.

Ferservizi/FS Sistemi Urbani esperirà indagine reputazionale 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 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 S.p.A., 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 S.p.A., 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 avente lo stesso termine di validità di quella già presentata; le nuove offerte trasmesse al Notaio incaricato seguiranno l'iter ordinario sopra descritto. In mancanza di offerte migliorative, 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 S.p.A. potrà procedere alla comunicazione al miglior offerente solo a seguito di approvazione da parte della Proprietà o suo procurato;
- Ferservizi S.p.A. procederà alla comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata AR;
- Ferservizi S.p.A. procederà alla comunicazione della conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti diversi da colui che ha presentato l'offerta migliore.

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

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi S.p.A. / FS Sistemi Urbani S.r.l. 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 S.p.A., a qualsiasi titolo e/o ragione.

Ferservizi S.p.A. 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 S.p.A. la dichiarazione di nomina del terzo, accompagnata dall'accettazione della persona nominata.

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

Dal momento della comunicazione della suddetta dichiarazione, il nominato subentrerà in tutti i rapporti con Ferservizi S.p.A. / FS Sistemi Urbani S.r.l. 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 e nel seguente paragrafo 5 "*Vincoli e Prelazioni*".

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 l'aggiudicatario 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 S.p.A., in nome e per conto di FS Sistemi Urbani S.r.l., 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 secondo offerente.

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

REGIME FISCALE: In merito al Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, art. 35, commi 8 e 10, convertito, con legge 4 agosto 2006, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, 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 alla procedura di selezione dell'offerta, nonché il corretto svolgimento della medesima.

5. Vincoli e Prelazioni

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

Le Amministrazioni legittimate possono manifestare 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 alleggerà allo stesso alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, di cui all'articolo 7 del citato D.M 37/2008.

Note Vincolo

- 1.** L'acquirente s'impegnerà a subentrare con la stipula del contratto negli impegni assunti dalle società del Gruppo FS sottoscrittrici dell'Accordo di Programma, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 20, lett. b) e 22 dell'AdP.
- 2.** La società proprietaria rende noto che è attualmente pendente un ricorso in appello al Consiglio di Stato, avente ad oggetto la sentenza del TAR Lombardia Milano, n. 2501/2019 con la quale è stato rigettato il ricorso per l'annullamento dell'Accordo di Programma del 22 giugno 2017 per la trasformazione delle aree ferroviarie dismesse e in dismissione site nel Comune di Milano. Mediante la presentazione dell'Offerta, l'offerente si impegna a dichiarare e prende atto che l'Accordo di Programma inerente, fra gli altri, il compendio di Milano Rogoredo è stato oggetto di ricorso giurisdizionale, a seguito del quale è stata emessa una sentenza di rigetto, la quale è stata impugnata, nonché di avere tenuto conto di ciò anche in relazione alla possibilità di realizzare o meno sul compendio un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse. L'offerente dovrà accettare e riconoscere altresì di non aver fatto alcun affidamento ai fini della determinazione all'acquisto del compendio e del prezzo di acquisto sulla realizzabilità e/o realizzazione di un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse e rinunciare sin da ora ad ogni pretesa e/o azione e/o eccezione nei confronti di FSSU finalizzata alla risoluzione della compravendita ovvero ad una riduzione del prezzo e/o ad un indennizzo in caso di eventuale mancata realizzazione/realizzabilità di un intervento di sviluppo immobiliare di suo interesse.

3. RFI impone l'istituzione di una servitù perpetua di passaggio, pedonale e carraio, diurno e notturno, sull'area individuata catastalmente al foglio 562 - mappale 187 a favore del limitrofo mappale 184 di sua proprietà.

La parte acquirente potrà, nell'ambito della predisposizione del piano attuativo, proporre a RFI una soluzione in continuità con la trasformazione urbanistica in progetto e richiedere lo spostamento della servitù su altra area opportunamente individuata qualora venga preservata la funzionalità dell'accesso e, comunque, ad insindacabile giudizio di RFI.

Lungo il confine nord e sud dello Scalo sono edificati immobili di proprietà di terzi che presentano delle vedute sull'area in dismissione che dovranno essere mantenute in quanto autorizzate dall'Ente Ferroviario in fase realizzativa.

La parte acquirente si farà carico dell'onere di ripristino della recinzione lungo il confine nord e della chiusura degli accessi ivi presenti.

Sul sito sono presenti due torri faro per le quali la parte acquirente dovrà prevederne la rimozione e lo smaltimento. È fatta salva in ogni caso la facoltà per RFI di procedere, entro la stipula dell'atto di compravendita, allo spostamento di detti impianti su aree di sua proprietà, esonerando in tal caso la parte acquirente da ogni onere connesso.

In caso di perfezionamento della vendita, la parte acquirente, a sua esclusiva cura e spese, si obbligherà inoltre a rendere indipendenti le eventuali utenze, qualora queste interferissero con la restante proprietà ferroviaria.

Lo scalo ferroviario è attraversato dalla Roggia Gerenzana, corso d'acqua tominato nel 1932 dalle Ferrovie per la realizzazione dello Scalo e ricompreso nel reticolo idrografico comunale tra "i corsi d'acqua privati gestiti da consorzi privati e soggetti privati noti o non individuati, che per le specifiche caratteristiche non possono essere classificati come pubblici" con l'applicazione delle norme previste dagli articoli 49 e 50 del Piano delle Regole del PGT vigente.

4. Mediante la presentazione dell'Offerta, l'Offerente si impegna a stipulare con società proprietaria FS Sistemi Urbani S.r.l. un **contratto definitivo** di compravendita del compendio di Milano Rogoredo **entro 90 giorni** decorrenti dall'individuazione del miglior offerente.

5. L'Offerente dichiara di accettare che qualora il contratto definitivo non fosse sottoscritto, per cause imputabili alla parte venditrice, la somma versata a titolo di garanzia verrà restituita all'Offerente, ove dovuto, nel medesimo importo e non nel doppio, derogando le Parti a quanto disposto dal primo e dal secondo comma dell'art. 1385 c.c.

6. Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto dall'acquirente in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

7. Saranno posti a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale, comprensive di smantellamento della sovrastruttura ferroviaria, relative sia al suolo sia al disarmo ferroviario, quest'ultimo da intendersi comprensivo anche dello smaltimento delle traversine e del pietrisco secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta economica, espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali; La natura dell'immobile fa presupporre essere

stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.

8. Nell'area potrebbero essere presenti nel sottosuolo impianti e/o sottoservizi, anche ferroviari inerenti l'attività della linea ferroviaria limitrofa ancora in esercizio, la cui ricollocazione (qualora ancora attivi), così come la cui rimozione (qualora non più attivi), in funzione degli usi che verranno fatti dell'Immobile sarà unicamente a cura e spese della parte acquirente. In ogni caso, la parte acquirente e suoi aventi causa dovranno consentire in futuro l'accesso per le attività di manutenzione degli eventuali sottoservizi attivi che dovessero sussistere nel sottosuolo dell'Immobile.

9. 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.

10. 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.

11. 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".

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

Sottoposto a Verifica d'Interesse Culturale

Sì

Note per Sottoposto a Verifica d'Interesse Culturale

Esito Negativo - Nota MIBACT-SR-LOMTUTBAP prot. 8399 del 9/11/2016

Allegati:

Allegato A1: Impegno alla riservatezza persone fisiche

Allegato A2: Impegno alla riservatezza persone giuridiche

Allegato B: Format di Offerta

Allegato C: Format contratto autonomo di garanzia

Allegato A1

Ferservizi S.p.A.

milano.immobili@ferservizi.it

Oggetto: Milano Rogoredo. 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 cui trasmettere la documentazione contenuta in Data Room.....

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 S.p.A., 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'Operazione, da Voi o da Vostri consulenti finanziari, o comunque acquisite, in forma scritta od orale ed includono, in particolare, i seguenti documenti contenuti nella Data Room di cui al paragrafo "Informazioni al Pubblico – Data Room":

- a) Analisi preliminari dell'Immobile;
- b) Piano di caratterizzazione con i relativi esiti e valutazioni tecniche di Arpa;
- c) Nota MIBACT-SR-LOMTUTBAP prot. 8399 del 9/11/2016;
- d) Rilievo delle aree.

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. 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 dell'incarico 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

.....

.....

Allegato A2

Ferservizi S.p.A.
milano.immobili@ferservizi.it

Oggetto: Milano Rogoredo. Invito ad offrire. Documentazione data room. Impegno alla riservatezza persone giuridiche.

Io 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 la documentazione contenuta in Data Room

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 S.p.A, 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'Operazione, da Voi o da Vostri consulenti finanziari, o comunque acquisite, in forma scritta od orale ed includono, in particolare, i seguenti documenti contenuti nella Data Room di cui al paragrafo "Informazioni al Pubblico – Data Room":

- a) Analisi preliminari dell'Immobile;
- b) Piano di caratterizzazione con i relativi esiti e valutazioni tecniche di Arpa;
- c) Nota MIBACT-SR-LOMTUTBAP prot. 8399 del 9/11/2016;
- d) Rilievo delle aree.

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. 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 dell'incarico 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

.....

.....

Allegato B

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 FS SISTEMI URBANI, 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 S.p.A. / FS Sistemi Urbani S.r.l. alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. che l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato nell'Invito ad offrire paragrafo "Selezione del miglior offerente";
3. che il soggetto risultato miglior offerente che abbia ricevuto la comunicazione di cui al paragrafo 4 dell'Invito ad Offrire "*Selezione del migliore offerente*" non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi S.p.A. / FS Sistemi Urbani S.r.l. 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 S.p.A.;
5. di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi S.p.A. / FS Sistemi Urbani S.r.l. 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; 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;
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;
9. 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";

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 5% (cinque percento) del prezzo

base, è stata costituita mediante

..... (in caso di garanzia presta mediante assegno circolare, indicare le coordinate bancarie Codice IBANai 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..... E-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 C

Luogo **Data**

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

- a. Ferservizi S.p.A. intende procedere alla vendita dell'immobile sito in via alla
.....
(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 **FS Sistemi Urbani S.r.l.** pari al 5% (cinque per cento) del valore posto a base della selezione di cui al documento "Brochure" (di seguito, anche il "prezzo base"), a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa, il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fidejussione bancaria, irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **FS Sistemi Urbani S.r.l.** pari al 5% (cinque 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 **FS Sistemi Urbani S.r.l.** un contratto autonomo di garanzia (di seguito la "Garanzia") a favore della stessa **FS Sistemi Urbani S.r.l.**, escutibile a prima richiesta, per l'importo pari al 5% (cinque per cento) del Prezzo Base corrispondente a Euro..... (in cifre)(in lettere) ed avente efficacia sino al.....(in cifre)(in lettere) giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione dell'Offerta.

Tutto ciò premesso,

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

ovvero,

in caso di rifiuto e/o rinuncia da parte dell'Offerente a sottoscrivere il rogito di acquisto nei termini indicati in caso di accettazione della proposta di acquisto contenuta nell'Offerta, obbligandosi irrevocabilmente a versare a FS Sistemi Urbani S.r.l. medesima quell'importo che la stessa sarà ad indicare come dovuto anche a titolo risarcitorio, entro il massimale globale di €.....corrispondente al 5% (cinque per cento) del prezzo, a prima e semplice richiesta di FS Sistemi Urbani S.r.l. stessa, entro il termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta, senza ulteriore avviso, senza bisogno di prova se non di quella costituita dalla dichiarazione comportante la richiesta di pagamento, senza limitazioni o condizioni di alcun tipo e senza possibilità di eccezione alcuna da parte della Banca, anche se determinata da opposizioni giudiziali e/o stragiudiziali, da chiunque ed a qualsiasi titolo attivate, e nonostante qualsiasi eccezione e/od opposizione da parte dell'Offerente o loro aventi causa, nonché indipendentemente dalla efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Offerente di cui alla lettera d. delle premesse.

N. B. la sottoscrizione del fideiussore deve essere correlata di autentica notarile attestante poteri e qualità del firmatario.

Inoltre, la Banca si impegna a pagare, 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 FSSU 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 FSSU nessuna eccezione relativa alle suddette obbligazioni.

La Banca dichiara espressamente di rinunciare ad eccepire l'estinzione della Garanzia per fatto di FSSU

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 _____