



# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 36  
del 22 GEN. 2015

OGGETTO: Acquisto area ricadente all'interno dell'ansa ferroviaria di Ragusa.  
ATTO DI INDIRIZZO

L'anno duemila quindici Il giorno Venerdì alle ore 14,20  
del mese di Gennaio nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento  
dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccitto

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	Si	
2) arch. Stefania Campo	Si	
3) dr. Stefano Martorana	Si	
4) rag. Salvatore Corallo	Si	
5) dr. Salvatore Martorana	Si	
6) dr. Antonio Zanutto		Si

Assiste il Segretario Generale  
dott. Vito Vittorio Scelopore

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

## **LA GIUNTA MUNICIPALE**

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 3163 /Sett. V del 16/01/2015

-Dato atto che ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000, i pareri non sono stati espressi in quanto trattasi di mero atto di indirizzo;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visti gli art.12, 1°e 2° comma, della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;
- Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, 2° comma, della L.R. n.44/91, con voti unanimi e palesi.

### **PROPOSTA PARTE INTEGRANTE**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 23 GEN. 2015 fino al 07 FEB. 2015 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

23 GEN. 2015

IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE

(Salonia Francesco)

**Certificato di immediata esecutività della delibera**

☒ Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.

☐ Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

22 GEN. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Vito V. Scalogna

☐ Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.

☐ Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 23 GEN. 2015 al 07 FEB. 2015 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

**Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione**

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 23 GEN. 2015 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 23 GEN. 2015 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE



Per Copia conforme da serv.

Ragusa, li

23 GEN. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

IL V. SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Salonia



# COMUNE DI RAGUSA

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 36 del 22 GEN. 2015

SETTORE V

Prot n. 3163 /Sett. V del 16/01/2015

## Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

**OGGETTO:** Acquisto area ricadente all'interno dell'ansa ferroviaria di Ragusa.  
**ATTO DI INDIRIZZO**

Il sottoscritto dott. Ing. Michele Scarpulla, Dirigente del Settore V propone alla Giunta Municipale in seguente schema di deliberazione

### LA GIUNTA MUNICIPALE

#### Premesso che:

- questa Amministrazione Comunale intende procedere all'acquisto del complesso immobiliare ex Scalo Merci della Stazione Ferroviaria di Ragusa;
- in relazione a tale esigenza è pervenuta a questo Comune apposita proposta, assunta al protocollo generale in data 13/11/2014 con il n. 87534 della società Ferservizi S.p.A. – con sede in Piazza Giulio Cesare n. 27/E – Palermo, con la quale viene comunicato che, alcuni immobili delle Società del Gruppo FS, sono stati posti in vendita tra cui il complesso immobiliare ex scalo merci di cui sopra;
- con detta proposta la società FERSERVIZI invitava gli interessati a prendere visione della *brochure* consultando il Portale di Gruppo *Ferservizi/PortaleVendite* che si allega in copia alla presente e dal quale si rileva il valore posto a base di gara pari ad € 1.052.000,00;
- sempre all'interno della stessa *brochure* veniva precisato che, le relative offerte, potevano essere fatte pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28/11/2014;
- con nota n. 88883 del 18/11/2014 a firma del sindaco ing. Federico Piccitto, questa amministrazione comunicava alla società Ferservizi S.p.A. che, ricorrendo i presupposti di pubblica utilità in quanto l'immobile risulta censito nel P.P.E. del centro storico di Ragusa come "Verde Pubblico" e risultando inoltre inserito negli interventi specifici con il n. d'ordine 74, è intendimento di questa Amministrazione ad esercitare il diritto di preferenza sull'immobile di che trattasi e l'acquisto dell'immobile potrà essere eseguito al valore di stima da eseguirsi ai sensi dell'art. 3. Comma 112, lett. c della L. 662 del 1996.

#### Considerato:

- che con nota pervenuta in data 10/12/2014 prot. n. 95068 la società Ferservizi S.p.A. ha reso noto che, alla proposizione in vendita del complesso immobiliare di cui sopra con scadenza dei termini di presentazione delle offerte fissato al 28/11/2014 e base d'asta di € 1.052.000,00, non

sono pervenute offerte e pertanto, in relazione alla nostra offerta di acquisto dell'immobile medesimo, ha espresso il proprio parere favorevole ad accogliere la richiesta per il valore a base d'asta stimato di € 1.052.000,00;

- che gli uffici del settore V hanno eseguito la stima dell'immobile posto in vendita valutando complessivamente l'immobile pari ad un valore di € 1.060.640,00 così distinta:
  - a. il valore dell'area di mq 15.092,00 pari ad € 679.140,00;
  - b. il corpo uffici composto da piano interrato e terra e primo della superficie complessiva di mq 225,00 pari ad un valore di € 104.000,00;
  - c. il corpo magazzino della superficie di mq 70 composto da piano terra e primo (il primo piano però è escluso dalla vendita) pari ad un valore di € 52.500,00.

**Ritento** che l'immobile posto in vendita dalla società Ferservizi s.p.A. è di importanza strategica per la pubblica utilità ciò in quanto l'area, di ben 15.092 metri circa, ricade nel centro cittadino per il quale lo strumento urbanistico ne prevede la sistemazione ed utilizzo a verde pubblico.

**Visto** il TUEL (D. Lgs. 267/2000);

**Ritenuto** di dovere provvedere in merito;

**Visto** l'art.12, 1° e 2° comma, della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. Di valutare e porre in essere gli atti amministrativi consequenziali, da parte dei settori 2°, 3° e 5°, ognuno per le proprie competenze compreso l'appostamento delle somme necessarie nel bilancio 2015 in formazione per l'anno corrente, finalizzati all'acquisizione dell'area ricadente all'interno dell'Ansa Ferroviaria di Ragusa;
2. Dare atto che, il presente provvedimento, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
3. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, 1° e 2° comma, della L.R. n.44/91, con voti unanimi e palesi.

### Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, non si esprime parere in ordine alla regolarità tecnica in quanto trattasi di mero atto di indirizzo.

Ragusa, 16.01.2015

Il Dirigente 

### Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, non si esprime parere di regolarità contabile in quanto trattasi di mero atto di indirizzo.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.


Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

### Visto Contabile

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, 20/1/2015

Il Dirigente del Servizio Finanziario 

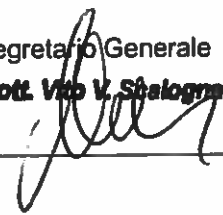
### Parere di legittimità

Non si esprime parere in ordine alla legittimità in quanto trattasi di mero atto di indirizzo.

Ragusa, 21/01/2015



Il Segretario Generale  
**Dott. Vito V. Stalogni**



Motivazione dell'eventuale parere contrario:

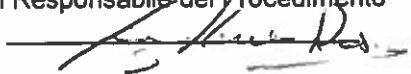
☒ Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

1. Nota FERSERVIZI prot. n. 87534 del 13/11/2014;
2. Brochure contenente la descrizione dell'immobile in vendita pubblicata nel portale del gruppo FERSERVIZI;
3. Stima eseguita dal settore V per la valutazione dell'immobile posto in vendita

Ragusa, 16/01/2015

Il Responsabile del Procedimento



Il Capo Settore



Visto l'Assessore al ramo





# CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale  
N° 36 del 22 GEN. 2015

## SETTORE V

*Decoro urbano – Manutenzione e Gestione Infrastrutture –  
Programmazione Opere Pubbliche*  
P.zza San Giovanni Tel. 0932.676781

Prot. n° \_\_\_\_\_

Ragusa, 18/11/2014

Oggetto: verifica sommaria sulla congruità della richiesta dalle Ferservizi S.p.A. per la vendita dell'area ricadente all'interno dell'ansa ferroviaria di Ragusa

Al Dirigente del Settore V  
Ing. Michele Scarpulla  
**SEDE**

A seguito della e-mail pervenuta, si allega alla presente la Broschure dell'immobile per il quale la Ferservizi S.p.A. ha indetto apposita gara per la vendita dell'immobile per un prezzo a base di gara di € 1.052.000,00 con scadenza del 28/11/2014.

Nel merito dell'immobile oggetto della vendita si riferisce che lo stesso è censito nel P.P.E. del centro storico come Ansa ferroviaria e pertanto non suscettibile di edificazione. Gli edifici esistenti risultano individuati come edilizia specialistica moderna, e gli interventi ammissibili sono quelli della manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso secondo quanto stabilito nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico approvato.

Il valore medio dell'intero immobile oggetto della vendita, è stato stimato intorno ad € 1.060.640,00 utilizzando i valori medi di mercato praticati nella zona (vedi apposito tabella di calcolo allegata).

Quanto sopra in ottemperanza a quanto richiesto.

IL Funzionario  
(geom. R. Ingallinera)

Dati immobile	
Regione	SICILIA
Provincia	Ragusa
Comune	Ragusa
Indirizzo	Scafo Merci pressi via Fratelli Bandiera
Tipologia	Commerciale/Industriale
mq	15.090,00
I.P.E.	83.068
Codice	SU7Pa16
Prezzo base	€ 1.052.000
Stato vendita	VENDITA IN GARA
Scadenza gara	28/11/2014

**valutazione immobile**

superficie totale area Mq	volre medio espropriazioni	valore area
15.092,00	€ 45,00	€ 679.140,00

Copo uffici piani interrato, terra e primo Mq	volre medio espropriazioni	valore area
225,00	€ 1.000,00	€ 225.000,00

Corpo magazzino Mq	volre medio espropriazioni	valore area
130	€ 800,00	€ 104.000,00

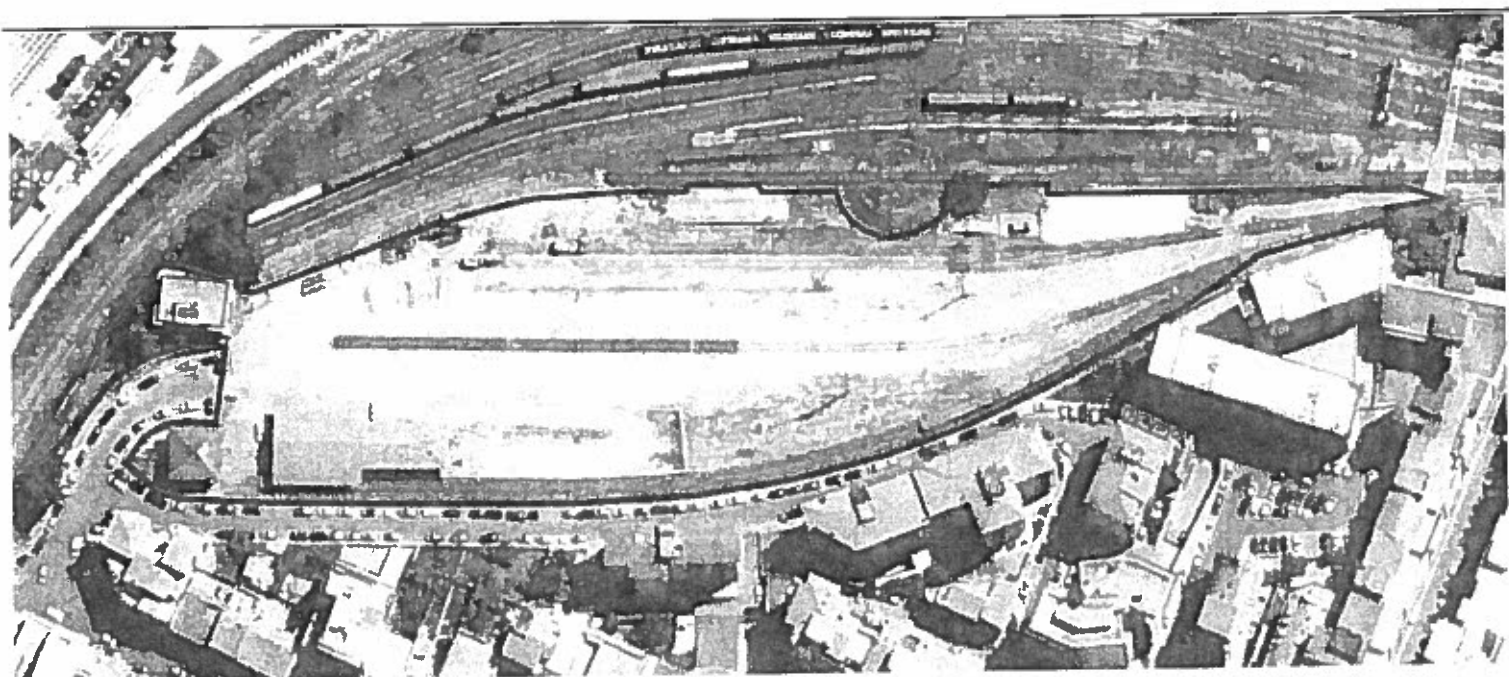
Corpo magazzino piano terra . Il primo non fa parte della vendita Mq	volre medio espropriazioni	valore area
70,00	€ 750,00	€ 52.500,00

valore stimato € 1.060.640,00

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





2

Sett II - v  
p.m. Palermo  
p.m. PP  
S. J. S. C.

Official Global Rail Carrier



MILANO 2015



Spett.le Comune di  
**RAGUSA**

Ferrovie dello Stato Italiane  
UA 6/11/2014  
Ferservizi-ZIISC-DSLPA-PRTP201410023158

Corso Italia, 72

97100 Ragusa

Oggetto: *Vendita immobili a gara*  
Allegati: *n. elenco.*

Parte integrante e sostanziale alla  
Delibera di Giunta Municipale

N° 36 del 27 OTT. 2015

La scrivente Ferservizi S.p.A., mandataria per la gestione degli immobili delle Società del Gruppo FS, comunica che sono stati posti in vendita diversi immobili ubicati nel territorio siciliano (v. elenco).

Per maggiori informazioni è possibile scaricare la *brochure* contenente la descrizione degli immobili in vendita consultando il *Portale di Gruppo*

**Ferservizi.it/PortaleVendite/**

nel catalogo degli "IMMOBILI IN VENDITA" e successivamente cliccando sulla cartina geografica, regione Sicilia.

La scrivente Ferservizi S.p.A. - *Piazza Giulio Cesare n. 27/E - Palermo*, resta a disposizione per ogni ulteriore informazione concernente gli immobili proposti in vendita e la modalità di partecipazione (tel. 091 - 760927).

Cordiali saluti



*Ettore Giungalinigni*

\* Il pubblico si reca il martedì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00  
Piazza Giulio Cesare, 27/E - 90127 Palermo - CA - Tel. 091-760907

Via Impegnata 4 - 00197 Roma

Ferservizi S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane  
Società per azioni a partecipazione paritetica  
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Capo Sede: Roma - Tel. 06-498111  
Cassa di Roma - Tel. 06-498111  
P.O. 1912 - C.A.B.A. - 1990





## ELENCO IMMOBILI PER LA VENDITA A GARA

Presentazione offerte entro le ore 12,00 di venerdì 28 novembre 2014

*(pubblicati sul sito Internet [www.fsitaliane.it](http://www.fsitaliane.it))*

Immobili di proprietà di **Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.**:

1. **PAa010/31 - SCIACCA (AG)** Ex deposito locomotive, via Gaie di Garaffe tra il porto e il centro storico, locato. Il complesso, costituito da due fabbricati e area di pertinenza è esteso complessivamente tra coperto e scoperto, 7.100 mq. circa.  
Prezzo base € 285.000,00.
2. **PAAL664 - AUGUSTA (SR)** Appartamento posto su due piani in ex casa cantoniera in contrada Bongiovanni, libero, di mq. 120 circa, composto da ingresso, cucina e ripostiglio al piano terra e da due camere e bagno al primo piano.  
Prezzo base € 54.000,00.

Immobili di proprietà di **FS Sistemi Urbani S.r.l.**:

1. **SU7PA19 - TRAPANI** Complesso immobiliare locato sito in Piazza Umberto I, con una superficie tra coperto e scoperto di 13.830 mq. circa, comprendente un magazzino di 20 mq., un fabbricato di 89 mq., un fabbricato di 353 mq. circa, oltre a due piccoli magazzini. Prezzo base € 1.000.000,00.
2. **SU7PA16 - RAGUSA** Complesso immobiliare sito in via Scalo Merci, pressi via Fratelli Bandiera, composto da un'area di 15.090 mq. comprendente al suo interno due fabbricati e un magazzino. Prezzo base € 1.052.000,00.
3. **SU7PA14 - NOTO (SR)** Complesso immobiliare sito in Piazza Stazione, composto da 6 corpi di fabbrica e un'area estesa, tra coperto e scoperto, 4.900 mq.  
Prezzo base € 160.000,00.
4. **SU7PA13/1 - MODICA (RG)** Palazzina residenziale con accesso autonomo da Piazza Carlo Cassarino, su due piani fuori terra oltre piccola area pertinenziale. Il complesso è composto da 3 alloggi per complessivi 370 mq.  
Prezzo base € 148.000,00.
5. **SU7PA13/2 - MODICA (RG)** Area urbana di 4.500 mq. con annesso magazzino di 90 mq. e accesso da piazza Carlo Cassarino. Prezzo base € 124.000,00.
6. **SU7PA20 - AGRIGENTO** Complesso immobiliare nei pressi della stazione, accesso da via Empedocle n. 28, con superficie scoperta di 4.000 mq. circa, oltre un fabbricato uffici su unica elevazione f.t. di 80 mq. ed altri quattro piccoli fabbricati.  
Prezzo base € 667.000,00.

Codice  
**SU7Pa16**

Tipologia  
**Commerciale/Industriale**

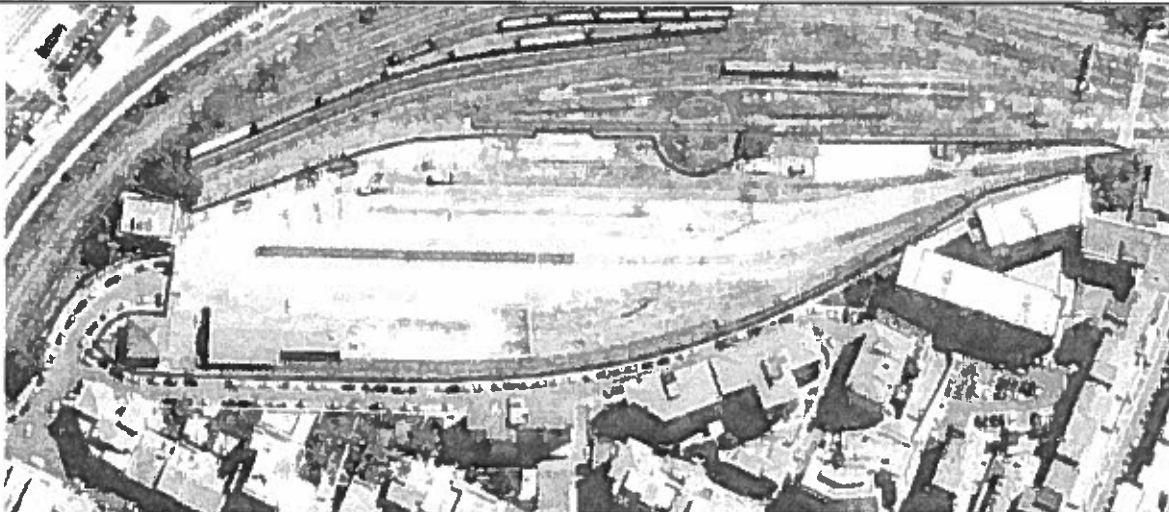
**Toponomastica**  
Ragusa (RG), complesso immobiliare in Via Scalo Mercè

**Ferservizi S.p.A.**

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

**RENDE NOTO**

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



**Proprietà**
**FS Sistemi Urbani**
**N°**

1	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	F01
2	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
	<b>Subalterno</b>	3
3	<b>Categoria</b>	A03
	<b>Rendita Catastale</b>	232,41
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
4	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A03
	<b>Rendita Catastale</b>	581,01
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU

	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
	<b>Subalterno</b>	6
	<b>Categoria</b>	C02
	<b>Rendita Catastale</b>	546,67
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
5	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
	<b>Subalterno</b>	7
	<b>Categoria</b>	C02
	<b>Rendita Catastale</b>	527,82
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
6	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	401
	<b>Subalterno</b>	8
	<b>Categoria</b>	A10
	<b>Rendita Catastale</b>	1590,69
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
7	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	498
	<b>Subalterno</b>	1
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
8	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU

	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	498
	<b>Subalterno</b>	1
	<b>Categoria</b>	C02
	<b>Rendita Catastale</b>	565,52
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
9	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	498
	<b>Subalterno</b>	2
	<b>Categoria</b>	A10
	<b>Rendita Catastale</b>	1817,93
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCEU
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
10	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	499
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	C02
	<b>Rendita Catastale</b>	337,56
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
11	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	496
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
12	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT

	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	496
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
13	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	496
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
14	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	497
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
15	<b>Sezione</b>	
	<b>Foglio</b>	67
	<b>Particella</b>	498
	<b>Subalterno</b>	0
	<b>Categoria</b>	
	<b>Rendita Catastale</b>	0,00
	<b>Comune</b>	Ragusa
	<b>Indirizzo</b>	Scalo Merci pressi via Fratelli Bandiera
	<b>Provincia</b>	RG
	<b>Catasto</b>	NCT
16	<b>Comune Catasto</b>	Ragusa

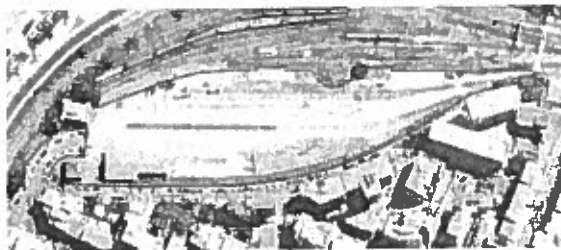


<b>Comune Catasto</b>	Ragusa
<b>Sezione</b>	
<b>Foglio</b>	67
<b>Particella</b>	499
<b>Subalterno</b>	0
<b>Categoria</b>	
<b>Rendita Catastale</b>	0,00

**VALORE PROPOSIZIONE**

**€ 1.052.000,00**

## Localizzazione e Accessibilità



Tessuto urbano storico

Centro

Semicentro

Periferia

Zona di espansione  
urbana

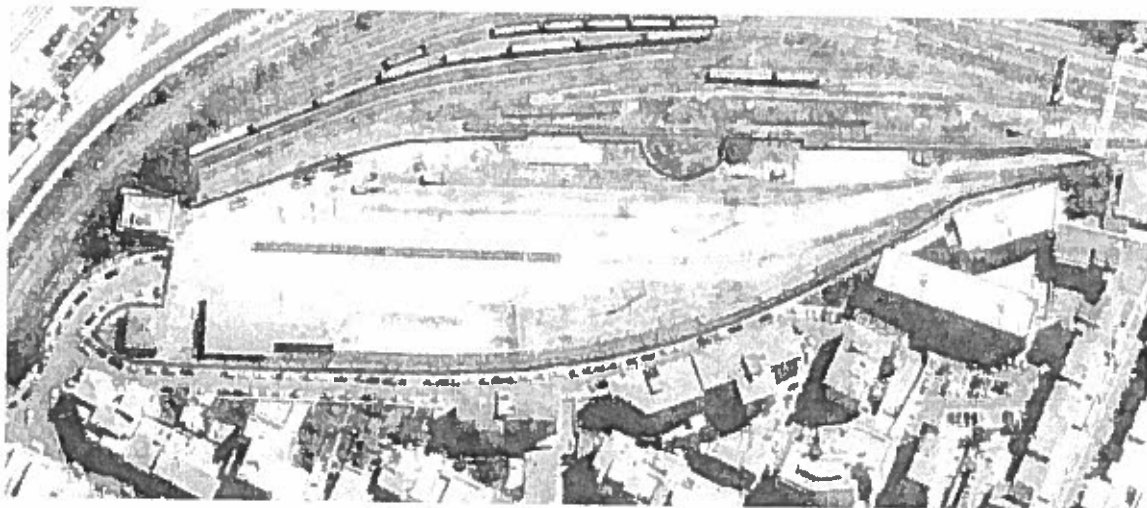
Zona rurale

Zona industriale

X

Il complesso immobiliare è ubicato in una zona con vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano di livello medio, ben servita dai servizi primari, con rilevante presenza di attività commerciali e ricettive, hotel, B&B. L'area è interposta tra la linea ferrata ed alcuni fabbricati residenziali.

## Descrizione dell'Immobile



Il complesso immobiliare, con accesso presso Via Fratelli Bandiera, è composto da un'area identificata dalle part. 497 e 496, per complessivi mq. 15.092, comprendente al suo interno:

1) Fabbricato centralina telefonica (attualmente utilizzato da RFI) composto da pianta rettangolare e copertura piana, comprendente:

- piano interrato (part. 401 sub 6) esteso circa mq. 125 - magazzino con servizi;
- piano terra (part. 401 sub 7) esteso circa mq. 125 - magazzino
- piano primo (part. 401 sub 8) esteso circa mq. 125, composto da sei ambienti destinati ad ufficio, due w.c., disimpegno e vano scala di accesso al piano secondo (sub 2 - b.c.n.c.)
- piano secondo esteso circa mq. 125 (compreso il vano scala sub 2) composto da due unità locative, la prima con cucina, stanzetta, w.c. e disimpegno (sub 3) e la seconda rappresentata da appartamento composto da 5 vani, w.c., cucina, due ripostigli e disimpegno (sub 4), oltre terrazzo di copertura calpestabile.

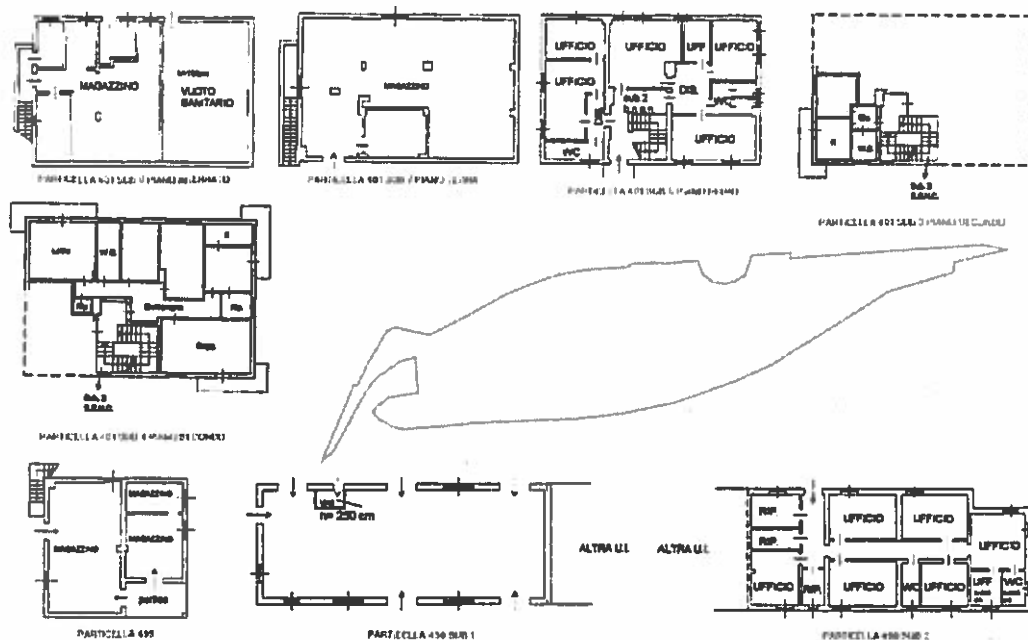
2) Magazzino merci identificato dalla particella 498 sub 1 e 2 così composto:

- (sub 1) unico vano con altezza interna variabile tra mt. 5,80 e mt. 6,70 con tetto a due falde e piccolo w.c. di circa mq. 130;
- (sub 2) attualmente ospita il tronco lavori di RFI e composto da 7 vani adibiti ad ufficio, 3 ripostigli, 2 w.c. e disimpegno, il tutto per una superficie di circa mq. 135

3) Piano terra del fabbricato (part. 499) composto da n.ro 3 magazzini e portico di ingresso, esteso per complessivi mq. 70 (il primo piano della palazzina non è compreso nella vendita).

All'interno delle aree sono presenti 4 fasci di binari in disuso, 2 torri faro ed una cisterna gasolio. L'area libera risulta parzialmente occupata con pietrisco e materiali di risulta (ex aste PL, semafori etc.). L'area è recintata per il lato FS con muro in tufo, mentre per l'altra parte con rilevato adiacente la pubblica via Fratelli Bandiera. Nelle more del perfezionamento della procedura di vendita RFI provvederà a rilasciare aree e fabbricati ad oggi occupati.

## Situazione Urbanistica, Paesaggistica e Catastale



Il complesso immobiliare è ubicato in una zona con vocazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano di livello medio, ben servita dai servizi primari, con rilevante presenza di attività commerciali e ricettive, hotel, B&B. L'area è interposta tra la linea ferrata ed alcuni fabbricati residenziali.

## N\* Stato di Occupazione

	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
2	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00
	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
3	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00
	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
4	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00
	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
5	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00
	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
6	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00
	Situazione immobile	Occupato
	Scadenza Locazione	
9	Durata Contratto	
	Canone Annuo (Rivalutato)	0,00

## Certificazione Energetica

Classe Prestazione Energetica	<b>G</b>
Data certificazione	<b>04/02/2014</b>
Indice Prestazione Energetica	<b>83.068</b>
<p><b>Note:</b> La classe energetica di tutti i fabbricati presenti nel compendio è di categoria G e pertanto i costi di gestione energetica sono molto alti. Gli indice Energia Primaria EPI sono i seguenti: - EPI 83.068 kWh/m<sup>3</sup>*anno (Rif. Legislativo = 16.616 kWh/m<sup>3</sup>*anno) per il fabbricato identificato con la particella 499 - EPI 87.182 kWh/m<sup>3</sup>*anno (Rif. Legislativo = 16.616 kWh/m<sup>3</sup>*anno) per il fabbricato identificato con la particella 498 sub 1 - EPI 93.348 kWh/m<sup>3</sup>*anno (Rif. Legislativo = 16.616 kWh/m<sup>3</sup>*anno) per il</p>	

fabbricato identificato con la particella 498 sub 2 - EPI 36.768 kWh/m<sup>3</sup>\*anno (Rif. Legislativo = 11.345 kWh/m<sup>3</sup>\*anno) per il fabbricato identificato con la particella 401 sub 6 - EPI 14.072 kWh/m<sup>3</sup>\*anno (Rif. Legislativo = 7.79 kWh/m<sup>3</sup>\*anno) per il fabbricato identificato con la particella 401 sub 7 - EPI 45.633 kWh/m<sup>3</sup>\*anno (Rif. Legislativo = 10.072 kWh/m<sup>3</sup>\*anno) per il fabbricato identificato con la particella 401 sub 8 - EPI 462.857 kWh/m<sup>3</sup>\*anno (Rif. Legislativo = 82.96 kWh/m<sup>3</sup>\*anno) per il fabbricato identificato con la particella 401 sub 3 - EPI 320.845 kWh/m<sup>3</sup>\*anno (Rif. Legislativo = 71.789 kWh/m<sup>3</sup>\*anno) per il fabbricato identificato con la particella 401 sub 4

## **Vincoli e Prelazione**

*Si portano a conoscenza le seguenti condizioni/situazioni reattive all'immobile affinché l'offerente ne tenga debitamente conto nella formulazione dell'offerta. Aderendo al presente Avviso, mediante presentazione della propria offerta, l'offerente dichiara di essere edotto delle predette condizioni/situazioni e si obbliga, per il caso di perfezionamento della vendita in suo favore, ad accettare gli impegni che da esse derivino per l'acquirente, consentendo sin da ora alla loro espressa previsione nell'atto di vendita.*

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

**Note Vincolo**

**Sottoposto a Verifica  
d'Interesse Culturale**

**X**

*Si informa che per l'immobile è in corso 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 (di seguito il "Codice"). Pertanto, non potrà darsi luogo alla stipula del Contratto Definitivo di Compravendita, se non al termine del suddetto procediemnto 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 incombeni 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 virt&ugrave; 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.."*

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



### **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, nei giorni di:

**Martedì e Giovedì dalle ore 09:00 alle ore 12:00**

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:**

**Arch. Giangalivigni - 091 760927**

## INVITO AD OFFRIRE

Ferservizi SpA

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

### RENDE NOTO

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

***"SU7Pa16"***

***ubicato in "Ragusa (RG), complesso immobiliare in Via Scalo Merci"***

**Prezzo base: Euro "€ 1.052.000,00"**

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 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.

## **1. Garanzie**

All'atto della presentazione dell'offerta, a garanzia della serietà della stessa e delle obbligazioni eventualmente assunte a seguito dell'Aggiudicazione, deve essere allegato, pena l'esclusione dalla presente procedura, un assegno circolare non trasferibile intestato a **FS Sistemi Urbani** pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero o, in alternativa, 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 **FS Sistemi Urbani** contenente la rinuncia da parte dell'Istituto fideiubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, rilasciata da primario istituto di credito ovvero compagnia di assicurazioni e valida fino al 180° (centottantesimo) giorno successivo alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

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

La garanzia prestata sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 45 (quarantacinque) giorni lavorativi dalla data di stipula del contratto di vendita, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipulazione 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 deve contenere:

- a se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza e del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione, resa nella forma di cui al d.P.R. 445/2000 che non vi sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art. 414 seguenti c.c.;
- b se presentata da persona giuridica, oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società;
- c se presentata da persona giuridica, la dichiarazione, resa nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del d.lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 *ter* e 32 *quater* del Codice Penale e ai sensi del d.lgs. 231/2001 o relativi certificati;
- d l'indicazione precisa del bene per il quale viene presentata, riprodotte l'indicazione fattane nel presente invito;
- e 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;
- f 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;
- g l'indicazione degli estremi della garanzia prestata;
- h l'indicazione della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa e l'indirizzo presso cui inoltrare le comunicazioni;
- i l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003;
- j 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'unita brochure con particolare riferimento a quanto indicato nel paragrafo della stessa denominato "Vincoli e Prelazioni";
- k 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 a pena di esclusione lo schema allegato (sub. lett. A) al presente invito. Non sono consentite correzioni, cancellature, abrasioni.

Non sono ammesse offerte per telegramma o via fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o determinabili solo mediante riferimento ad altre offerte proprie o di terzi.

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

- a) L'offerente per persona da nominare dovrà presentare l'Offerta in nome proprio, comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente invito ad offrire nella elencazione che precede e secondo quanto indicato al successivo paragrafo 3 "Confezionamento e presentazione dell'offerta". Nel caso di aggiudicazione, il nominato dovrà provvedere ad inoltrare a Ferservizi

- S.p.A., i dati/informazioni/documenti richiesti nel presente invito ad offrire nella elencazione che precede, così come meglio specificato al punto 4 che segue.
- b) Nell'ipotesi di offerta presentata in nome e per conto del terzo, l'offerente dovrà presentare l'Offerta - comprensiva dei dati/informazioni/documenti richiesti nel presente Invito ad offrire nella elencazione che precede - relativi al terzo ed 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 della Aggiudicazione, 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, unitamente alla garanzia prestata, dovrà essere inserita in una prima busta chiusa, recante all'esterno, sul frontespizio, la dicitura **"Offerta per compendio SU7Pa16 – ubicato in Ragusa (RG), complesso immobiliare in Via Scalo Merci"**.

Tale busta dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante, sul frontespizio, in alto a sinistra la seguente dicitura: **"Selezione per la vendita del compendio SU7Pa16 – ubicato in Ragusa (RG), complesso immobiliare in Via Scalo Merci"**.

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.

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

**Studio Notarile**

**Maria Armano**

**Via Marchese Ugo n. 56**

**90141 Palermo**

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 28/11/2014**

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. Aggiudicazione e Adempimenti connessi**

Ricevute le offerte, il Notaio procederà all'apertura delle buste e, sulla base delle offerte presentate, quali risultanti da apposito Verbale redatto dal Notaio incaricato, la Commissione appositamente costituita da Ferservizi SpA, procederà alla redazione della graduatoria. Successivamente Ferservizi potrà procedere all'aggiudicazione, fatta salva la facoltà di interrompere, a suo insindacabile giudizio, la procedura. È, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi SpA, a suo insindacabile giudizio, di non procedere alla aggiudicazione e quindi alla vendita.

I partecipanti non saranno ammessi a presenziare alla seduta di apertura delle buste che si terrà, pertanto, alla presenza del Notaio a porte chiuse.

La procedura di selezione si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il notaio procederà all'apertura delle buste ed alla relativa verbalizzazione;
- successivamente procederà alla verifica della correttezza formale delle offerte 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 la Commissione appositamente costituita da 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 dalla Commissione, a mezzo di lettera raccomandata AR., anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, 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 che sarà comunicata nella raccomandata A.R. anticipata via fax ovvero a mezzo telegramma, con una offerta incondizionata, ferma ed irrevocabile con lo stesso termine di validità di quella già presentata.
- l'Aggiudicazione al migliore offerente potrà intervenire solo a seguito della approvazione, da parte delle competenti strutture di Ferservizi SpA;
- coerentemente a quanto previsto al punto 1 ultimo capoverso, Ferservizi SpA procederà alla comunicazione della mancata aggiudicazione a tutti i concorrenti esclusi.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche se sarà presentata una sola offerta valida purché superiore o pari al prezzo base.

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi SpA alcun obbligo o impegno alla alienazione nei confronti dell'Offerente né, per quest'ultimo, 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.

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

Nel caso di offerte per persona da nominare, il concorrente risultato aggiudicatario entro e non oltre i 15 (quindici) giorni naturali, consecutivi al ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, 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 al precedente punto 2.

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

La stipulazione del contratto di compravendita avverrà nel luogo, giorno ed ora indicati nella predetta comunicazione di Aggiudicazione da parte di Ferservizi SpA.

Almeno 7 (sette) giorni prima della data fissata per la stipula del contratto definitivo di compravendita, l'aggiudicatario 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. nonché certificato originale del casellario giudiziale e dei carichi pendenti.
- 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. Tale documentazione dovrà essere completata dal certificato originale del Casellario Giudiziale del Rappresentante Legale della Società stessa.

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

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

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.

Il trattamento dei dati pervenuti si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali"). Ai sensi del medesimo decreto, il trattamento dei dati personali 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. 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. Il soggetto interessato potrà far valere i propri diritti previsti dall'articolo 7 del decreto 196/2003, nei confronti di Ferservizi SpA.



## **5. Vincoli e prelazioni**

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

La competente sede territoriale di Ferservizi resta disponibile a riscontrare le richieste degli offerenti inerenti il bene descritto nel presente Invito ad Offrire, anche attraverso sopralluoghi congiunti e per ogni ulteriore, dettagliata informazione relativa all'immobile ed ai contenuti del presente "Invito ad Offrire".



## Allegato A

Offerta per l'acquisto di .....

ubicato in .....

- a) .... Sottoscritt ..... nato a ..... il .....,  
residente in .....;
- b) in qualità di ..... della Società .....  
..... C.F./P.IVA ..... (allegare documento);
- c) dichiara di presentare l'offerta, con riserva di nominare, ai sensi dell'art.1401  
del codice civile, entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni naturali/  
consecutivi dall'eventuale comunicazione di cui al punto 7) dell'Avviso, la persona  
con la quale stipulare il contratto di vendita: .....;
- d) dichiara di presentare l'offerta in nome e per conto di .....  
..... (allegare documento);

per l'acquisto dell'immobile di cui sopra, di proprietà di *FS Sistemi Urbani*, offre il prezzo a corpo di €  
..... (Euro .....), accettando senza eccezioni o riserve tutti gli  
effetti, conseguenze e condizioni stabilite nell'Avviso, dichiara altresì di approvare le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della procedura di selezione non vincolano in alcun modo Ferservizi Spa alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
2. l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente dovendosi intendere per tale il soggetto che abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa;
3. il Promissario Acquirente che non abbia ricevuto la comunicazione di cui al punto 7) del paragrafo 4. dell'Avviso "Scelta della migliore offerta e successivi impegni del Promissario Acquirente" non può avanzare, né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Ferservizi S.p.A, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita; 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.

Con la sottoscrizione della presente, l'Offerente espressamente dichiara, nelle forme di cui al D.P.R. 445/2000, (se persona giuridica) di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale e ai sensi del D. Lgs. 231/2001; (se persona fisica) di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione.

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, a fermo ed irrevocabile per un periodo pari a giorni (vedi Avviso), decorrenti dallo spirare del termine ultimo per la presentazione della stessa.

La garanzia di € ....., pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base, è stata costituita mediante ..... (in caso di garanzia presta mediante assegno circolare, indicare le coordinate bancarie – Codice IBAN – ai fini della restituzione, nei casi previsti nell'Avviso)

La persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa è il Sig. .... Tel. ....

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

Con la sottoscrizione della presente si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti degli artt. 23 e 25, 26 e 27 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

FIRMA (leggibile)

.....

*Istruzioni per la compilazione dei punti a), b), c) e d):*

- a) Da compilare sempre a cura di chi presenta l'offerta;
- b) Da compilare 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; a tal fine scrivere negli appositi spazi: "Mi avvalgo della dichiarazione di cui al punto c";
- 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. (Allegare 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'Immobilabile) e che, a tal fine, si è provveduto a pubblicizzare apposito  
Avviso in ragione del quale, chiunque intenda aderire dovrà farlo facendo pervenire  
la propria offerta vincolante, incondizionata, a fermo ed irrevocabile, allegando un  
assegno circolare non trasferibile intestato a *FS Sistemi Urbani* 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 *FS Sistemi Urbani*  
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 *FS Sistemi Urbani*, un contratto autonomo di garanzia (di seguito la  
"Garanzia") a favore della stessa *FS Sistemi Urbani*, 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 ..... (.....) giorno  
successivo alla scadenza del termine per la presentazione dell'Offerta.

Tutto ciò premesso,

- in caso di proprietà FS S.p.A. o RFI S.p.A. inserire il testo seguente, compilando la voce  
**PROPRIETA'** con l'Indicazione di riferimento (FS S.p.A. o RFI S.p.A.):
- con la presente, la sottoscritta Banca ..... (di seguito la "Banca") si obbliga  
direttamente e autonomamente al puntuale soddisfacimento delle ragioni di credito di **PROPRIETA'**  
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 **PROPRIETA'** 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 **PROPRIETA'** 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, 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 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 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 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.*

Inoltre, la Banca si impegna a pagare a FS Sistemi Urbani, 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 FS Sistemi Urbani 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 FS Sistemi Urbani nessuna eccezione relativa alle suddette obbligazioni.

La Banca dichiara espressamente di rinunciare ad eccepire l'estinzione della Garanzia per fatto di FS Sistemi Urbani.

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 \_\_\_\_\_

Al 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 \_\_\_\_\_

**NB:**

**Nel caso di proprietà di FS Sistemi Urbani la sottoscrizione del fideiussore deve essere correlata di autentica notarile attestante poteri e qualità del firmatario.**