

Commerciale/Industriale



**Pisa (PI), Viale Antonio Gramsci,
18**

PV1707_3

Codice

PV1707_3

Tipologia

Commerciale/Industriale

Toponomastica

Pisa (PI), Viale Antonio Gramsci, 18

Ferservizi S.p.A.

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

RENDE NOTO

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



Proprietà

Rete Ferroviaria Italiana SpA

N°	COMUNE	INDIRIZZO	TIPO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	REND.	%VEND
1	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCEU	38	123	7	C01	1959,64	100,00
2	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
3	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
4	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
5	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
6	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
7	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
8	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00
9	Pisa	Viale Antonio Gramsci, 18	NCT	38	123/B	0	TA	0,00	20,00

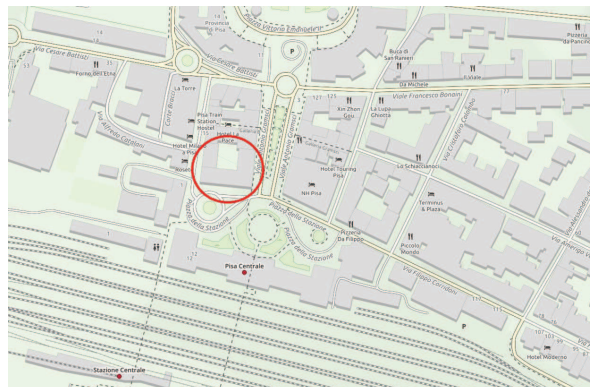
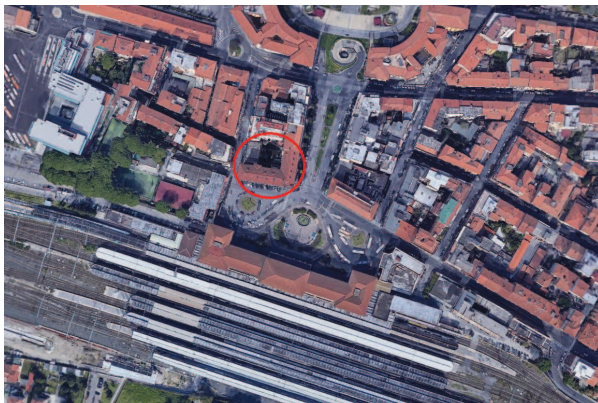
VALORE PROPOSIZIONE

€ 111.500,00

Stato di Occupazione

N°	Situazione immobile	Scadenza Locazione	Durata Contratto	Canone Annuo (Rivalutato)
1	Locato	30/11/2025	6+6	26.616,00
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

Localizzazione e Accessibilità



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

Il complesso – di cui l'unità immobiliare qui pubblicizzata ne è parte – è noto come «Palazzina Bracci», ubicata in Comune di Pisa (PI) con affaccio diretto sulla Piazza della Stazione, di fronte pertanto la Stazione FS di Pisa Centrale.

L'impianto è la principale Stazione Ferroviaria della Città e uno dei principali nodi ferroviari della Toscana. L'intero complesso di Pisa Centrale, fortemente danneggiato durante la Seconda Guerra Mondiale, venne ricostruito post conflitto con alcune modifiche rispetto al disegno originario.

Il fabbricato pluripiano affaccia sul Viale Mascagni, sulla Piazza della Stazione e su Via Puccini; la zona di ubicazione è semicentrale, a sud del centro storico di Pisa.

Elevatissimo flusso pedonale e di viaggiatori, ottima accessibilità (servizi, mezzi pubblici, privati), vicinanza della SGC Firenze-Pisa-Livorno, del casello autostradale Pisa-centro dell'A-12 (Genova-Livorno) e dell'aeroporto Internazionale di Pisa "Galileo Galilei" (People Mover).

La palazzina accoglie alcune attività commerciali in conduzione a diversi soggetti privati; solo una parte risulta attualmente libera.

Descrizione dell'Immobile



Unità immobiliare a destinazione “Negozio” (categoria catastale C/1) – attualmente locata con attività di Super Market – ubicata al piano terra dell’edificio pluripiano meglio noto come “Palazzina Bracci” di Pisa, nell’ambito della Stazione FS di Pisa Centrale.

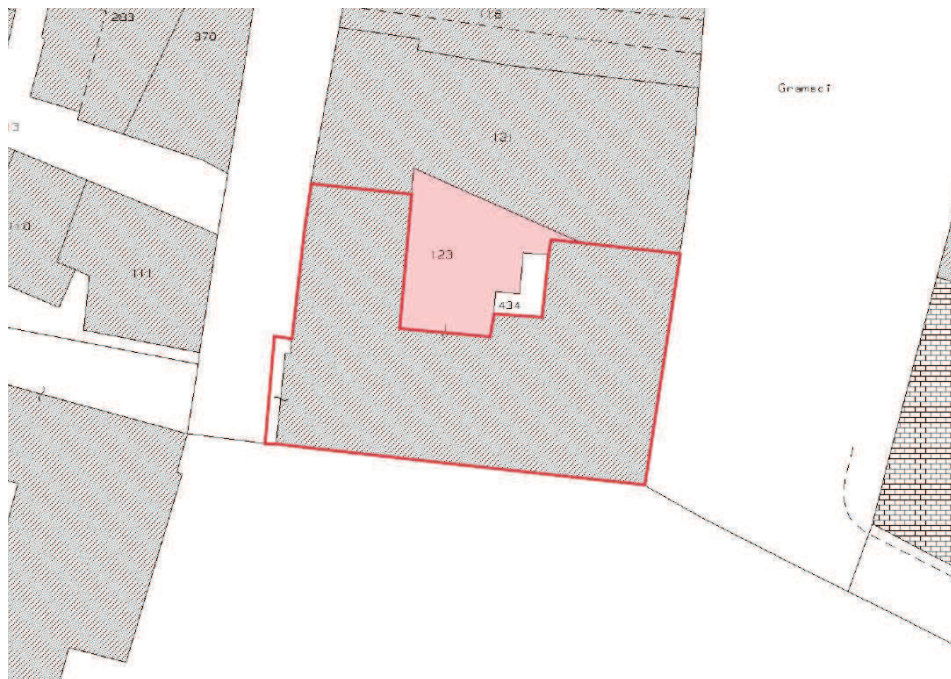
L’intero complesso, con affacci su più lati sulla pubblica viabilità, è inserito in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici condominiali che arrivano fino a 7-8 piani fuori terra con proprietà e destinazioni miste: residenziale, commerciale, uffici e studi, ricettivo. Elevatissimo il flusso pedonale in virtù delle attività commerciali presenti e del flusso dei viaggiatori con la Stazione Ferroviaria di Pisa C.le; ottima accessibilità garantita da servizi e mezzi pubblici.

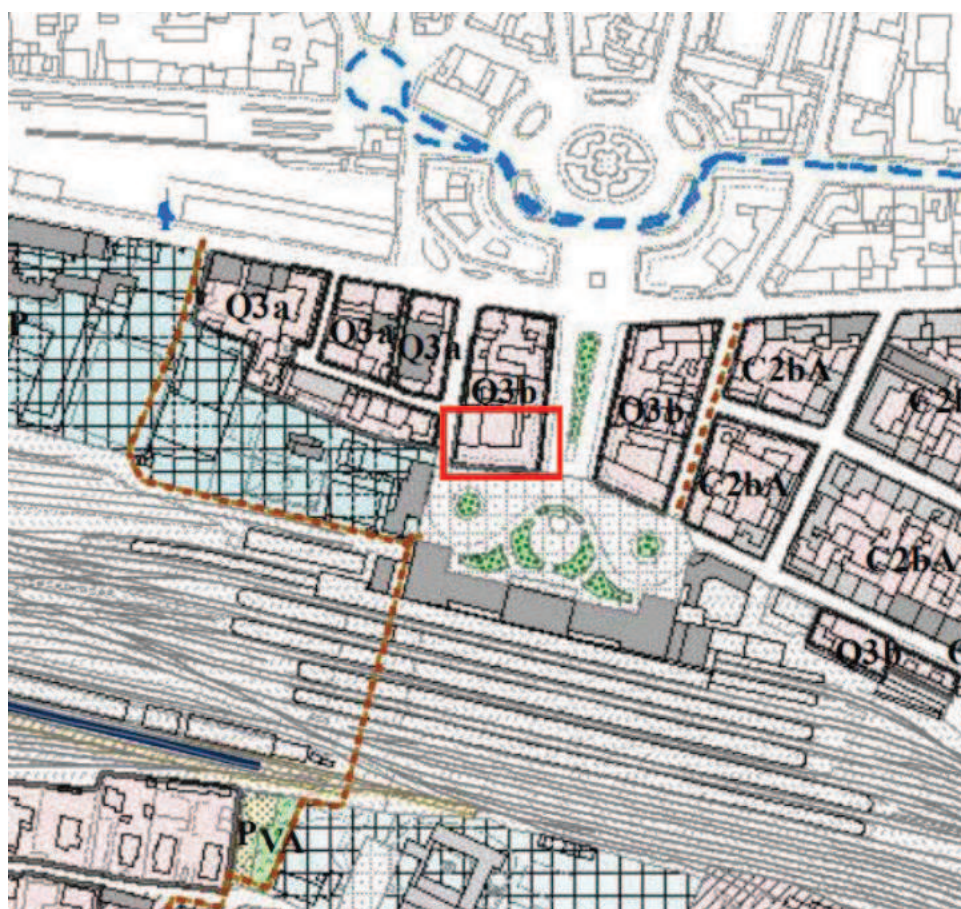
Al bene si accede sotto i portici da Viale Antonio Gramsci al civico n. 18; l’unità è così composta:

- locale principale (Market) con vari affacci sulla viabilità pubblica;
- locali secondari: magazzino, ripostiglio e servizi igienici;

il tutto per 82,00 mq (76,00 mq catastali come da visura).

Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale

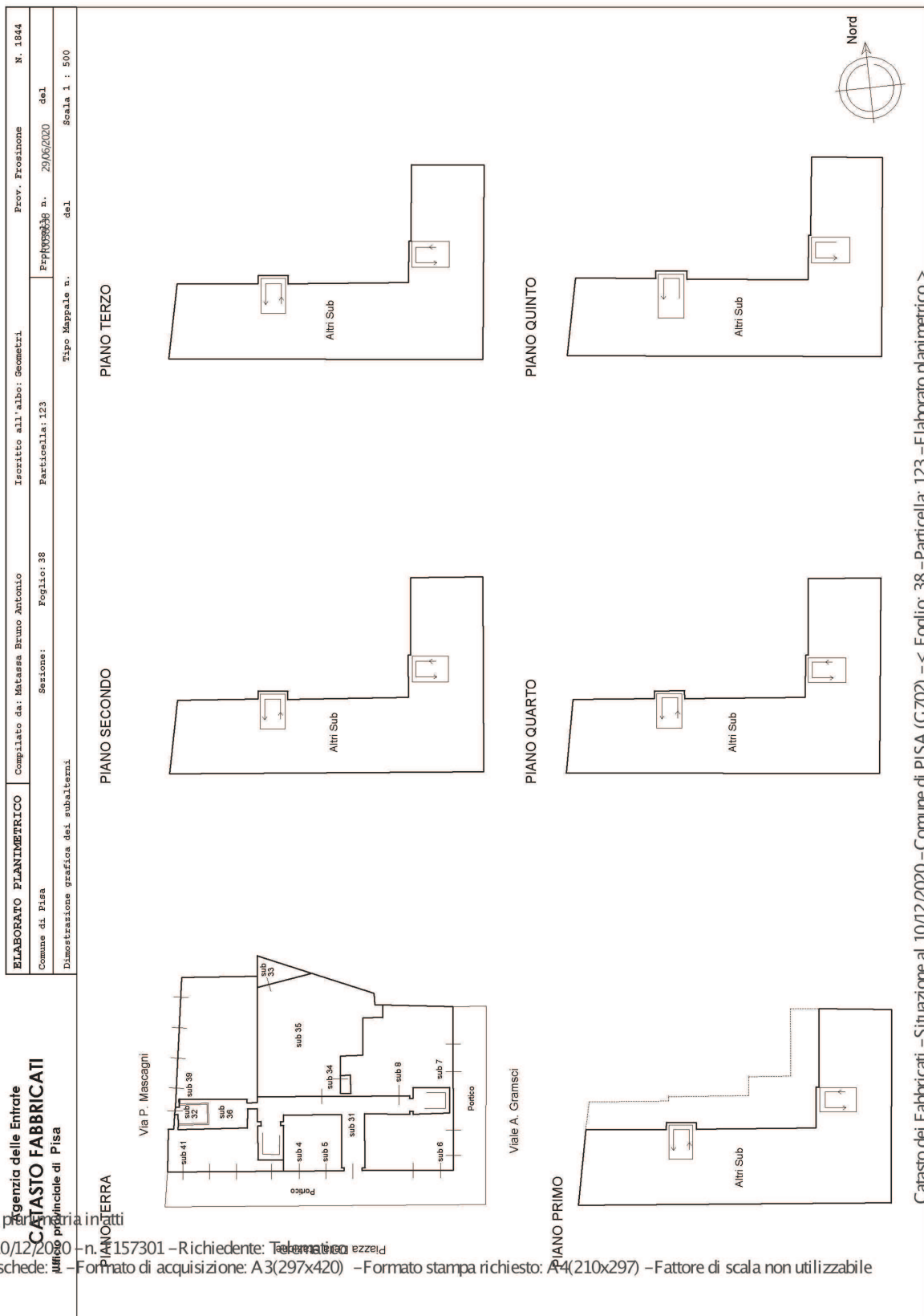




2 - Ambiti prevalente residenziali della qualificazione

2.1 - assetti urbani recenti a villaggio unitario	Q1
2.2 - assetti urbani recenti discendenti da P.A.	Q2
2.3 - assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari	Q3a
2.4 - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo	Q3b
2.5 - assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo	Q3c
2.6 - assetti urbani suscettibili di nuova edificazione	Q3d
2.7 - assetti urbani suscettibili di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione	Q3e

Data: 10/12/2020 - n. T157301 - Richiedente: Telematico

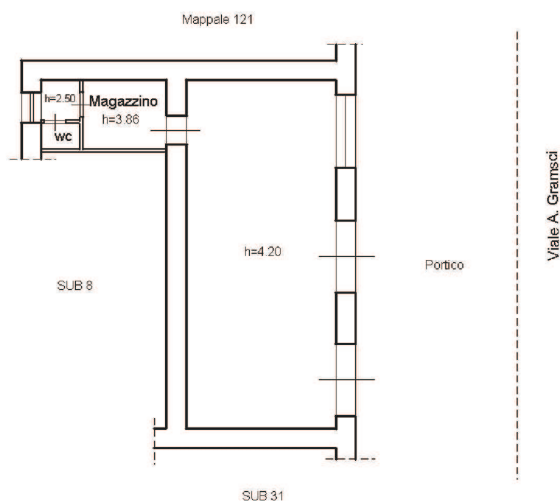


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Pisa	
Viale Antonio Gramsci civ. 18	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Matassa Bruno Antonio
Foglio: 38	Iscritto all'albo:
Particella: 123	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Frosinone N. 1844

PIANO TERRA



Nord



Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa – Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante Programma per la riqualificazione urbana di cui al DPCM 25/05/2016 pubblicata sul BURT n. 41 del 11/10/2017 – l'intero edificio, meglio definito come "Palazzina Bracci", risulta inserito nella zona definita "area Q3b" e regolamentata dall'art. 1.2.2.3 delle N.T.A: "ambiti prevalente residenziali della qualificazione; assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo".

ASPETTI AMBIENTALI

Non risultano informazioni in merito.

Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	Data certificazione	Indice Prestazione Energetica
C	03/09/2021	689,68
Note: -		

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.

La vendita dell'Immobile sarà sottoposta alla condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da parte del conduttore.

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 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.

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

La Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla

normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.

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

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

Note Vincolo

La vendita dell'immobile sarà sottoposta alla condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione – ex art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 – da parte del conduttore.

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

Per tutte le unità immobiliari in asset Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – facenti parte del fabbricato "Palazzina Bracci" – è stata esperita la procedura di Verifica dell'Interesse Culturale di cui all'art.12 del D.Lgs.42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio. Beni dichiarati di "non interesse" da parte del Ministero competente con nota prot. 0009343-P del 28/10/2021.

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.

Contatti:

Bonciani Leonardo 055 2355557 - l.bonciani@ferservizi.it

Batistini Gabriele 055 2355708 – g.batistini@ferservizi.it

INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi SpA

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

RENDE NOTO

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

codice: PV1707_3

ubicato in: Pisa (PI), Viale Antonio Gramsci, 18

Prezzo base: Euro € 111.500,00 (oltre imposte ed oneri di legge)

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

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

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

Chiunque intenda aderire al presente *Invito ad Offrire* - accettando senza riserve ogni condizione indicata nello stesso e nell'unità Brochure che ne costituisce parte integrante - potrà farlo facendo pervenire la propria offerta vincolante, incondizionata, 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/Rete Ferroviaria Italiana SpA si avvarranno dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli offerenti e/o terzi nominati, per come meglio di seguito sarà descritto.

In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA considerano ostativo alla sottoscrizione dell'atto di compravendita - in via di autoregolamentazione e nel rispetto delle disposizioni interne che regolano le attività negoziali del Gruppo FS – il ricorrere delle cause di esclusione di cui all'art. 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 **Rete Ferroviaria Italiana SpA** pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa allegare il documento originale comprovante l'avvenuta stipula di apposita fideiussione bancaria (per la quale dovrà essere utilizzato lo schema di contratto di fideiussione Allegato sub B) , irrevocabile ed a prima richiesta, intestata a **Rete Ferroviaria Italiana SpA** contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

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

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

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

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

2. Compilazione dell'offerta

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

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

e comunque, in entrambi i casi:

- c* l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata;
- d* l'indicazione esplicita che l'offerta è incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte;
- e* l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, fermo restando che, in caso di discordanza, si considererà quale prezzo offerto quello più vantaggioso per la società venditrice;
- f* l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- g* l'indicazione della persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni, l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni, indicando anche riferimenti telefonici e mail;
- h* la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
- i* la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento 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/Rete Ferroviaria Italiana SpA si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e successivamente, esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio 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, via, fax, via PEC o comunque con modalità differenti da quelle indicate al successivo paragrafo Confezionamento e presentazione delle offerte, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

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

Nello specifico:

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

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

3. Confezionamento e presentazione dell'offerta

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

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

"Offerta per compendio PV1707_3 - ubicato in Pisa (PI), Viale Antonio Gramsci, 18".

Offerta in 1a BUSTA chiusa

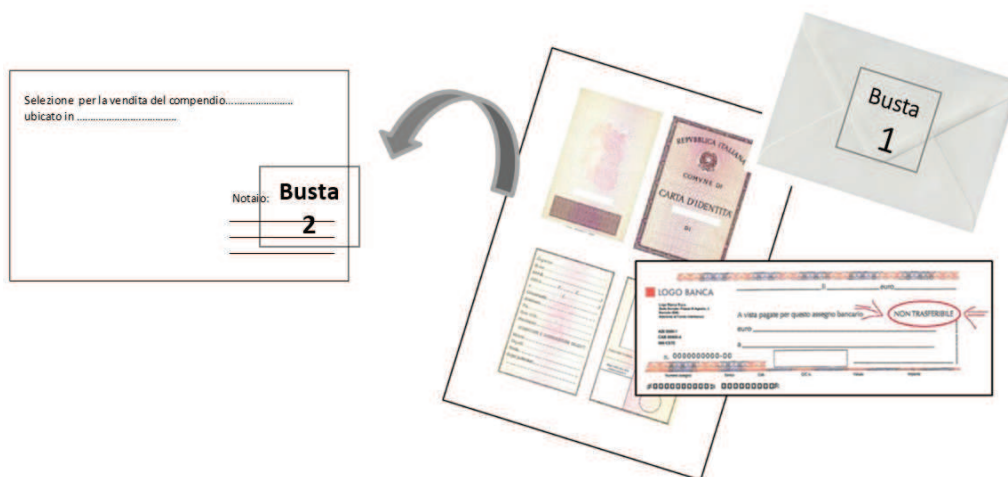


Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta chiusa recante, sul frontespizio, in alto a sinistra, la seguente dicitura:

"Selezione per la vendita del compendio PV1707_3 - ubicato in Pisa (PI), Viale Antonio Gramsci, 18".

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
Stefano Spinelli
Piazza della Repubblica, 3
50123 Firenze**

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 15/04/2022.

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

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

4. Selezione del miglior offerente

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

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

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

Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA esperirà indagine reputazionale sul miglior offerente e/o terzo nominato 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.

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 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 SpA potrà procedere alla comunicazione al miglior offerente solo a seguito di approvazione da parte della Proprietà o suo procurato;

- Ferservizi SpA procederà alla comunicazione al miglior offerente che l'offerta dallo stesso presentata è risultata essere la migliore a mezzo raccomandata AR;
- Ferservizi SpA procederà alla comunicazione della conclusione della selezione a tutti gli altri offerenti diversi da colui che ha presentato l'offerta migliore.

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

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA alcun obbligo o impegno alla alienazione nei confronti degli Offerenti né, per quest'ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di Ferservizi SpA 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/Rete Ferroviaria Italiana SpA a condizione che, contestualmente alla accettazione della nomina, presenti idonea garanzia, secondo quanto previsto al precedente punto 1.

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

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

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

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

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

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

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

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 sarà sottoposta alla condizione del mancato esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da parte del conduttore.
- 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 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.

- Nell'atto di compravendita verrà inserita la seguente clausola: "Le parti convengono che, fermo quanto stabilito dall'art. 1487, 2° comma C.C., la responsabilità della parte venditrice in caso di evizione sia limitata esclusivamente al prezzo pagato con esclusione di ogni altro indennizzo; la parte acquirente espressamente accetta tale limitazione di garanzia".
- La Società venditrice non ha svolto indagini ambientali preliminari finalizzate ad accertare la presenza di eventuali passività ambientali a carico delle aree oggetto della vendita; Risultano a carico del soggetto acquirente tutti gli eventuali oneri e attività di bonifica ambientale previste dalla normativa vigente. L'offerente, pertanto, presentando l'offerta espressamente dichiara di sollevare l'alienante da qualsivoglia obbligo ovvero garanzia afferente le attività che si rendessero necessarie in relazione ad eventuali passività ambientali.
- La natura dell'immobile fa presupporre essere stato interessato da eventi bellici. Qualora necessaria, la bonifica sarà a completa cura e spese dell'acquirente.
- La vendita dell'immobile oggetto del presente Invito ad Offrire potrà essere subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 6 quater del d. lgs. n. 351/2001 convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410 secondo cui: "Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato s.p.a. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita". Pertanto, l'atto di vendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del citato diritto di prelazione da parte dei menzionati soggetti legittimati e diverrà efficace all'avverarsi della condizione costituita dall'accertamento del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Sottoposto a verifica di interesse culturale

SI

Sottoposto a verifica di interesse culturale

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

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

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

Per tutte le unità immobiliari in asset Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – facenti parte del fabbricato “Palazzina Bracci” – è stata esperita la procedura di Verifica dell'Interesse Culturale di cui all'art.12 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Beni dichiarati di "non interesse" da parte del Ministero competente con nota prot. 0009343-P del 28/10/2021.

Allegato A

Offerta per l'acquisto di

.....

ubicato in

.....

.....

A.* Il/La Sottoscritto/a

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

Codice Fiscale

residente in

[allegare documento identità]

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

B. in qualità di**

della Società

C.F./P.IVA

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

Il Sottoscritto

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

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

[oppure, in alternativa]

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

.....

[allegare documento identità del terzo nominato];

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

€ (Euro),

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

D.P.R. 445/2000:

1. che l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. che l'Immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del soggetto risultato migliore offerente come indicato nell'Invito ad offrire paragrafo "*Selezione del miglior offerente*";
3. che il soggetto risultato miglior offerente che abbia ricevuto la comunicazione di cui al paragrafo 4 dell'Invito ad Offrire "*Selezione del migliore offerente*" non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi SpA/Rete Ferroviaria Italiana SpA della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
4. che non si darà luogo alla restituzione della garanzia prestata nei confronti del Promissario Acquirente che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'eventuale preliminare, nei termini e secondo le modalità indicate da Ferservizi SpA;
5. di essere ben a conoscenza del fatto che Ferservizi/Rete Ferroviaria Italiana SpA si riservano la facoltà di esperire indagini reputazionali sul miglior offerente e/o terzo nominato e - esaminatene le risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio 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;

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 per cento) del prezzo base, è stata costituita mediante

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

La persona abilitata a tenere eventuali interlocuzioni è il Sig.

..... Tel. Mail

Ogni comunicazione dovrà pervenire al seguente indirizzo

.....

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

FIRMA (leggibile)

.....

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

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

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

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

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

Allegato B

Luogo

Data

Oggetto: Contratto autonomo di garanzia

Premesso che:

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

Tutto ciò premesso,

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

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

ovvero,

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

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

con la presente, la sottoscritta Banca

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

ovvero,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

Banca

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

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

Banca