



**AVVISO PUBBLICO
PER LA PROCEDURA DI VENDITA
DI EX COMPLESSO FERROVIARIO IN COMUNE DI GUASTALLA (RE) E RELATIVA AREA PERTINENZIALE**

Sommario:

Premesse.....	1
Sezione I: INFORMAZIONI GENERALI	2
1) Descrizione	2
2) Documentazione di gara e forme di pubblicità	3
3) Sopralluoghi e richieste di informazioni/chiarimenti.....	3
4) Prezzo a base d’asta e spese.....	4
5) Diritti di prelazione e condizione sospensiva.....	4
Sezione II: MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA	5
6) Criterio di aggiudicazione	5
7) Modalità di presentazione delle offerte	5
8) Importo e modalità di costituzione della cauzione.....	5
9) Termine per la presentazione delle offerte	6
10) Plico principale	7
11) Contenuto della “Busta A – Documentazione amministrativa”	8
12) Contenuto della “Busta B - OFFERTA ECONOMICA”	10
13) Cause di esclusione	10
Sezione III: PROCEDURA DI VENDITA.....	11
14) Condizioni di vendita e svolgimento della procedura	11
15) Clausole di integrità	13
16) Responsabile del procedimento e avvertenze finali	14

Premesse

Ferrovie Emilia Romagna s.r.l. (di seguito: FER o Venditrice), nella persona del Direttore Generale, come da

procura a firma del Notaio Dott. Alessandro Conforti con Studio in Ferrara, Repertorio n. 3582 Raccolta n. 2618 del 9 marzo 2021 (reg. in data 01/04/2021 al n. 2380/1T), ai sensi dell'art. 9 bis della L. R. 10/2000 e successive modificazioni, ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1551 del 30/07/2004 e successive precisazioni approvate dalla Giunta Regionale con delibere n. 1236/2005, n. 172/2006, n. 1993 del 29/12/2006 e n. 2108 del 10/12/2018, nonché determina del DG n. 27/2023, provvede alla pubblicazione del presente avviso pubblico avendo assunto l'incarico di curare e assolvere, in modo unitario, in nome e per conto della Regione Emilia-Romagna tutti gli adempimenti, diretti e indiretti, connessi espletamento della procedura di alienazione del complesso immobiliare censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (RE) al foglio 10, particella 481 con relativa area pertinenziale, come meglio specificato negli allegati cui si rinvia inserito nel "*Piano Alienazione e Valorizzazione del patrimonio non strategico della Regione Emilia-Romagna*".

Sezione I: INFORMAZIONI GENERALI

1) Descrizione

L'immobile oggetto di vendita è un ex complesso ferroviario con relativa area pertinenziale

1.1 consistenza e dati catastali

Il bene è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Guastalla (RE) al foglio 10, particella 481, sub. 1, Categoria E/3^a, oltre area pertinenziale di superficie ca. 21.192,00 mq. intestate a Regione Emilia Romagna

Trattasi di un capannone prefabbricato ex rimessa ferroviaria di ampie dimensioni edificato alla fine degli anni '90 con accesso carrabile da Viale dei Cappuccini, (catastalmente indicato come Via Cisa Ligure), tramite un tratto della Via F. Da Volterra. Il fabbricato, ad uso officina riparazione/manutenzione rotabili, è composto di capannone/officina con collegamenti alla rete ferroviaria gestita da FER, locali accessori ad uso uffici, spogliatoi e servizi vari su due livelli, nonché con altri servizi in corpi di fabbrica adiacenti e/o staccati, quali locale di deposito, cabina elettrica. Lo stesso manufatto presenta strutture portanti prefabbricate in cemento armato, travi e pilastri, con tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli tipo "*sandwich*", sempre prefabbricati in c.a. e con finitura in ghiaio lavato, copertura in tegole prefabbricate in c.a. completa di lucernai a nastro, porte e portoni a libro inseriti nei prospetti realizzati in ferro verniciato, con finestre in ferro e vetri a completamento. Le pavimentazioni interne sono in calcestruzzo liscio a ferro nelle zone operative di lavorazione e deposito, in gres negli uffici e nei locali di servizio e/o accessori, con parziali rivestimenti in ceramica di diversi tipi alle pareti dei servizi; le pareti del capannone sono in c.a. a vista, le rimanenti pareti ed i soffitti degli uffici sono intonacati e tinteggiati, mentre i servizi sono controsoffittati; gli infissi interni dei locali accessori sono ad anta battente con pannello cieco, dove la zona uffici risulta compartimentata con pareti mobili in legno e vetro, i locali tecnici accessori quali cabina di trasformazione, gruppo elettrogeno ecc. hanno serramenti metallici ad ante battenti con feritoie di aerazione ad alette orizzontali.

Il fabbricato nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con distribuzione a vista, interruttori, prese, punti luce, quadri, sotto quadri e F.M. nel capannone, sottotraccia completi di prese, punti luce ed interruttori negli uffici/servizi, di impianto idrico con sanitari e distribuzione idrica, di impianto di riscaldamento con elementi radianti a colonna ovvero a vista con aerotermini a soffitto. Esternamente insistono sull'area due piccoli fabbricati ad uso deposito e cabina elettrica del tipo prefabbricato a copertura piana con finiture similari al

fabbricato principale ad eccezione delle pareti che risultano solamente intonacate.

L'area esterna pertinenziale, ove non destinata ad infrastruttura ferroviaria, è sistemata in parte a piazzale carrabile con misto ghiaia/conglomerate bituminoso ed in parte a verde, nonché recintata con rete plastificata sostenuta da paletti metallici e da cancello carrabile ad apertura elettrica, con il tutto che in generale risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per i lucernai che necessitano di manutenzione straordinaria a seguito di eventi metereologici.

Il bene non risulta vincolato dalla Soprintendenza.

Relativamente al bene in vendita si precisa che:

- non risulta gravato da diritti reali;
- sull'area in oggetto non sono presenti opere demaniali o sottoservizi interrati;
- Non risulta gravato da diritti di terzi (ipoteche, servitù, ecc.);

L'immobile, attualmente, risulta occupato dal precedente concessionario che ha esercitato diritto di recesso con obbligo di liberazione dell'immobile a far data dal 09/08/2023.

FER non si assumerà alcuna responsabilità in caso di eventuale ritardo nella riconsegna dell'immobile/bene ovvero in caso di protrazione dell'occupazione oltre la naturale scadenza della disdettata concessione o in ogni caso di occupazione senza titolo. In tali casi, FER s.r.l. non assume alcun impegno in caso di vendita del bene nei confronti dell'offerente risultato aggiudicatario circa la consegna dello stesso libero da cose e persone. L'offerente, con la partecipazione alla presente procedura, dichiara di essere pienamente edotto della suesposta circostanza e si impegna in caso di assegnazione a rientrare nel possesso del bene concesso, a proprie cura e spese, senza che possa pretendere nulla verso FER s.r.l. a nessun titolo.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e a riduzione di prezzo, con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti.

Per una migliore rappresentazione del bene si rinvia alla documentazione allegata.

2) Documentazione di gara e forme di pubblicità

Il bando di gara relativo alla procedura di che trattasi è stato pubblicato in data 16/05/2023 sul sito informatico di FER (www.fer.it).

La Documentazione di gara è accessibile con libero ed incondizionato accesso nel sito di FER, alla sezione Bandi di gara, nella specifica sottosezione dedicata alla presente procedura ed è costituita da:

- *Bando di gara;*
- *Rapporto fotografico; visura catastale; planimetria*
- *Perizia di stima;*
- *Modulo domanda di partecipazione¹;*
- *Modulo Offerta economica¹;*

3) Sopralluoghi e richieste di informazioni/chiarimenti

Al fine di poter consentire una migliore presentazione delle offerte, è consentito il sopralluogo.

¹ si raccomanda ai concorrenti di prestare la massima attenzione nella loro compilazione. Si rinvia alla Avvertenze di cui al successivo paragrafo 16

Qualora il bene non sia accessibile se non mediante accompagnamento di personale FER, al fine di effettuare il sopralluogo deve essere inviata apposita richiesta a mezzo Posta Elettronica all'indirizzo fer@legalmail.it entro il termine ultimo perentorio delle **ore 12.00 del 30/05/2023**; la data ed orario per l'effettuazione del sopralluogo saranno stabiliti a giudizio insindacabile di FER S.r.l. e comunicati al richiedente (al medesimo indirizzo da cui è pervenuta la richiesta) con un preavviso di almeno 24 ore.

Il sopralluogo è facoltativo ed essendo finalizzato ad una completa ed esaustiva conoscenza dello stato dei luoghi funzionale anche alla redazione dell'offerta, incombe sul concorrente l'onere di effettuare tale sopralluogo con la dovuta diligenza, in modo da poter modulare la propria offerta sulle concrete caratteristiche dei locali, cosicché la mancata effettuazione dello stesso costituirà ammissione implicita del concorrente circa l'accettazione del bene nello stato di fatto e diritto in cui si trova dichiarandolo idoneo all'uso a cui è destinato e al valore offerto e non può costituire oggetto di pretesa alcuna.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o di qualsiasi altra natura (cioè diverse da quelle per effettuare il suddetto sopralluogo) dovranno pervenire a FER S.r.l. esclusivamente mezzo Posta Elettronica esclusivamente all'indirizzo fer@legalmail.it entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 16/06/2023**.

4) Prezzo a base d'asta e spese

L'importo a base di gara è stato determinato con perizia di stima secondo la L.R. n. 10/2000 e gli atti di indirizzo richiamati nelle premesse ed è pari ad **€ 1.386.954,90** (*euro unmillionetrecentottantaseinovecentocinquantaquattromila/90*) mentre le spese di redazione della perizia di stima e del procedimento di verifica di congruità che l'aggiudicatario dovrà rimborsare a FER si quantificano in maniera forfettaria in **€ 15.000,00** (*euro quindicimila/00*).

5) Diritti di prelazione e condizione sospensiva

Si fa presente che relativamente all'immobile di cui trattasi esiste un diritto di prelazione.

Nello specifico, a conclusione della presente procedura ad evidenza pubblica, la migliore offerta dovrà essere sottoposta al titolare del diritto di prelazione che sulla stessa ha diritto ad essere preferito al prezzo più alto formulato in gara, maggiorato di € 50.000. In pendenza del termine di esercizio del diritto di prelazione, l'aggiudicazione rimane condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione stessa.

In caso di esercizio della prelazione nulla sarà dovuto agli offerenti/aggiudicatario a nessun titolo per la partecipazione alla presente procedura, salvo lo svincolo della cauzione.

Si fa, altresì, presente che l'importo di gara è, tutt'ora, soggetto al procedimento di valutazione immobiliare tecnico-estimativa presso l'Agenzia delle Entrate.

Per quanto sopra, pertanto, la presente procedura è sottoposta alla condizione sospensiva della avvenuta conferma, sotto il profilo della congruità, del prezzo di cessione determinato con l'allegata perizia di stima, da parte del competente Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In caso, quindi, di esito negativo del processo di valutazione immobiliare di cui sopra, ed in ogni caso di accertata antieconomicità e non sostenibilità finanziaria dell'operazione, FER potrà procedere al ritiro della presente procedura, sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o l'aggiudicazione, qualora sia già intervenuta, nonché non procedere alla stipulazione del contratto, senza che i partecipanti e l'eventuale aggiudicatario possano pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

Il concorrente, risultato aggiudicatario, in caso di protrazione dei tempi di conclusione del procedimento di valutazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si impegna a tener ferma l'offerta per giorni 180 dalla aggiudicazione.

Sezione II: MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

6) Criterio di aggiudicazione

La procedura di vendita si svolgerà con pubblico incanto secondo il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara indicato nel presente bando, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 10/2000 e s.m.i. e dagli indirizzi approvati dalla Giunta regionale con delibere n. 1551/2004 e succ. mod. e int. e dalla Delib. n. 2108/2018 s.m.i.

Dunque, la procedura si svolgerà secondo le disposizioni del presente atto con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, e con il procedimento previsto dal successivo art. 76. Pertanto, FER, aperti i pieghi ricevuti o presentati e lette le offerte, aggiudicherà la vendita al partecipante la cui offerta è risultata più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta ovvero al titolare del diritto di prelazione di cui sopra

FER S.r.l. si riserva la facoltà - rimanendo in ogni caso escluso per gli offerenti il diritto a qualsivoglia rimborso per le spese sostenute, ovvero indennità o risarcimento - di: (i) non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta conveniente o idonea; (ii) procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché considerata congrua (iii) sospendere, annullare o di non procedere all'aggiudicazione, ovvero di non stipulare il contratto per motivi di interesse aziendale e/o pubblico ovvero per mancata realizzazione della condizione sospensiva della avvenuta conferma della congruità del prezzo ovvero di esercizio della prelazione.

7) Modalità di presentazione delle offerte

Sono ammesse le offerte segrete per procura. Le procure devono essere autenticate e speciali. In questo caso le offerte, l'aggiudicazione ed il contratto si intendono fatti in nome e per conto della persona mandante, rappresentata dal mandatario.

Sono, altresì, ammesse le offerte congiunte. Quando le offerte sono presentate a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate e in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

Non sono ammesse offerte condizionate o indeterminate e con semplice riferimento ad altra offerta propria e di altri.

Non sono ammesse le offerte per persona da nominare, pena l'esclusione.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta e si procederà come da L.R. 10/2000 e indirizzi sopra richiamati.

In conformità a quanto previsto dall'art. 11, commi 3 e 4 della L.R. 10/2000 e, in caso di esito infruttuoso del pubblico incanto si procederà a trattativa privata senza previa ulteriore pubblicizzazione (DGR 1551/2004, all.to 1, lett. F, punto 4).

8) Importo e modalità di costituzione della cauzione

A corredo dell'offerta deve essere costituita una garanzia sottoforma di cauzione o di fideiussione, destinata a risarcire l'eventuale danno derivante dalla mancata sottoscrizione del contratto, pari al **10%** dell'importo

posto a base d'asta e, pertanto, di **€ 138.695,49**.

a) Il suddetto deposito potrà essere costituito tramite versamento con assegno circolare o bonifico bancario sul conto intestato a Ferrovie Emilia Romagna s.r.l, presso BNL, codice IBAN: **IT 32 C 01005 02400 000000 001952**, con causale: *“Procedura per la vendita del complesso ferroviario in Comune di Guastalla (RE) e relativa area pertinenziale”*.

La ricevuta del suddetto versamento è considerato documento probatorio dell'avvenuta costituzione. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione in originale o in copia autentica.

Il deposito cauzionale provvisorio prestatato dal concorrente aggiudicatario verrà introitato immediatamente e sarà conguagliato con il saldo del pagamento dell'immobile. Il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari a conclusione del procedimento di gara, nel rispetto dei modi e dei tempi relativi alle normali procedure amministrative della FER.

Le somme sono infruttifere e non verrà corrisposto alcun interesse.

b) La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere costituita:

- mediante fidejussione bancaria;
- mediante polizza fidejussoria prestata da una delle società di assicurazioni elencate nel decreto 16 novembre 1993, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale – n. 275 del 23 novembre 1993 e successive modificazioni, nonché da intermediari finanziari di cui all'art.107 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Nel caso di costituzione della cauzione mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, la stessa dovrà:

- avere durata di almeno 180 giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- prevedere il pagamento da parte del fidejussore a prima e semplice richiesta della FER s.r.l.;
- escludere il beneficio della preventiva escussione del contraente la polizza;
- prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile.

Inoltre, FER s.r.l. si riserva la facoltà di richiedere il rinnovo della garanzia a conferma dell'offerta, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta la stipula dell'atto di compravendita e/o la definitiva aggiudicazione della vendita ovvero la conclusione del procedimento di valutazione immobiliare tecnico-estimativa avviato dall'Agenzia delle Entrate.

Essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

9) Termine per la presentazione delle offerte

Per partecipare alla vendita, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, plico unico, assolutamente conforme alle prescrizioni di cui al successivo paragrafo, entro e non oltre il termine perentorio delle ore **12.00** del giorno **29/06/2023** al seguente indirizzo:

FERROVIE EMILIA ROMAGNA S.r.l.
Ufficio Patrimonio
Via Foro Boario n. 27

44122 – Ferrara (FE), Italia

Le offerte pervenute oltre il predetto termine perentorio non saranno ritenute valide e, pertanto, saranno escluse e conservate presso gli uffici di FER S.r.l. ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.

Non è ammesso il ritiro/sostituzione delle offerte consegnate, né la consegna di più offerte da parte dello stesso concorrente. In presenza di offerte plurime si considererà valida solo la prima offerta purché pervenuta entro il termine prescritto dal presente avviso e purché contenente tutto quanto ivi previsto; a tal fine farà fede il protocollo di arrivo.

Il plico può essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati dal concorrente.

Il plico può essere altresì consegnato a mano, entro il termine perentorio di cui sopra, da un incaricato del concorrente all'Ufficio Protocollo di FER S.r.l. -presso la Sede legale di FER S.r.l. all'indirizzo di cui sopra che, limitatamente a tale caso, rilascerà apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna. Suddette consegne a mano sono ammesse nelle giornate non festive dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 15:30 alle ore 16:30, e il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30.

FER S.r.l. declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il predetto termine perentorio.

10) Plico principale

Le offerte devono essere contenute in un PLICO unico non trasparente (tale cioè da non rendere conoscibile il proprio contenuto), chiuso, sigillato con strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, contenente le buste come di seguito descritto.

Detto plico principale, sigillato come sopra indicato, deve recare a margine le seguenti informazioni:

- la seguente dicitura: **“NON APRIRE – Contiene OFFERTA relativa alla procedura di Vendita dell'ex complesso ferroviario in Comune di Guastalla (RE) e relativa area pertinenziale”** pena l'esclusione dalla procedura;
- le indicazioni, all'esterno del plico, dell'offerente/ragione sociale del concorrente (nel caso di persona giuridica) (nome, cognome, codice fiscale, residenza ovvero, per le persone giuridiche, la denominazione e sede legale con indicazione del c.f./ p.iva);
- l'indicazione, all'esterno del plico, dell'indirizzo del domicilio eletto (fisico o digitale) autorizzato dal concorrente per eventuali comunicazioni nel corso della procedura.

N.B.: l'indicazione sul plico dei dati del mittente/ della ragione sociale nonché dell'indirizzo autorizzato dal concorrente nel corso della procedura è adempimento indispensabile per la trasmissione di ogni eventuale comunicazione da parte di FER anteriormente all'apertura dei plichi, fra cui (a puro titolo esemplificativo, ma non esaustivo) l'eventuale posticipo della seduta pubblica di apertura dei medesimi. Fermo quanto appena scritto, tuttavia, ogni comunicazione afferente la presente procedura sarà resa nota mediante **pubblicazione sul sito di FER**, nella sezione dedicata alla stessa, e sopra indicata, con valenza di notifica a tutti gli effetti. Pertanto, si invitano i partecipanti a tenere monitorato costantemente il sito, sollevandosi FER da ritardi o disguidi che potessero derivare dall'eventuale mancata presa visione delle comunicazioni e senza che il partecipante possa eccepire alcunché in caso di mancata consultazione.

Il plico unico principale dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara, le buste sotto elencate assolutamente, sempre a pena esclusione, conformi alle norme e prescrizioni che seguono:

- “BUSTA A” contenente la Documentazione Amministrativa secondo quanto indicato al successivo paragrafo 11), chiusa in modo da non poter essere manomessa;
- “BUSTA B” contenente l’Offerta Economica secondo quanto indicato al successivo paragrafo 12), a pena esclusione, non trasparente (tale da non rendere conoscibile il proprio contenuto), chiusa in modo da non poter essere manomessa.

11) Contenuto della “Busta A – Documentazione amministrativa”

La busta deve, **pena l’esclusione** essere chiusa in modo da non poter essere manomessa. Essa deve riportare all’esterno la dicitura “BUSTA A - Documentazione amministrativa” e contenere la documentazione di seguito elencata:

- 1) Domanda di partecipazione redatta, ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, in lingua italiana e sottoscritta dell’offerente o dal legale rappresentante se società o procuratore speciale. A pena di esclusione l’istanza deve essere corredata da copia fotostatica di documento d’identità, in corso di validità, del sottoscrittore. In caso di offerta congiunta fra più soggetti, tale dichiarazione dovrà essere resa da ognuno di essi.

La dichiarazione dovrà attestare, a pena di esclusione:

- Il nome, cognome, codice fiscale, data e luogo di nascita e di residenza del partecipante ovvero, per le persone giuridiche, nome, cognome del rappresentante legale, la denominazione e sede legale con indicazione del c.f./ p.iva;
- di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni dell’avviso d’asta, del disciplinare, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all’immobile posto in vendita e relativi allegati;
- di non essere in condizioni di morosità nei confronti di FER s.r.l.;
- di impegnarsi ad acquistare l’immobile, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e diritto in cui viene posto in vendita, come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, per cui eventuali disparità di superfici precedentemente descritte, non daranno diritto ad integrazione di superficie e a riduzione di prezzo; con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli. Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall’aggiudicatario per vizi dell’immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell’offerta, compresa l’ipotesi di immobile occupato da cose o persone senza titolo.
L’esistenza di eventuali vizi, oneri di qualsiasi genere ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo quelli urbanistici, anche se occulti e non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Gli oneri relativi all’eventuale mutamento della destinazione d’uso sono a carico dell’aggiudicatario, così come gli oneri catastali.
- di essere a conoscenza che le spese di rogito e qualunque altra spesa inerente e conseguente la compravendita in argomento, faranno carico all’aggiudicatario. Sono a carico dell’aggiudicatario le spese sostenute dalla FER s.r.l. per la pubblicità della gara nonché, a titolo esemplificativo, quelle relative all’eventuale accatastamento, frazionamento e cambio di destinazione urbanistica dell’immobile e per la verifica di congruità presso l’Agenzia delle Entrate e redazione della perizia di stima.
- di accettare espressamente ed incondizionatamente tutte le norme, condizioni e clausole riportate nella Documentazione relativa alla procedura di cui trattasi;
- di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali,

nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla determinazione della propria offerta;

- di non versare in stato di insolvenza o di dissesto e che non sono in corso nei loro confronti le suindicate procedure (per i soli concorrenti assoggettabili alle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 recante le norme relative alla disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa) e successive modificazioni;
- di essere pienamente capace di contrarre anche con la Pubblica Amministrazione ed in particolare l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità, o sentenze dichiarative di interdizione, inabilitazione o fallimento e che non sono in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- (solo per le persone giuridiche) di essere iscritta al Registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dell'oggetto dell'attività, data di iscrizione, durata/termine, i dati identificativi dei soggetti che hanno la rappresentanza ovvero allegando visura camerale;
- di accettare che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del DLgs 196/03 s.m.i., i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

FER procederà alla verifica, in capo all'aggiudicatario, dei requisiti dichiarati. La mancanza degli elementi sopra riportati costituisce motivo di esclusione dalla gara.

AVVERTENZE:

I riferimenti contenuti nel presente documento alla sottoscrizione del legale rappresentante/partecipante devono intendersi riferiti anche alla sottoscrizione da parte di procuratore speciale del concorrente, il quale dovrà allegare copia della procura speciale o, in alternativa, una dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera u), del D.P.R. n. 445/2000, attestante la sussistenza ed i limiti della procura, con gli estremi dell'atto di conferimento.

- 2) Quietanza comprovante la costituzione di **DEPOSITO CAUZIONALE** infruttifero (nel caso di bonifico bancario copia dello stesso completo di CRO e con valuta antecedente la data di scadenza del bando – nel caso di fidejussione, copia in originale) a garanzia della stipula del contratto, pari al 10% dell'importo posto a base d'asta (costituito secondo le modalità previste al paragrafo 6);
- 3) (per le società commerciali) documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo) nel quale sia omessa l'indicazione del rialzo offerto.
- 4) (nel caso di offerta per procura) originale o copia conforme della procura speciale.

La domanda di partecipazione potrà essere redatta in base al modello predisposto da FER (Mod. A – Domanda di partecipazione).

Attenzione: in nessuno dei suddetti documenti devono esserci riferimenti alla offerta economica.

12) Contenuto della “Busta B - OFFERTA ECONOMICA”

La Busta B deve **pena esclusione**: essere chiusa in modo non poter essere manomessa; essere non trasparente, e comunque tale da non rendere conoscibile il proprio contenuto e riportare all'esterno la dicitura “BUSTA B – Offerta economica” contenere la documentazione di seguito elencata e conforme a quanto di seguito disposto in merito:

- 1) OFFERTA ECONOMICA avente valore di proposta contrattuale irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 cod. civ. e resa ai sensi e per gli effetti del T.U. n. 445/2000, formulata in lingua italiana mediante il modello allegato Offerta Economica compilato in ogni suo campo con specifica indicazione, pena tassativa esclusione, del prezzo offerto (all.to Mod.B – OFFERTA ECONOMICA). L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente/i o da suo rappresentante legale se società o procuratore speciale, e dovrà riportare le generalità dell'offerente unitamente al domicilio e codice fiscale o partita iva.

Il concorrente si impegna a vincolare la propria offerta per un periodo non inferiore a **centottanta** giorni dalla presentazione della offerta.

Si precisa che in caso di differenza tra il prezzo offerto in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per FER s.r.l.

È ammessa offerta congiunta da parte di più soggetti ferma restando la presentazione, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni di cui al punto 11.1) e documenti di cui al punto 11.3) e 11.4) nonché la sottoscrizione da parte di ciascuno dell'offerta economica. In caso di assegnazione ad una offerta congiunta, tutte le parti si riterranno coobbligate in solido.

L'offerta economica potrà essere presentata in base al modello predisposto da FER (Mod. B – offerta economica).

13) Cause di esclusione

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

1. Le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con pubblica amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
2. Le offerte espresse in modo condizionato;
3. Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
4. La mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante la sua costituzione;
5. Le offerte non sottoscritte;
6. Il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto;
7. La presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per il medesimo immobile;
8. Qualsiasi altro motivo di esclusione indicato nel presente bando di gara.

Sezione III: PROCEDURA DI VENDITA

14) Condizioni di vendita e svolgimento della procedura

L'immobile oggetto di vendita viene venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere. Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

Le operazioni di vendita saranno presiedute dal Responsabile del Procedimento, eventualmente assistito dalle strutture aziendali, ovvero da persona o Commissione appositamente delegata dal Responsabile del Procedimento medesimo.

I. Alle sedute indicate come pubbliche la partecipazione sarà libera; tuttavia potranno prendervi parte attiva, con facoltà di rendere dichiarazioni a verbale, unicamente i concorrenti, i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero i soggetti muniti di apposita delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti (in tale ultimo caso andrà allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante).

Le sedute di gara possono essere sospese ed aggiornate ad altra ora o ad un giorno successivo salvo che nella fase di apertura delle buste delle offerte economiche. Le eventuali sedute pubbliche successive alla prima avranno luogo presso la medesima sede nel giorno ed ora che saranno comunicati ai concorrenti con preavviso di almeno tre giorni con apposito avviso sul sito istituzionale di FER relativo alla procedura di cui trattasi. La pubblicazione dell'avviso sostituisce ogni altra comunicazione, per cui, si invitano i partecipanti a tenere costantemente monitorato il sito.

II. Il giorno **30/06/2023** fissato per l'espletamento della procedura di pubblico incanto, presso la sede legale di FER s.r.l., alle ore 10.00 verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria le offerte e la conseguente ammissione alla gara. Al termine di tale operazione, si procederà all'apertura delle buste sigillate contenenti le offerte e alla redazione di una graduatoria degli offerenti. Lette le offerte, FER aggiudicherà la vendita al partecipante ammesso la cui offerta è risultata più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nel presente atto.

Qualora l'offerta vincente sia fatta da più concorrenti (parità dell'offerta) si procederà ad una gara tra i soli concorrenti che si trovino in tali condizioni seguendo la procedura sotto indicata:

- data lettura ai presenti della momentanea situazione della procedura si rendono noti i nominativi dei concorrenti rimasti in gara;
- seduta stante si invitano questi ultimi o i loro legali rappresentanti, che si trovino presenti, a fare una ulteriore offerta al rialzo, maggiore rispetto alla precedente, sempre in busta chiusa entro un certo limite di tempo che verrà stabilito nella seduta stessa;
- aperte le buste e lette le offerte relative a questa sub-fase, FER nella medesima seduta aggiudicherà la vendita al concorrente la cui offerta è risultata più vantaggiosa al prezzo più alto rispetto a quello precedentemente offerto

III. Nel caso in cui anche uno solo dei concorrenti che ha presentato offerta analoga non sia presente, si procederà, nella medesima seduta, al sorteggio per le sole offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n.

827/1924.

IV. L'offerta non è mai vincolante per FER, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

V. L'aggiudicazione della vendita avrà luogo anche se un solo concorrente abbia presentato l'offerta del prezzo, a condizione che abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base di gara. Qualora tale procedura pubblica risultasse infruttuosa, FER procederà alla vendita mediante trattativa privata senza previa ulteriore pubblicizzazione (art. 11, commi 3 e 4 della L.R. 10/2000 e successivi atti di indirizzo).

VI. FER garantisce la legittima provenienza dell'immobile e la sua libertà da ipoteche.

VII. FER provvederà a dare comunicazione dell'aggiudicazione con lettera raccomandata indirizzata al domicilio dichiarato dall'aggiudicatario nell'offerta, entro cinque giorni dalla data dell'espletamento della gara ovvero con strumenti equipollenti (es. pec).

VIII. L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione e la conseguente perdita del deposito cauzionale e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni; restando in facoltà della FER s.r.l. procedere successivamente a nuovi esperimenti di gara, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

IX. FER provvederà a dare comunicazione dell'aggiudicazione e del prezzo offerto al titolare del diritto di prelazione per l'eventuale esercizio dello stesso. Il titolare del diritto di prelazione dovrà confermare l'acquisto tramite PEC entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte di FER che, in entrambi i casi, ne darà comunicazione all'offerente per il seguito di competenza. FER s.r.l. provvederà a dare comunicazione dell'aggiudicazione alla Regione Emilia Romagna dei beni di proprietà oggetto di alienazione che dovranno essere sottoposti a previa sdemanializzazione e riclassificazione come beni del patrimonio disponibile, a cura del responsabile della struttura regionale competente in materia di demanio e patrimonio per le opportune variazioni nei registri di consistenza dei beni regionali, le cui tempistiche e modalità sono rimesse alle strutture regionali per cui eventuali ritardi non possono essere addebitati in alcun modo a FER s.r.l.

X. La stipulazione del rogito di compravendita dovrà essere effettuata entro trenta giorni dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva che sarà adottata da FER s.r.l.

Di norma il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. È facoltà di FER concedere eventuali ulteriori proroghe, con provvedimento motivato, senza che ciò possa costituire un diritto per l'aggiudicatario.

XI. All'atto della sottoscrizione del rogito di compravendita l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo conguagliato con l'eventuale deposito cauzionale già versato. Il notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario, la stipula del rogito di compravendita dovrà avvenire presso la sede Legale di FER s.r.l. in Ferrara, Via Foro Boario n. 27 ovvero, previo accordo, in altra sede. L'aggiudicatario si impegna,

ove espressamente richiesto, ad anticipare il pagamento del saldo del prezzo presso un conto dedicato, provvedendo a darne copia della documentazione attestante i bonifici almeno tre giorni prima della data di stipula al fine di verificare il perfezionamento dell'incasso. Il mancato buon fine ed in tutti i casi di contestazioni sulla validità e/o sulla copertura del titolo, il pagamento non si considererà perfezionato e con esso si intenderà non assolta l'obbligazione con conseguente decadenza della aggiudicazione e incameramento del deposito cauzionale, impregiudicati eventuali ulteriori danni.

XII. Le spese di rogito e qualunque altra spesa inerente e conseguente la compravendita in argomento, faranno carico all'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute dalla FER s.r.l. per la pubblicità della gara, nonché, a titolo esemplificativo, quelle relative all'eventuale accatastamento, frazionamento e cambio di destinazione urbanistica dell'immobile, redazione della perizia di stima e per la verifica di congruità presso l'Agenzia delle Entrate. Il pagamento del prezzo di vendita, potrà essere effettuato direttamente su conto intestato alla Regione Emilia Romagna secondo modalità che, nel caso, verranno previamente comunicate. In tale caso, l'aggiudicatario si impegna, su richiesta della parte venditrice, a versare in capo a FER s.r.l. le sole somme poste a titolo di rimborso spese della procedura, liquidando il solo prezzo di vendita, al netto delle suddette spese, in favore del bilancio regionale.

XIII. L'aggiudicazione e la vendita saranno impegnative per la FER dopo che la determinazione di aggiudicazione definitiva e la preventiva verifica circa l'assenza di cause soggettive di esclusione dalla procedura (es. par. 13.1), mentre l'aggiudicatario è vincolato alle condizioni di vendita stabilite nel presente avviso dal momento stesso della comunicazione della aggiudicazione, fermo restando quanto previsto per l'esercizio della prelazione e la condizione sospensiva di cui al paragrafo 5.

XIV. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.

XV. Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione alla alienazione è competente, in maniera esclusiva, il Foro di Ferrara.

XVI. I dati raccolti saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/4/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione dei dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati). I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003 s.m.i.

15) Clausole di integrità

Sono cause di risoluzione per grave inadempienza, fra le altre, anche le seguenti:

- avere influenzato il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del bando, o di altro atto equipollente, al fine di condizionare le modalità di scelta del contraente da parte di FER;

- aver corrisposto o promesso di corrispondere, direttamente o tramite terzi, ivi compresi i soggetti collegati e controllati, somme di denaro regali o altra utilità finalizzate a facilitare l'aggiudicazione e/o gestione del contratto;
- ricorrere o aver ricorso a mediazione o altra opera di terzi finalizzata all'aggiudicazione e/o gestione del contratto;
- la mancata segnalazione al Responsabile della Prevenzione della Corruzione di FER, di qualsiasi tentativo di turbativa, distorsione o irregolarità avvenuto nelle fasi della procedura o durante l'esecuzione del contratto da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla procedura, comprese illecite richieste o pretese dei dipendenti FER;
- la mancata collaborazione con le forze di polizia ovvero l'omessa denuncia di ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale;

L'affidatario inoltre:

- si obbliga ad informare puntualmente tutto il personale, di cui si avvale, del presente Patto di integrità e degli obblighi in esso contenuti e a vigilare affinché gli impegni sopra indicati siano osservati da tutti i collaboratori e dipendenti nell'esercizio dei compiti loro assegnati;
- assicura di collaborare con le forze di polizia, denunciando ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale (richieste di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di subappalti a determinate imprese, danneggiamenti/furti di beni personali o in cantiere, etc.);

La violazione da parte dell'partecipante, sia in veste di concorrente che di aggiudicatario, di uno degli impegni previsti a suo carico dal presente articolo, può comportare, secondo la gravità della violazione accertata e la fase in cui la violazione è accertata:

- a) l'esclusione dalla procedura di affidamento;
- b) la risoluzione di diritto dal contratto.

È fatto salvo in ogni caso l'eventuale diritto al risarcimento del danno.

16) Responsabile del procedimento e avvertenze finali

Ai sensi e per gli effetti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si informa che il titolare del trattamento dei dati è F.E.R. Ferrovie Emilia Romagna – Via Foro Boario n. 27, Ferrara.

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Masola Stefano.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale di FER <http://www.fer.it> nella apposita sezione dedicata alla procedura di vendita.

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet di cui sopra. La pubblicazione sul sito delle informazioni e della graduatoria ha valore di pubblicità legale e di notifica nei confronti dei partecipanti cui spetta l'onere di tenere monitorata la pagina relativa alla presente procedura al fine di prendere cognizione degli aggiornamenti della medesima.

ATTENZIONE: FER ha predisposto i moduli richiamati nel presente avviso al fine di facilitare la formulazione della domanda di partecipazione e della offerta, tuttavia, si raccomanda ai concorrenti di prestare la

massima attenzione nella loro compilazione. FER declina ogni responsabilità laddove tali moduli dovessero ingenerare errori o vizi nella formulazione dell'offerta/domanda di partecipazione tali da comportare l'esclusione dell'offerente dalla procedura per difformità con quanto richiesto dal presente atto.

Ferrara, 16/05/2023