

AVVISO PUBBLICO

**PROCEDURA PER LA VENDITA DELLE AREE DI PROPRIETÀ FERROVIENORD RELATIVE AL
COMPARTO 4 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "AREE EX FERROVIE NORD MILANO", SITO PRESSO IL COMUNE DI NOVARA
LOTTO 1 – PROC. A-0013-2021 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE
LOTTO 2 - PROC. A-0014-2021 – IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. PREMESSE

- a) FERROVIENORD S.p.A. intende procedere alla selezione di soggetti con il quali stipulare contratti per:
- LOTTO 1: vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara - con destinazione commerciale (Proc. A-0013-2021);
 - LOTTO 2: vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara - con destinazione residenziale (Proc. A-0014-2021);

Per detta finalità, il presente avviso pubblico ("**Avviso**") contiene le disposizioni relative alla modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa, alla procedura di selezione, nonché le ulteriori informazioni relative al contratto da stipulare con il soggetto selezionato.

- b) La procedura di selezione verrà espletata in modalità completamente telematica, attraverso la piattaforma di e-Procurement, denominata d'ora in poi "piattaforma", raggiungibile al seguente indirizzo web: <https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti>. Si invitano pertanto i soggetti interessati che non siano già registrati alla piattaforma ad effettuare il processo di registrazione per l'ottenimento delle credenziali di accesso, quale operatore economico, ed a prendere visione del manuale di utilizzo e di presentazione delle offerte telematiche disponibile nella sezione "istruzioni e manuali" della piattaforma all'indirizzo: https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_istruzioni.wp.

Per l'utilizzo della modalità telematica di presentazione delle offerte è necessario per l'offerente:

- essere in possesso di una firma digitale valida del soggetto che sottoscrive l'offerta e la documentazione presentata a corredo della stessa;
- essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata (P.E.C.);
- registrarsi alla piattaforma telematica ottenendo così una username e una password di accesso all'area riservata dell'operatore economico;
- una volta ottenute le credenziali di accesso alla piattaforma telematica, accedere all'area riservata e dalla sezione "Gare di vendita in corso", selezionare la presente procedura.
- nella piattaforma è disponibile documentazione idonea a consentire ai soggetti interessati di prendere esatta cognizione del contratto che si intende stipulare.

c) Tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma.

In caso di soggetti riuniti la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti.

2. CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura di gara mediante la proposizione di quesiti scritti, formulati esclusivamente in lingua italiana, da inoltrare entro il quindicesimo giorno precedente la scadenza per la presentazione dell'offerta tramite la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma; i chiarimenti saranno resi disponibili in piattaforma e costituiranno parte integrante della documentazione di gara.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti pervenute telefonicamente o comunque con modalità diverse da quelle sopra indicate e/o formulate successivamente al termine sopra indicato.

Non costituiscono chiarimenti ai sensi del presente articolo, e non saranno pertanto gestite con le modalità sopra descritte, le richieste di assistenza e supporto operativo in fase di registrazione e nell'utilizzo della piattaforma.

Tali richieste di assistenza dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità ed ai contatti disponibili nella sezione "Assistenza Tecnica" della piattaforma (link:https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_assistenza_tecnica.wp)

A tal fine si segnalano i seguenti recapiti:

- Contact center dedicato raggiungibile al numero +39 0422267755 - da lunedì a venerdì - orario 8:30/13:00 - 14:00/17:30 (festivi esclusi)
- mail: service.appalti@maggioli.it

Tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma.

3. OGGETTO E IMPORTO BASE DI GARA

La presente procedura ha ad oggetto la vendita dei seguenti n°2 Lotti di immobili:

- LOTTO 1: vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara - con destinazione commerciale (Proc. A-0013-2021);
- LOTTO 2: vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara - con destinazione residenziale (Proc. A-0014-2021);

Entrambi gli immobili (terreni) oggetto del presente Avviso fanno parte dell'ex scalo ferroviario denominato Novara Nord attualmente dismesso.

Ciascun operatore economico può presentare offerta e risultare aggiudicatario per uno o entrambi i lotti.

Si precisa che Ferrovienord S.p.A. si riserva di non procedere all'aggiudicazione e/o di non procedere con la sottoscrizione del contratto qualora l'immobile a destinazione commerciale e/o l'immobile a destinazione residenziale non possano essere venduti per mancanza di offerte o per altra causa. Nel sopracitato caso nulla sarà dovuto agli offerenti e/o agli aggiudicatari.

3.1 INQUADRAMENTO GENERALE DEGLI IMMOBILI

- a) con deliberazione del Consiglio Comunale di Novara n. 3 del 31.01.2011, pubblicata nell'Albo Pretorio il 02.02.2011, è stato adottato un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge Regionale n. 56/77 e

- s.m.i., relativo all'area denominata "Area ex Ferrovie Nord Milano" ("**Piano**");
- b) con nota n. 69928 - R1 09/10617 del 05.11.2012, il Comune di Novara ha invitato formalmente FERROVIENORD S.p.A. ad aderire in qualità di partner al Piano, in quanto proprietaria delle aree dallo stesso interessate;
 - c) in data 13 maggio 2014, FERROVIENORD S.p.A., aderendo all'invito del Comune di Novara, ha sottoscritto con quest'ultimo lo "SCHEMA di ACCORDO EX ART.11 LEGGE 241/90" ("**Accordo**") concernente l'attuazione del Piano che si allega al presente avviso;
 - d) in particolare, il progetto urbanistico del Piano prevede la riqualificazione urbana del quadrante Nord Est della città di Novara ed in particolare dell'area dismessa del sedime ferroviario di FERROVIENORD S.p.A.;
 - e) ai sensi dell'Accordo:
 - i) l'area di intervento del Piano è articolata in 4 (quattro) Comparti come evidenziati nelle tavole del piano allegate al presente Avviso, nello specifico l'area oggetto del presente Avviso ricade nel Comparto 4 "edilizia libera o convenzionata e area di pertinenza Ex stazione di Novara Nord";
 - ii) FERROVIENORD S.p.A. si è obbligata a cedere gratuitamente al Comune di Novara le aree facenti parti del Comparto 3;
 - iii) per quanto concerne le opere di urbanizzazione afferenti al Comparto 4 FERROVIENORD S.p.A. si è obbligata ad eseguire esclusivamente nelle aree di cui al Comparto 3 le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano afferenti alla realizzazione della capacità edificatoria del Comparto 4, il cui importo complessivo è determinato sulla base degli oneri tabellari vigenti alla data di adozione del PPE e pertanto è pari ad Euro 450.000,00= (quattrocentocinquantomila/00) così come individuate e descritte nella relazione illustrativa e nelle Tavole grafiche di Piano. Dette opere risultano più dettagliatamente specificate e quantificate nella stima e relazione dello studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione allegato al Piano. In ogni caso, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da scomputare dagli oneri di urbanizzazione verrà determinato, sulla base del computo metrico estimativo del progetto.
- Nel caso in cui l'effettivo importo di realizzazione delle opere da scomputare risultasse inferiore alle somme derivanti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire,

la differenza sarà versata al momento del ritiro dei permessi medesimi.

In sede di progettazione definitiva e/o esecutiva e in sede di realizzazione sono ammesse varianti ai progetti di urbanizzazione per assicurare la piena funzionalità delle stesse, ferme restando le approvazioni che si dovessero rendersi necessarie ai sensi della normativa vigente;

- f) FERROVIENORD S.p.A. ha già ottemperato a quanto previsto a suo carico dall'Accordo in tema di ripristino ambientale dei luoghi ovvero alla rimozione dei rifiuti e relativa loro caratterizzazione e smaltimento nonché al piano di caratterizzazione dei terreni ed alla relativa bonifica degli stessi (FERROVIENORD S.p.A. dispone delle relative certificazioni).

3.2 DATI URBANISTICI, CATASTALI E SUPERFICIE

3.2.1. DATI URBANISTICI, CATASTALI E SUPERFICIE COMPARTO 4 – LOTTO 1 – IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

- a) **Estremi catastali:** l'immobile (terreno) è distinto al Catasto Fabbricati comune di Novara al fg 49 mapp 49 e mapp 571 e risulta essere intestato a Ferrovienord S.p.A. con vincolo di reversibilità allo stato, per complessivi 1.240 mq;
- b) **Situazione urbanistica:** l'immobile è inserito nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, citato nelle premesse, comparto 4 lotto con destinazione Mix R edilizia libera o convenzionata ed area di pertinenza ex stazione.
- c) **Superficie SUL e destinazione urbanistica:** i mappali 49 e 571 sono destinati ad attività C 1.1 Commercio al minuto alimentare, C 1.2 Commercio al minuto non alimentare, C 1.4 Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo, limitatamente al recupero del fabbricato ex Stazione delle FNM, consentendo la realizzazione di superfici accessorie funzionali all'attività, secondo caratteristiche morfologiche e tipologiche compatibili con il manufatto esistente con vincolo ex D.Lgs. 42/2004 pari a 300 mq di SUL.

L'immobile oggetto della vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara-con destinazione commerciale (LOTTO 1 - Proc. A-0013-2021) è evidenziato nella planimetria di cui all'Allegato 9

3.2.2. DATI URBANISTICI, CATASTALI E SUPERFICIE COMPARTO 4 – LOTTO 2 – IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- d) **Estremi catastali:** l'immobile (terreno) è distinto al Catasto Fabbricati comune di Novara al fg 38 mapp 1130 e mapp 1176 e risulta essere intestato a Ferrovienord S.p.A. con vincolo di reversibilità allo stato, per complessivi 5960 mq.
- e) **Situazione urbanistica:** l'immobile è inserito nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, citato nelle premesse, comparto 4 lotto con destinazione Mix R edilizia libera o convenzionata ed area di pertinenza ex stazione.
- f) **Superficie SUL e destinazione urbanistica:** I mapp 1130 e 1176 sono destinati ad insediamenti di 6.650 mq di SUL con destinazione MIX R.

L'immobile oggetto della vendita delle aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato "Aree ex Ferrovie Nord Milano", sito presso il Comune di Novara-con destinazione residenziale (LOTTO 2 - Proc. A-0014-2021) è evidenziato nella planimetria di cui all'Allegato 10

3.3 DATI URBANISTICI, CATASTALI E SUPERFICIE COMPARTO 3

- a) **Estremi catastali:** l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati comune di Novara al fg 49 mapp 569 e mapp 570 ed al fg 38 mapp 1175 e risulta essere intestato a Ferrovienord S.p.A. con vincolo di reversibilità allo stato;
- b) **Situazione urbanistica:** l'immobile è inserito nell'ambito del Piano, Comparto 3 opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intervento di edilizia libera convenzionata.
- c) **Superficie:** la superficie è da intendersi di 8670 mq.

4. VALORE STIMATO

4.1. VALORE STIMATO LOTTO 1 – IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

All'immobile relativo a Lotto 1 - Destinazione commerciale oggetto del presente Avviso FERROVIENORD S.p.A. attribuisce un valore di € 473,33 (euro quattrocentosettantatre/33) al mq di SLP. Pertanto, il prezzo per la vendita dell'immobile è pari ad € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00).

L'immobile relativo al Lotto 1 - Destinazione commerciale sarà venduto a corpo, nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto da FERROVIENORD S.p.A..

L'immobile sarà trasferito con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, apparenti e no, e con tutti gli eventuali pesi che vi fossero presenti, obbligandosi l'acquirente a resistere direttamente contro eventuali pretese che per qualsiasi causa fossero avanzate da terzi, con esonero da ogni responsabilità a qualsivoglia titolo e con espresso impegno a manlevare FERROVIENORD S.p.A. da eventuali giudizi e pendenze, di qualsivoglia natura, dei quali l'acquirente si accolla espressamente ogni onere.

Si precisa che l'acquirente del Lotto 1 – immobile con destinazione commerciale avrà l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste esclusivamente nel Piano sulle dette aree a destinazione commerciale.

Si precisa che Ferrovienord S.p.A. si riserva di non procedere all'aggiudicazione e/o di non procedere con la sottoscrizione del contratto qualora l'immobile a destinazione commerciale e/o l'immobile a destinazione residenziale non possano essere venduti per mancanza di offerte o per altra causa. Nel sopracitato caso nulla sarà dovuto agli offerenti e/o agli aggiudicatari.

4.2. VALORE STIMATO LOTTO 2 – IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

All'immobile relativo a Lotto 2 - Destinazione residenziale oggetto del presente Avviso FERROVIENORD S.p.A. attribuisce un valore di € 208,57 (euro duecentootto/57) al mq di SLP. Pertanto, il prezzo per la vendita dell'immobile è pari ad € 1.387.000,00 (euro unmillionetrecentoottantasettemila/00).

L'immobile relativo al Lotto 2 - Destinazione residenziale sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto da FERROVIENORD S.p.A..

L'immobile sarà trasferito con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi e servitù attive e passive, apparenti e no, e con tutti gli eventuali pesi che vi fossero presenti, obbligandosi l'acquirente a resistere direttamente contro eventuali pretese che per qualsiasi causa fossero avanzate da terzi, con esonero da ogni responsabilità a qualsivoglia titolo e con espresso impegno a manlevare FERROVIENORD S.p.A. da eventuali giudizi e pendenze, di qualsivoglia natura, dei quali l'acquirente si accolla espressamente ogni onere.

Si precisa che l'acquirente del comparto 4 destinazione residenziale avrà l'obbligo di mantenere in buono stato anche le aree relative al comparto 3 (destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria) dalla prima data di consegna delle aree del comparto 4 zona residenziale fino alla data di rilascio dell'agibilità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano sulle aree del comparto 3 a carico dell'acquirente;

Si precisa che Ferrovienord S.p.A. si riserva di non procedere all'aggiudicazione e/o di non procedere con la sottoscrizione del contratto qualora l'immobile a destinazione commerciale e/o l'immobile a destinazione residenziale non possano essere venduti per mancanza di offerte o per altra causa. Nel sopracitato caso nulla sarà dovuto agli offerenti e/o agli aggiudicatari.

5. DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA

Costituiscono documenti della procedura, oltre al presente Avviso:

- a) Allegato 1 - Accordo ex art. 11 Legge 241/90 per l'attuazione del PPE (Atto n. 17898 di Repertorio del Comune di Novara);
- b) Allegato 2 - Atto di cessione di immobili (aree relative ai Comparti 1 e 2) da FERROVIENORD al Comune di Novara al fine di dare attuazione al PPE (n. 37215 del 27/02/2017);
- c) Allegato 3.1 – Perizia di stima del valore a base di gara per il Lotto 1;
- d) Allegato 3.2 – Perizia di stima del valore a base di gara per il Lotto 2;
- e) Allegato 4 – Tavola grafica ESM 05.55.55 PAT--/----001;
- f) Allegato 5 – Tavola grafica Planimetria PRG;
- g) Allegato 6 – Tavola grafica Planimetria PPE;
- h) Allegato 7 – Tavola grafica Planimetria OO.PP. con opere di urbanizzazione;
- i) Allegato 8 – Tavola grafica Planivolumetrico;
- j) Allegato 9 – Planimetria aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato “Aree ex Ferrovie Nord Milano”, sito presso il Comune di Novara-con destinazione commerciale (LOTTO 1 - Proc. A-0013-2021);
- k) Allegato 10 – Planimetria aree di proprietà FERROVIENORD relative al Comparto 4 del Piano Particolareggiato Esecutivo di Iniziativa Pubblica denominato “Aree ex Ferrovie Nord Milano”, sito presso il Comune di Novara-con destinazione residenziale (LOTTO 2 - Proc. A-0014-2021);
- l) il Modello B_Comm;

- m) il Modello B_Res;
- n) il Modello C.C.I.A.A.;
- o) il Modello D_Comm;
- p) il Modello D_Res;
- q) la Scheda formulazione offerta economica – Destinazione Commerciale (Mod. E_Comm);
- r) la Scheda formulazione offerta economica – Destinazione Commerciale (Mod. E_Res);

Tale documentazione è disponibile nella piattaforma alla sezione “Gare di vendita in corso” selezionando la presente procedura di selezione.

6. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di selezione le persone fisiche o giuridiche ovvero soggetti senza personalità giuridica, anche temporaneamente riuniti, che siano in possesso dei requisiti di partecipazione di seguito stabiliti, ivi compresi i soggetti stabiliti in altri Stati membri dell’Unione Europea, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Costituiscono requisiti di ammissione/partecipazione:

- a) non avere contenziosi pendenti con FERROVIENORD S.p.A. e/o altre Società del Gruppo FNM relativamente a contratti attivi con le stesse stipulati, ivi comprese situazioni di morosità per mancato pagamento;
- b) non essere dipendente di FERROVIENORD S.p.A. o di altra Società del Gruppo FNM ovvero di non aver preso parte né avere potere decisorio in merito alla presente procedura;
- c) non trovarsi in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione (in caso di persona fisica la circostanza deve sussistere con riferimento alla stessa ed ai relativi familiari conviventi; in caso persona giuridica in capo al legale rappresentante ed agli amministratori con poteri di rappresentanza, nonché alle persone fisiche che, direttamente o indirettamente, controllano tale società);
- d) possesso dei requisiti di ordine generale di cui all’art. 80 del D.Lgs 50/2016.

7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L’aggiudicazione avverrà per singolo lotto con l’adozione del criterio del miglior prezzo ossia:

- LOTTO 1 (Proc. A-0013-2021) - Per l'immobile con destinazione commerciale al massimo rialzo unico percentuale sull'importo a posto a base della presente procedura selettiva (ossia, € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00)).
- LOTTO 2 (Proc. A-0014-2021) - Per l'immobile con destinazione residenziale al massimo rialzo unico percentuale sull'importo a posto a base della presente procedura selettiva (ossia, € 1.387.000,00 (euro unmilionetrecentoottantasettemila/00)).

8. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7.1. TERMINE E MODALITA'

L'offerta per dovrà essere presentata esclusivamente in modalità telematica sulla piattaforma di cui all'art. 1, punto b), entro il termine del 12/11/2021 alle ore 09:00 come di seguito riportato:

- Per il Lotto 1 – nella sezione della piattaforma relativa alla procedura A-0013-2021;
- Per il Lotto 2 – nella sezione della piattaforma relativa alla procedura A-0014-2021;

Si specifica che nel caso in cui l'operatore economico voglia presentare offerta per entrambi i lotti dovrà presentare l'offerta in modalità telematica, secondo le modalità di seguito esplicate, sia per il Lotto 1 (nella sezione della piattaforma relativa alla procedura A-0013-2021) che per il Lotto 2 (nella sezione della piattaforma relativa alla procedura A-0014-2021).

Si avvisa che scaduto di suddetto termine la piattaforma non consente la trasmissione dell'offerta. Si invitano, pertanto, i soggetti interessati ad avviare le attività di caricamento dell'offerta in tempo congruo rispetto al termine di scadenza.

Il rischio dell'intempestività della presentazione dell'offerta mediante la piattaforma è a totale carico dell'offerente il quale si assume qualsiasi responsabilità in caso di mancato o incompleto inserimento nella piattaforma dell'offerta e di tutta la documentazione richiesta dal presente Avviso, a causa, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di malfunzionamenti degli strumenti informatici utilizzati, di difficoltà di connessione e trasmissione, di lentezza dei collegamenti o di qualsiasi altro motivo.

Resta espressamente esclusa qualsiasi responsabilità di FERROVIENORD S.p.A. nel caso in cui per qualsivoglia ragione anche tecnica, l'offerta non pervenga in maniera corretta nel termine stabilito dal presente Avviso.

La piattaforma prevede il caricamento dei seguenti plichi telematici:

- "Documentazione amministrativa";
- "Offerta economica"

Per ogni singolo file da inviare e di cui è composta l'offerta, ciascun soggetto ha a disposizione una

capacità pari alla dimensione massima di 10 MB per il singolo file e di 30 MB per ciascun plico telematico.

Attiene al principio di autoresponsabilità, l'onere di colui che intende presentare offerta di attivarsi in tempo utile per prevenire eventuali inconvenienti relativi alla fase di caricamento delle offerte ivi compresa l'adozione di un adeguato livello di risoluzione dei documenti in fase di caricamento degli stessi in piattaforma secondo modalità dettate dalle comuni conoscenze di carattere informatico.

In caso di necessità di assistenza e supporto operativo si rimanda ai punti di contatto di cui all'art.2. Il contenuto dei predetti plichi telematici è descritto nei successivi articoli.

Ove previsto si raccomanda l'utilizzo dei moduli/formulari predisposti da FERROVIENORD S.p.A. che, allegati alla presente come descritti all'art. 4, sono disponibili in piattaforma nell'area dedicata alla procedura di selezione in oggetto e, una volta scaricati e completati, dovranno essere sottoscritti con valido dispositivo di firma digitale

Al riguardo, per quanto compatibili, si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 82/2005 s.m.i. recante il Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD).

In ogni caso, tutta la documentazione dall'operatore economico deve essere firmata digitalmente dal legale rappresentante o da soggetto provvisto di idonea procura.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

La documentazione redatta in lingua diversa dall'italiano deve essere accompagnata da una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo originale dalle autorità diplomatiche o consolari italiane del Paese in cui è stata redatta o di quello nel quale ha sede il soggetto offerente, oppure da un traduttore ufficiale.

L'offerta vincolerà l'operatore economico per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di selezione siano ancora in corso, potrà essere richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia dagli stessi prestata fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla suindicata richiesta sarà considerato come rinuncia alla partecipazione alla selezione.

L'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta telematica dedicata all'offerta economica costituirà causa di esclusione.

7.2 LOTTO 1 - Proc. A-0013-2021 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE – CONTENUTO DELLA BUSTA “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

Per il Lotto 1 - Proc. A-0013-2021 – Immobile con destinazione commerciale - nella busta telematica “Documentazione amministrativa” devono essere contenuti i seguenti documenti:

7.2.1 DOCUMENTO DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Reso mediante compilazione del “Modello B_Comm” allegato al presente Avviso dal soggetto offerente o, se persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore del legale rappresentante (in tal caso deve essere allegata, a pena di esclusione, la relativa procura notarile ovvero la deliberazione degli organi societari da cui risulti la designazione della persona o delle persone incaricate di concorrere alla selezione in rappresentanza del soggetto offerente)

Mediante tale documento l'offerente:

- svolge la propria DOMANDA DI PARTECIPAZIONE indicando la propria natura giuridica (se iscritto al Registro delle Imprese allega altresì Modello C.C.I.A.A. debitamente compilato e sottoscritto);
- Rende le seguenti ulteriori dichiarazioni, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.p.r. 445/2000:
 1. attesta il possesso dei requisiti di ammissione elencati al precedente art.5;
 2. dichiara di aver preso visione dell'informativa ex articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento UE (2016/679) già resa dalla Società che ha indetto la procedura di selezione in allegato all'Avviso Pubblico e comunque disponibile sul sito internet <https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti>.
 3. attesta di aver preso esatta cognizione dello stato dell'immobile, dello stato dei luoghi e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla esecuzione del contratto;
 4. dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nei documenti della procedura come individuati all'art.4 del presente Avviso;
 5. dichiara che per la formulazione dell'offerta ha preso atto e tenuto conto delle previsioni contrattuali e degli oneri ivi previsti; di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione del contratto, sia sulla determinazione della propria offerta.

6. dichiara di accettare che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità “Comunicazioni” della piattaforma.

7. dichiara di impegnarsi, ove risultasse aggiudicatario, al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dal presente Avviso.

Soggetti tenuti a rendere il Modello B_Comm:

In caso di soggetti riuniti, ciascuno di essi deve presentare proprio modello B corredato, in caso di soggetto iscritto al Registro delle Imprese, da modello C.C.I.A.A.

7.2.2 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Non sono previsti ulteriori documenti

7.2.3 DEPOSITO CAUZIONALE

L'offerta è corredata da un deposito cauzionale pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00), a garanzia dell'adempimento di tutti gli impegni assunti con la presentazione dell'offerta e in particolare per l'impegno di sottoscrizione del Contratto, costituito da fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Dette fideiussioni dovranno:

- contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- essere intestate a tutti i soggetti componenti il raggruppamento in caso di soggetti riuniti.

Dovrà inoltre prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile;
- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 secondo comma del codice civile;
- l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del beneficiario.
- efficacia per almeno centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La fideiussione deve essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per

impegnare il garante ed essere prodotta con firma digitale di tale soggetto e del concorrente. In caso di mancata disponibilità della firma digitale è ammessa la produzione di copia informatica di documento analogico (scansione di documento cartaceo) secondo le modalità previste dall'art. 22, commi 1 e 2, del d.lgs. 82/2005. In tale caso la conformità del documento all'originale dovrà esser attestata dal pubblico ufficiale mediante apposizione di firma digitale (art. 22, comma 1, del d.lgs. 82/2005) ovvero da apposita dichiarazione di autenticità sottoscritta con firma digitale dal notaio o dal pubblico ufficiale (art. 22, comma 2 del d.lgs. 82/2005).

La cauzione inoltre copre, e pertanto FERROVIENORD S.p.A. ha il diritto di escuterla, nel caso in cui il Contratto non venga sottoscritto per fatto od omissione dell'offerente ovvero nell'ipotesi in cui FERROVIENORD S.p.A. accerti, a seguito delle verifiche dalla medesima condotte, il mancato possesso da parte dell'offerente dei requisiti dichiarati o la falsità di una o più delle dichiarazioni rese in fase di partecipazione alla presente procedura.

La fideiussione dei soggetti non risultati aggiudicatari è da intendersi svincolata automaticamente con la lettera di comunicazione di avvenuta stipula del contratto oggetto della presente procedura. Resta fermo che il documento comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione, laddove presentato in originale, non verrà materialmente restituito. Il deposito cauzionale, in caso di sottoscrizione del contratto, è trattenuto quale anticipazione sul prezzo di vendita dell'immobile.

7.2.4 MODULO ACCESSO AGLI ATTI

Redatto secondo il "Modello D_Comm" allegato alla presente, da rendere debitamente compilato a cura del soggetto interessato o del legale rappresentante dell'offerente o da suo procuratore in caso di persona giuridica. Nel caso di soggetti riuniti dovrà essere reso da tutti i soggetti.

7.3 LOTTO 2 - Proc. A-0014-2021 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE – CONTENUTO DELLA BUSTA "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Per il Lotto 2 - Proc. A-0014-2021 – – Immobile con destinazione residenziale - nella busta telematica "Documentazione amministrativa" devono essere contenuti i seguenti documenti:

7.3.1 DOCUMENTO DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Reso mediante compilazione del "Modello B_Res" allegato al presente Avviso dal soggetto offerente o, se persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore del legale rappresentante (in tal caso deve essere allegata, a pena di esclusione, la relativa procura notarile

ovvero la deliberazione degli organi societari da cui risulti la designazione della persona o delle persone incaricate di concorrere alla selezione in rappresentanza del soggetto offerente)

Mediante tale documento l'offerente:

- svolge la propria DOMANDA DI PARTECIPAZIONE indicando la propria natura giuridica (se iscritto al Registro delle Imprese allega altresì Modello C.C.I.A.A. debitamente compilato e sottoscritto);
- Rende le seguenti ulteriori dichiarazioni, anche ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.p.r. 445/2000:
 1. attesta il possesso dei requisiti di ammissione elencati al precedente art.5;
 2. dichiara di aver preso visione dell'informativa ex articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento UE (2016/679) già resa dalla Società che ha indetto la procedura di selezione in allegato all'Avviso Pubblico e comunque disponibile sul sito internet <https://appalti.fnmgroup.it/PortaleAppalti>.
 3. attesta di aver preso esatta cognizione dello stato dell'immobile, dello stato dei luoghi e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla esecuzione del contratto;
 4. dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nei documenti della procedura come individuati all'art.4 del presente Avviso;
 5. dichiara che per la formulazione dell'offerta ha preso atto e tenuto conto delle previsioni contrattuali e degli oneri ivi previsti; di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione del contratto, sia sulla determinazione della propria offerta.
 6. dichiara di accettare che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura verranno effettuate mediante la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma.
 7. dichiara di impegnarsi, ove risultasse aggiudicatario, al rispetto di tutti gli obblighi derivanti dal presente Avviso.

Soggetti tenuti a rendere il Modello B_Res:

In caso di soggetti riuniti, ciascuno di essi deve presentare proprio modello B corredato, in caso di soggetto iscritto al Registro delle Imprese, da modello C.C.I.A.A.

7.2.2 ULTERIORE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Non sono previsti ulteriori documenti

7.3.3 DEPOSITO CAUZIONALE

L'offerta è corredata da un deposito cauzionale pari ad € 90.000,00 (euro novantamila/00), a garanzia dell'adempimento di tutti gli impegni assunti con la presentazione dell'offerta e in particolare per l'impegno di sottoscrizione del Contratto, costituito da fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Dette fideiussioni dovranno:

- contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- essere intestate a tutti i soggetti componenti il raggruppamento in caso di soggetti riuniti.

Dovrà inoltre prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile;
- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 secondo comma del codice civile;
- l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del beneficiario.
- efficacia per almeno centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La fideiussione deve essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante ed essere prodotta con firma digitale di tale soggetto e del concorrente.

In caso di mancata disponibilità della firma digitale è ammessa la produzione di copia informatica di documento analogico (scansione di documento cartaceo) secondo le modalità previste dall'art. 22, commi 1 e 2, del d.lgs. 82/2005. In tale caso la conformità del documento all'originale dovrà esser attestata dal pubblico ufficiale mediante apposizione di firma digitale (art. 22, comma 1, del d.lgs. 82/2005) ovvero da apposita dichiarazione di autenticità sottoscritta con firma digitale dal notaio o dal pubblico ufficiale (art. 22, comma 2 del d.lgs. 82/2005).

La cauzione inoltre copre, e pertanto FERROVIENORD S.p.A. ha il diritto di escuterla, nel caso in cui il Contratto non venga sottoscritto per fatto od omissione dell'offerente ovvero nell'ipotesi in cui FERROVIENORD S.p.A. accerti, a seguito delle verifiche dalla medesima condotte, il mancato possesso da parte dell'offerente dei requisiti dichiarati o la falsità di una o più delle dichiarazioni

rese in fase di partecipazione alla presente procedura.

La fideiussione dei soggetti non risultati aggiudicatari è da intendersi svincolata automaticamente con la lettera di comunicazione di avvenuta stipula del contratto oggetto della presente procedura. Resta fermo che il documento comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione, laddove presentato in originale, non verrà materialmente restituito. Il deposito cauzionale, in caso di sottoscrizione del contratto, è trattenuto quale anticipazione sul prezzo di vendita dell'immobile.

7.3.4 MODULO ACCESSO AGLI ATTI

Redatto secondo il "Modello D_Res" allegato alla presente, da rendere debitamente compilato a cura del soggetto interessato o del legale rappresentante dell'offerente o da suo procuratore in caso di persona giuridica. Nel caso di soggetti riuniti dovrà essere reso da tutti i soggetti.

7.4. LOTTO 1 - Proc. A-0013-2021 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE – CONTENUTO DELLA BUSTA "Offerta economica"

Per il LOTTO 1 – Proc. A-0013-2021 - immobile con destinazione commerciale, nella busta "Offerta Economica" deve essere inserita, a pena di esclusione, l'offerta economica, predisposta secondo l'allegato Modello E_Comm.

L'offerta deve contenere indicazione del massimo rialzo unico percentuale sull'importo stimato a base della presente procedura selettiva (ossia, € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00)).

I valori offerti dovranno essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola pari a 2 (due); nel caso in cui tali valori dovessero essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola superiore a 2 (due) saranno considerate esclusivamente le prime 2 (due) cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

Qualora nell'offerta vi sia discordanza fra quanto espresso in lettere e in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo a base della procedura selettiva.

7.5 LOTTO 2 - Proc. A-0014-2021 - IMMOBILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE – CONTENUTO DELLA BUSTA “Offerta economica”

Per il LOTTO 2 – Proc. A-0014-2021 - immobile con destinazione residenziale, nella busta “Offerta Economica” deve essere inserita, a pena di esclusione, l’offerta economica, predisposta secondo l’allegato Modello E_Res.

L’offerta deve contenere indicazione del massimo rialzo unico percentuale sull’importo stimato a base della presente procedura selettiva (ossia, € 1.387.000,00 (euro unmilionetrecentoottantasettemila/00)).

I valori offerti dovranno essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola pari a 2 (due); nel caso in cui tali valori dovessero essere espressi con un numero di cifre decimali dopo la virgola superiore a 2 (due) saranno considerate esclusivamente le prime 2 (due) cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

Qualora nell’offerta vi sia discordanza fra quanto espresso in lettere e in cifre, sarà ritenuta valida l’indicazione in lettere.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all’importo a base della procedura selettiva.

8. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SELEZIONE

La Società, scaduto il termine di presentazione offerte, procederà all’acquisizione dei plichi telematici presentati dagli offerenti ed all’apertura della busta telematica “Documentazione amministrativa”, acquisendo per tal modo quanto nella stessa prodotto. Di seguito effettuerà la verifica della completezza e correttezza della documentazione amministrativa presentata rispetto alle prescrizioni del presente Avviso, ricorrendo se del caso al soccorso istruttorio. Nel caso in cui il concorrente non produca la documentazione integrativa richiesta, si procederà alla sua esclusione.

Di seguito procederà all’apertura della busta telematica contenente l’offerta economica e quindi alla relativa valutazione secondo i criteri e le modalità descritte nel presente Avviso.

La prima seduta pubblica avrà luogo in data 18/11/2021 alle ore 15:00 e vi potranno partecipare i soggetti interessati, o loro rappresentanti o comunque persone munite di specifica delega, loro

conferita dai suddetti legali rappresentanti. Tale seduta sarà dedicata all'acquisizione dei plichi telematici presentati dagli offerenti ed all'apertura della busta telematica "Documentazione amministrativa"; le successive sedute pubbliche di gara saranno comunicate ai concorrenti attraverso la funzionalità "Comunicazioni" della piattaforma e saranno dedicate all'apertura degli ulteriori plichi mentre, tutte le altre attività come sopra descritte si svolgeranno in forma riservata.

La selezione definitiva è subordinata all'approvazione del verbale delle operazioni svolte da parte del competente organo di FERROVIENORD S.p.A., nonché all'esito positivo del controllo del possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso e dalla regolamentazione interna della Società che ha indetto la procedura.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida.

FERROVIENORD S.p.A., si riserva di non aggiudicare o di interrompere la procedura di selezione in qualsiasi momento, senza onere di motivazione alcuna, e senza che ciò possa far sorgere a favore dei partecipanti alla presente procedura il diritto di avanzare pretese/danni e/o indennizzi di sorta.

9. OBBLIGHI DEI SOGGETTI SELEZIONATI PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

I soggetti selezionati saranno tenuti a produrre, entro i termini fissati con la comunicazione di aggiudicazione della procedura, la documentazione e le informazioni necessarie alla stipula del contratto, tra cui il modello di certificazione familiari conviventi per la richiesta di informazione antimafia, il modello di Apertura Cliente, il modello della Tracciabilità dei flussi finanziari e (in caso di Raggruppamenti) l'atto costitutivo sottoscritto dal notaio e dalle società riunite.

Qualora l'aggiudicatario non assolva ai suindicati adempimenti in tempo utile per addivenire alla stipula del contratto entro il termine di 30 giorni successivi all'efficacia dell'aggiudicazione e comunque entro i termini stabiliti nella predetta comunicazione, l'aggiudicazione, ancorché definitiva, può essere revocata senza che ciò possa far sorgere a favore dell'aggiudicatario il diritto di avanzare pretese/danni e/o indennizzi di sorta.

In tal caso FERROVIENORD S.p.A. provvede ad incamerare la cauzione, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni quali i maggiori oneri da sostenere per le ulteriori procedure di selezione.

Nella stessa ipotesi FERROVIENORD S.p.A. si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura al soggetto che segue in graduatoria.

10. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Il presente Avviso ha per unico scopo quello definito all'art. 1 premesse, non ha pertanto valore di proposta contrattuale ex art. 1334 c.c. né di offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., pertanto FERROVIENORD si riserva di: A) interrompere liberamente e in qualsiasi momento la presente procedura; B) di non procedere ad alcuna aggiudicazione; C) di richiedere ulteriore documentazione.

11. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Qualora i dati dell'Operatore Economico oggetto di trattamento da parte della Società che ha indetto la procedura dovessero rientrare nell'ambito di applicazione della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali, la Stazione Appaltante informa l'Operatore Economico che i dati personali di quest'ultimo verranno trattati in conformità a quanto indicato nell'Informativa ex Articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati, Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito, il "Regolamento") in allegato al presente Avviso.

Responsabile del procedimento di selezione: Ing. Giovanni Cappellari.

VS/bl

02/09/2021