AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ITER DI RIDEFINIZIONE DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE AREE DELLO SCALO DI ALESSANDRIA SMISTAMENTO FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN HUB INTERMODALE

DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA

Il presente **Disciplinare,** con i relativi allegati, è pubblicato sul profilo della Società FS Sistemi Urbani S.p.A. (sito Internet www.fssistemiurbani.it)

1. FINALITÀ DELLA PROCEDURA

FS Sistemi Urbani S.p.A. (di seguito "**FSSU**")**,** in qualità di Asset Manager del patrimonio immobiliare non strumentale del Gruppo FS Italiane, per conto delle società proprietarie Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Mercitalia Logistics S.p.A., Trenitalia S.p.A. e Nuova Sistemi Urbani S.p.A. (di seguito **"Società Proprietarie"** e, congiuntamente a FSSU, **"Società del Gruppo FS"**), intende individuare, mediante la presente procedura (di seguito, "**Procedura**"), un "**Operatore economico**" che, investendo risorse proprie o dal medesimo acquisite, prenda parte al processo di valorizzazione urbanistica di un'area oggetto di valorizzazione, rientrante nell'ambito territoriale dello Scalo di Alessandria Smistamento, della consistenza complessiva pari a circa 708.000 mq, identificata nella planimetria allegata *sub* **A** (di seguito "**Area**"), al netto delle aree destinate al nuovo Scalo Ferroviario Innovativo di circa mq 272.000, delle aree Parco M2 di RFI e delle aree Officine Riparazioni Locomotive di Trenitalia.

In particolare, la presente Procedura è rivolta agli Operatori economici interessati a sviluppare, a propria cura e spese ed in linea con gli obiettivi generali e gli indirizzi indicati nelle Linee Guida allegate *sub* **B**, una proposta di variante urbanistica, comprensiva di un masterplan che illustri un'ipotesi complessiva di programmazione urbanistica (di seguito "**la Proposta**"), degli immobili dello scalo ferroviario di Alessandria Smistamento, nonché a supportare il Comune di Alessandria e le Società del Gruppo FS nel successivo iter tecnico-amministrativo di variante urbanistica dell'Area (di seguito "**Variante Urbanistica**") conseguente alla Proposta presentata.

Laddove risulti necessario avviare un procedimento di VAS congiuntamente all'iter di variante, l'Operatore economico dovrà redigere, a propria cura e spese, anche l'ulteriore documentazione necessaria.

Subordinatamente all'intervenuta efficacia della Variante Urbanistica approvata dal Comune di Alessandria, verrà riconosciuto all'Operatore selezionato un diritto di prelazione - cfr. punto 7 - nell'ambito di una successiva procedura di selezione ("**Procedura di Vendita**"), aperta a tutti i potenziali acquirenti, per la vendita dell'Area, così come eventualmente riperimetrata dalle Società del Gruppo FS in base a proprie valutazioni commerciali e/o per effetto delle esigenze di carattere infrastrutturale connesse allo sviluppo dell'iniziativa.

2. SVILUPPO DELLA PROCEDURA E CONDIZIONI PER IL PERFEZIONAMENTO DELLE CONSEGUENTI INTESE CONTRATTUALI

FSSU si riserva di non dare ulteriore corso, in qualsiasi momento, alla presente Procedura ovvero di sospenderne e/o modificarne i termini e le condizioni, in qualsiasi momento e indipendentemente dalla fase in cui la stessa sia giunta, senza che i soggetti interessati a partecipare alla presente Procedura possano avanzare nei confronti di FSSU e delle altre Società del Gruppo FS alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per lo studio/elaborazione della manifestazione d'interesse.

In particolare, si rappresenta che:

- la conclusione della presente Procedura mediante l'individuazione di un miglior offerente ("**Operatore selezionato**") e l'eventuale successivo perfezionamento delle conseguenti intese contrattuali sono subordinati ad una espressa autorizzazione delle Società Proprietarie;
- la bozza di contratto allegata *sub* **C** al presente Disciplinare potrà subire modifiche/integrazioni anche sostanziali in base alle indicazioni che verranno al riguardo fornite dalle Società Proprietarie.

Con la presentazione della manifestazione di interesse, l'Operatore economico accetta espressamente di rinunciare a qualsivoglia richiesta, pretesa, danno o indennizzo laddove FSSU si avvalga delle suddette facoltà.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

In riscontro al presente avviso potranno presentare manifestazione di interesse gli operatori economici in forma singola o associata, in grado di aggregare capacità progettuali, tecniche, finanziarie necessarie a predisporre la Proposta, supportare il Comune di Alessandria, e le società del Gruppo FS nell'iter tecnico-amministrativo di approvazione della Proposta ed attuare il relativo piano di riqualificazione urbanistica mediante l'acquisizione dell'Area.

Saranno esaminate le esperienze maturate dall'Operatore negli ultimi 10 anni, considerando un numero minimo di 3 iniziative condotte, in materia di operazioni immobiliari comportanti valorizzazioni dei beni, con particolare attenzione alla comparabilità delle iniziative condotte con quella oggetto della Proposta in relazione al grado di complessità richiesto.
In particolare, saranno valutate:

Informazione pubblica - Public information

- dimensioni in mq e mc di slp sviluppata;
- struttura dell'operazione nel suo complesso e ruolo dell'Operatore, considerando, in maniera esemplificativa e non esaustiva le seguenti componenti:
  - componente infrastrutturale;
  - coerenza nel contesto urbano;
  - ricchezza e coerenza del mix funzionale;
  - complessità della trasformazione sotto il profilo urbanistico e di trasformazione del territorio;
- stato di avanzamento dell'iniziativa specificando se "condotta a termine", "in corso", o "limitata a piano attuativo".

Inoltre, l'Operatore che verrà selezionato mediante la presente Procedura dovrà garantire, tra l'altro, la messa a disposizione, per l'intero periodo di durata del contratto per l'elaborazione della Proposta che verrà sottoscritto con FSSU (di seguito, il "**Contratto**"), di un team di professionisti costituito almeno dalle seguenti figure professionali:

- Un architetto/pianificatore;
- Un esperto in materia di trasporti e viabilità;
- Un esperto in materia ambientale;
- Un esperto in materia logistica e interscambio ferro/gomma;
- Un esperto in materie economiche e finanziarie;
- Un esperto in materia di mercato in immobiliare;
- Un esperto in procedure amministrative urbanistiche;
- Altri esperti a discrezione dell'Operatore fra cui, a titolo di esempio, un legale amministrativista, un esperto di gestione dei processi partecipativi, etc.

A tal riguardo saranno considerate la completezza e l'integrazione del team di professionisti proposto e l'esperienza dei singoli professionisti che lo comporranno, in una logica di massima coerenza con la prestazione attesa, con particolare attenzione alle seguenti componenti riferibili ad ogni membro del team:

- formazione ed esperienze maturate;
- completezza ed estensione di esperienze specifiche con riferimento a 3 principali esperienze ritenute significative per ciascun professionista.

Saranno inoltre considerate cause di esclusione dalla presente Procedura e dalla successiva Procedura di Vendita il trovarsi in stato ovvero nel corso di un procedimento per la dichiarazione di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di concordato preventivo - salvo il caso di concordato con continuità aziendale - e/o la sussistenza in capo all'operatore delle altre cause ostative elencate nelle Dichiarazioni Sostitutive allegate *sub* **D** al presente Disciplinare.

Informazione pubblica - Public information

In particolare, si rappresenta che FSSU si avvarrà dell'esecuzione di indagini reputazionali sull'Operatore al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo all'Operatore selezionato per come meglio di seguito sarà descritto.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, FSSU e le Società del Gruppo FS considerano ostativo al perfezionamento di qualsiasi eventuale intesa contrattuale conseguente alla presente Procedura - in via di autoregolamentazione e nel rispetto delle disposizioni interne che regolano le attività negoziali del Gruppo FS – il ricorrere delle cause di esclusione di cui all'art. 94, comma 1 del D.lgs. n. 36/2023, e potrà trarre elementi di valutazione - nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dei dati personali – dall'esecuzione delle suddette indagini reputazionali. Si precisa che i reati di cui all'art. 94, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 non costituiscono causa ostativa delle sopra citate intese contrattuali laddove depenalizzati, ovvero estinti dopo la condanna, ovvero in caso di revoca della condanna medesima, ovvero laddove sia intervenuta la riabilitazione, ovvero nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del Codice penale.

I reati costituiscono causa ostativa quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti: a) l'Operatore persona fisica; b) in caso di impresa individuale, il titolare, il direttore tecnico (se presente); c) in caso di società in nome collettivo, i soci amministratori, il direttore tecnico (se presente); d) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente); e)se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali; i componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; il direttore tecnico; il socio unico persona fisica.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli Operatori economici interessati sono tenuti ad inviare la propria manifestazione di interesse, composta dalla documentazione di seguito indicata.

4. 1 BUSTA 1

a) Presentazione sottoscritta dal legale rappresentante o soggetto in grado di impegnare l'Operatore nella quale sia evidenziata:

- la descrizione del profilo dell'Operatore e delle sue principali caratteristiche imprenditoriali, economiche e finanziarie almeno relativamente all'ultimo triennio;
- l'attività svolta e/o le esperienze maturate nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana o in attività analoghe negli ultimi 10 anni e l'elencazione di almeno 3 iniziative immobiliari condotte in tale periodo con specificazione del ruolo svolto nella relativa conduzione.

Informazione pubblica - Public information

b) Elenco delle qualifiche e indicazione dei compiti di ciascuno dei componenti del team di professionisti messo a disposizione per l'elaborazione della Proposta e per lo sviluppo del relativo iter tecnico-amministrativo di approvazione della Variante Urbanistica, con relativi curriculum.

c) Certificato, in originale o copia resa conforme ai sensi del D.P.R. 445/2000, di iscrizione alla sezione ordinaria della C.C.I.A.A., di data non anteriore a 6 (sei) mesi, comprensivo di dichiarazione che la società non si trovi sottoposta in situazione di procedura concorsuale.

d) Dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 (All. **D**), attestanti l'assenza di cause ostative al perfezionamento delle eventuali intese contrattuali conseguenti alla presente Procedura e alla successiva Procedura di Vendita (ivi incluso l'eventuale contratto di compravendita dell'Area da parte dell'Operatore). Si precisa che tali dichiarazioni saranno oggetto di verifica, prima della sottoscrizione delle sopra richiamate intese contrattuali, mediante la richiesta di produzione dei necessari certificati da parte dell'Operatore selezionato e che FSSU si riserva la facoltà di esperire apposite indagini reputazionali in ordine all' onorabilità dell'Operatore selezionato e dei suoi rappresentanti il cui esito negativo comporterà l'esclusione dello stesso dalla presente Procedura e dalla successiva Procedura di Vendita e/o il mancato perfezionamento delle eventuali intese contrattuali conseguenti (ivi incluso l'eventuale contratto di compravendita dell'Area da parte dell'Operatore).

Nel caso in cui l'Operatore si presenti in forma associata (Joint Venture, RTI, Consorzio, ecc.), ciascun componente l'associazione dovrà presentare in proprio i documenti e le dichiarazioni sopra indicate *sub* lett. a), c), e d) nonché una dichiarazione con la quale delega un unico soggetto, definito Team Leader, a partecipare alla presente Procedura assumendone i relativi impegni.

La documentazione dovrà essere anche prodotta in modalità cartacea in formato A4 e su supporto USB in .pdf e .doc.

4.2 BUSTA 2

FSSU procederà all'apertura della BUSTA 2 presentata dagli Operatori economici per i quali, dall'esame della documentazione presente nella BUSTA 1 risulti, in base all'esclusiva valutazione discrezionale di FSSU, adeguatamente attestato il possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.

La Busta 2 dovrà contenere:

Un Concept progettuale costituito da un documento (massimo 10 pagine in formato A3) contenente in particolare:

Informazione pubblica - Public information

- il programma dello sviluppo ipotizzato, ricorrendo eventualmente a uno sviluppo per Macro Aree;
- la descrizione delle finalità della Proposta che si intende elaborare, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati necessari al soddisfacimento delle Linee Guida;
- l'indicazione della dotazione di servizi in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dalla trasformazione urbanistica;
- una prima analisi di massima degli effetti indotti su: sistema infrastrutturale, flussi di traffico, funzionalità dei servizi e delle reti, componente ambientale (suolo, acque aria, ecc.), fattibilità geologica e idrogeologica;
- una vision della trasformazione, con principi di sviluppo, structure plan, dimensionamenti (SLP, indice, altezze), destinazioni d'uso, spazi verdi e pubblici, nonché descriverne la metodologia ipotizzata, comprensiva di cronoprogramma, ruoli, flussi di processo.

La documentazione dovrà essere anche prodotta in modalità cartacea in formato A3 e su supporto USB in .pdf e .doc. in forma editabile

Due elaborati (in formato A1 con orientamento orizzontale) contenenti le seguenti tavole:

- schemi, diagrammi, tabelle per presentare il Concept progettuale, l'organizzazione fisica e l'integrazione del progetto con l'ambiente urbano e naturale circostante;
- inquadramento territoriale di scala ampia;
- inquadramento territoriale urbano;
- planivolumetrico corredato da principi di sviluppo, approccio tipologico (diagrammi);
- illustrazione dell'ossatura urbana (structure plan), dimensionamenti (slp, indice, altezze), destinazioni d'uso, spazi verdi e pubblici;
- aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione da asservire all'uso pubblico, tabelle di calcolo degli standard dovuti e reperiti.

La documentazione dovrà essere anche prodotta in modalità cartacea in formato A3 e su supporto USB in .pdf. e .doc in forma editabile. Per le tavole è richiesta anche la consegna dei formati originali in dwg.

Una relazione di fattibilità tecnico-economica (al massimo 10 pagine in formato A4) che evidenzi la massimizzazione del valore di vendita dell'Area per il Gruppo FS e che descriva – esplicitandone gli elementi qualitativi significativi – la sostenibilità economico-finanziaria del Concept progettuale proposto per lo sviluppo immobiliare dell'Area. In particolare, la relazione dovrà comprendere:

- il cronoprogramma indicato nel Concept nelle sue diverse fasi;

Informazione pubblica - Public information

- la stima di massima dei costi di realizzazione delle infrastrutture e dei servizi (sia opere pubbliche e di interesse pubblico che opere private) che saranno previsti nella Proposta;
- la stima degli equilibri economici tra costruito e opere pubbliche realizzati all'interno degli eventuali lotti di sviluppo;
- l'indicazione delle modalità e delle fonti con le quali l'Operatore intende finanziare l'operazione evidenziando puntualmente la ripartizione tra risorse proprie, risorse di terzi privati e l'eventuale ricorso a contributi di soggetti pubblici;
- la stima dei costi di manutenzione eventualmente ricadenti sugli Enti Locali coinvolti.

A tal fine, unitamente alla relazione dovrà essere compilato il modulo "Modello economico e struttura finanziaria della Proposta" allegato *sub* **E**, modello di sintesi dello schema economico-finanziario che sarà utilizzato per lo sviluppo della Proposta.
Le informazioni che verranno inserite nel Modello allegato *sub* **E** non potranno vincolare in alcun modo le valutazioni economico-finanziarie che saranno svolte ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta indicato nella Procedura di Vendita.
La documentazione dovrà essere anche prodotta in modalità cartacea in formato A4 e su supporto USB in .pdf, nonché in .doc e .xls. in forma editabile.

5. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse redatte in lingua italiana dovranno pervenire, a pena di esclusione, in plico chiuso, in modo da non consentire la visione o fuoriuscita accidentale del contenuto, recante all'esterno la dicitura **"Manifestazione di interesse per la redazione di una Proposta di Variante Urbanistica finalizzata alla rigenerazione e riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse di Alessandria"** entro le ore 12.00 del giorno 03/06/2024 al seguente recapito:

FS Sistemi Urbani S.p.A.

Piazza della Croce Rossa, 1

00161, Roma

Le manifestazioni di interesse possono essere consegnate con qualsiasi modalità (posta, corriere, *brevi manu*), dalle ore 10.00 alle ore 15.00 dei giorni feriali, escluso il sabato.

All'interno del plico dovranno essere presenti, a pena di esclusione, due differenti buste sigillate, riportanti al loro esterno la dicitura BUSTA 1 (contenente la documentazione indicata al paragrafo 4.1) e BUSTA 2 (contenente la documentazione indicata al paragrafo 4.2).

La presentazione della manifestazione di interesse comporterà l'integrale accettazione da parte dell'Operatore delle condizioni di partecipazione alla selezione stabilite nel presente Disciplinare e nei relativi allegati. La presentazione della manifestazione di interesse deve

Informazione pubblica - Public information

intendersi inoltre quale riconoscimento da parte dell'Operatore economico dell'incondizionata remuneratività delle condizioni della presente Procedura e quale accettazione di tutte le condizioni contrattuali, in base ai propri calcoli, indagini e stime.

6. CRITERI DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE

Le Manifestazioni d'Interesse verranno analizzate da una Giuria nominata da FSSU sulla base dei seguenti criteri e dei relativi punteggi:

a) Coerenza del progetto oggetto del Concept con le Linee Guida – 40 punti

Sarà valutata l'efficacia dell'approccio metodologico proposto analizzando cronoprogramma, ruoli, flussi di processo, momenti di partecipazione pubblica, struttura dell'operazione nel suo complesso, completezza e innovatività del progetto oggetto del Concept. In particolare, sarà valutata la coerenza con i seguenti obiettivi meglio descritti nel capitolo V delle Linee Guida:

- *Sotto il profilo logistico*: verrà valutato lo sviluppo della Green Logistics attraverso l'individuazione di azioni/tecnologie/sistemi finalizzati alla riduzione dell'emissione di sostanze inquinanti, anche nel rispetto dei principali indicatori ESG,
- *Sotto il profilo urbanistico*: verrà valutato l'approccio olistico e interdisciplinare con il quale si propone di rigenerare l'ambito della Città al fine di migliorare la qualità della vita delle persone, anche attraverso l'individuazione delle azioni necessarie a mitigare l'impatto ambientale;
- *Sotto il profilo delle connessioni*: verranno valutate le metodologie di spostamento di tipo dolce e/o elettrico atte a garantire un efficiente collegamento con la Città storica;
- *Sotto il profilo delle Sostenibilità:* verrà valutata la percentuale minima di aree da destinare a verde, nonché l'elenco della tipologia di essenze da piantumare;
- *Sotto il profilo Ferroviario*: verranno valutate le proposte di rigenerazione degli asset di proprietà del Gruppo FS, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, nonché la proposta di riqualificazione delle aree antistanti la Stazione Ferroviaria verso la città.

b) Proposte progettuali sostenibili – 30 punti

Sarà valutata l'innovatività delle proposte progettuali capaci di incidere sui *focus* descritti nel capitolo IX delle Linee Guida. In particolare, saranno valutate le finalità di rigenerazione attraverso un approccio olistico interdisciplinare che si riferisca a:

- Paesaggio urbano;
- Contesto sociale;
- Funzioni urbane;

Informazione pubblica - Public information

- Traffico e mobilità;
- Innovazione architettonica;
- Efficienza energetica;
- Resilienza idrogeologica;
- Trattamento e recupero rifiuti;
- Innovazione digitale.

c) Sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione – 30 punti

La Giuria valuterà la sostenibilità economico-finanziaria del Concept progettuale proposto nell'ottica di assicurare lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare alla luce delle evidenze emergenti dalla Relazione.

In particolare, per l'attribuzione dei punteggi la Giuria procederà come di seguito specificato:

• ciascun componente della Giuria nella valutazione di ciascuna manifestazione di interesse assegnerà per ognuno dei tre criteri sopra indicati un valore compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali (espresso fino alla seconda cifra decimale).

Si procederà quindi ad effettuare la media (V) tra i valori assegnati per ciascun criterio da ciascun membro della Giuria;

• la Giuria procederà quindi ad assegnare per ciascun criterio un punteggio definitivo (PDEF) ottenuto applicando la seguente formula:

$$PDEF = \frac{Vi}{Vmigliore} \times PMAX$$ dove

Vi = media dei valori assegnati per ciascun criterio alla manifestazione di interesse in esame;

Vmigliore = media dei valori assegnati per ciascun criterio ottenuta dalla migliore manifestazione di interesse per il medesimo criterio;

PMAX = punteggio massimo del singolo criterio.

Si precisa che ai fini del calcolo della media (V) nonché dell'operazione di assegnazione dei punteggi definitivi, i quozienti ed i prodotti ottenuti verranno arrotondati alla seconda cifra decimale per difetto, laddove la terza risultasse compresa tra 0 e 4; per eccesso, nel caso la terza cifra decimale risultasse compresa tra 5 e 9.

6 BIS. RICOGNIZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE

L'apertura dei plichi si terrà il giorno 06/06/2024 presso gli uffici di FS Sistemi Urbani S.p.A. siti in Roma, in via Marsala 41, con inizio alle ore 10.00.

Informazione pubblica - Public information

Potranno partecipare, per conto di ciascun Operatore al massimo due soggetti individuati esclusivamente fra gli amministratori e i dipendenti dell'offerente.

Non potranno in ogni caso assistere gli amministratori e dipendenti di Operatori che non abbiano comunque presentato manifestazione di interesse.

I soggetti partecipanti dovranno presentare apposita delega, rilasciata dal legale rappresentante su carta intestata dell'offerente, attestante anche la qualifica rivestita dal Delegato all'interno dell'impresa.

Alla delega dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

La delega potrà essere rilasciata anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso dovrà essere allegata la relativa procura. Dette deleghe devono essere presentate con le medesime modalità sopra descritte.

Inoltre, ciascun Delegato dovrà presentare apposita dichiarazione, rilasciata ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, nella quale attesti che non sussistono situazioni di conflitto d'interessi tra gli stessi e le Società del Gruppo FS, nonché altre circostanze in contrasto con norme contenute nel "Codice Etico del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane".

Alla dichiarazione dovrà essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore.

Ai fini della partecipazione alla lettura delle offerte, pertanto, le imprese che abbiano presentato offerta, in ottemperanza alla vigente normativa interna in materia di "Partecipazione degli operatori economici a gare delle società del Gruppo FS", dovranno trasmettere a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo segreteria@pec.fssistemiurbani.it l'elenco dei nominativi e delle qualifiche dei Delegati, o di eventuali sostituti in caso di impossibilità di questi ultimi, corredato di certificato di iscrizione alla sezione ordinaria della C.C.I.A.A. in corso di validità, nonché le relative deleghe e le dichiarazioni di cui sopra, con almeno 3 (tre) giorni naturali consecutivi di anticipo rispetto alla data di apertura dei plichi sopra indicata.

Sarà cura della struttura ricevente informare dell'arrivo dei partecipanti l'Ufficio ricevimento e provvedere altresì, non prima di dieci minuti dell'orario stabilito, ad inviare una persona all'ingresso per accompagnare gli ospiti durante la visita.

Ai fini di quanto sopra, non saranno prese in considerazione le comunicazioni pervenute oltre il termine suddetto, incomplete, in contrasto e/o mancanti della documentazione anzidetta.

Informazione pubblica - Public information

Non potranno comunque assistere soggetti diversi da quelli anticipatamente comunicati e/o non in possesso della prescritta delega.

In caso di aggiornamento della ricognizione delle manifestazioni di interesse, gli Operatori potranno farsi rappresentare, nella successiva convocazione, dagli stessi Delegati già accreditati ovvero da altri soggetti, per i quali abbiano provveduto ad inviare i documenti e le dichiarazioni sopra indicati.

Gli Operatori saranno responsabili in via esclusiva degli effetti della mancata osservanza di quanto sopra indicato.

Fermo restando la piena discrezionalità di FSSU in ordine alle modalità di svolgimento della ricognizione delle manifestazioni di interesse presentate, si precisa fin d'ora che i rappresentanti delle imprese concorrenti non potranno assistere alla valutazione delle stesse da parte della Giuria in ordine ai requisiti ed ai criteri di cui ai precedenti punti 3 e 6.

L'esito della selezione sarà comunicato a tutti gli Operatori che avranno validamente presentato la manifestazione di interesse.

FSSU si riserva a suo insindacabile giudizio di:

- richiedere ogni chiarimento in ordine al contenuto delle manifestazioni di interesse presentate, anche al fine di verificarne la congruità;
- escludere dalla presente procedura gli Operatori economici per i quali ritenga non sussistere una adeguata affidabilità rispetto ai requisiti ed ai criteri richiesti di cui ai punti 3 e 6 ovvero che propongano un team di professionisti per i quali ritenga non sussistere una adeguata affidabilità professionale;
- proseguire con l'individuazione dell'Operatore Selezionato anche in caso di partecipazione di un solo Operatore.

7. DIRITTO DI PRELAZIONE

L'Operatore economico che avrà presentato la manifestazione di interesse alla quale verrà attribuito il maggior punteggio complessivo dovrà, previa verifica dei requisiti oggetto delle dichiarazioni rese in sede di presentazione delle manifestazioni di interesse e subordinatamente all'espressa autorizzazione delle Società Proprietarie, sottoscrivere con FSSU un contratto – cfr. Bozza di Contratto soggetta a modifiche/integrazioni anche sostanziali in base alle indicazioni che verranno al riguardo fornite dalle Società Proprietarie allegata *sub* **C** - che disciplinerà i termini e le condizioni per il riconoscimento al suddetto Operatore di un diritto di prelazione da esercitarsi nell'ambito della Procedura di Vendita dell'Area, così come eventualmente riperimetrata dalle Società del Gruppo FS in base a proprie valutazioni commerciali e/o per effetto delle esigenze di

Informazione pubblica - Public information

carattere infrastrutturale connesse allo sviluppo dell'iniziativa.

Fermo restando quanto previsto agli artt. 2 e 10 del presente Disciplinare, resta inteso che l'Operatore selezionato potrà eventualmente opporsi alla sottoscrizione del sopraindicato contratto laddove dimostri e motivi che le modifiche/integrazioni alle condizioni e termini dello stesso e/o della presente Procedura alterino considerevolmente i parametri economici e sostanziali dell'operazione.

8. INFORMAZIONI AL PUBBLICO E CHIARIMENTI

Gli interessati, previa sottoscrizione e trasmissione all'indirizzo dvsi@fssistemiurbani.it di apposito Impegno alla Riservatezza allegato *sub* **F** entro il termine del 10/04/2024, potranno accedere ad una Data Room virtuale per scaricare la documentazione inerente all'Area. In particolare:

- Planimetria in DWG delle aree oggetto di redazione di Masterplan;
- Modello standard per l'Analisi Economico-Finanziaria;
- Due Diligence Patrimoniale;
- Altri documenti propedeutici alla redazione della Proposta.

Per l'eventuale richiesta di chiarimenti e quesiti funzionali alla presentazione dell'offerta, i partecipanti potranno rivolgere per iscritto domande entro il termine ultimo del 30/04/2024 utilizzando il seguente indirizzo e-mail: dvsi@fssistemiurbani.it.

Previa richiesta da effettuarsi entro il 22/03/2024 all'indirizzo e-mail dvsi@fssistemiurbani.it sarà possibile effettuare un sopralluogo presso l'Area da organizzarsi tra il 25/03/2024 e il 10/04/2024. Nel caso gli operatori economici non ritengano necessario effettuare il sopralluogo nessuna responsabilità potrà essere imputata a FSSU o alle società Proprietarie a qualsiasi titolo.

All'Operatore che avrà formulato richieste di chiarimenti verrà fornito entro il 16/05/2024 riscontro per iscritto all'indirizzo e-mail utilizzato per l'invio della domanda. Entro il medesimo termine sul sito internet www.fssistemiurbani.it sarà pubblicata una sintesi dei quesiti pervenuti e delle relative risposte.

Eventuali modifiche/integrazioni ai termini e alle condizioni della presente Procedura e/o della bozza di Contratto allegata *sub* **C**, saranno comunicate mediante apposito avviso pubblicato sul profilo della Società FS Sistemi Urbani S.p.A. (sito Internet www.fssistemiurbani.it), nella sezione dedicata alla Procedura in oggetto.

Si invitano pertanto gli operatori interessati a partecipare alla presente Procedura a prenderne tempestivamente visione attraverso la consultazione del sopra indicato profilo.

Informazione pubblica - Public information

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse allo svolgimento della presente Procedura e all'esecuzione del Contratto, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza previsti dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i).

In particolare, le Parti si impegnano a trattare i dati personali nel rispetto dei principi stabiliti dal GDPR ed in particolare di necessità, minimizzazione e limitazione, nonché a garantirne l'integrità e la riservatezza.

Ciascuna Parte risponde delle contestazioni, azioni o pretese avanzate da parte degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità in merito alla inosservanza alla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.), ad essa ascrivibili.

Nell'ambito delle attività connesse allo svolgimento della presente Procedura e all'esecuzione del Contratto, le Parti prendono atto e concordano che tratteranno i dati personali relativi a qualsiasi persona fisica che agisca per loro conto (dipendenti e/o Terze Parti delle Società), in conformità con la relativa informativa sul trattamento dei dati personali resa e disponibile attraverso i rispettivi canali aziendali. Dichiarano, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o Terze Parti ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

Qualora, ai fini dello svolgimento della presente Procedura o dell'esecuzione del Contratto, si rendesse indispensabile trattare dati personali, ulteriori rispetto quelli dei reciproci legali rappresentanti e/o delle persone di contatto e gli stessi non potessero essere acquisiti in forma anonima, le Parti valuteranno le modalità più opportune di trattamento (ove del caso, mediante la preventiva sottoscrizione di appositi Accordi di Data Protection).

Lo svolgimento della presente Procedura e l'esecuzione del Contratto comportano il trattamento di dati personali in maniera autonoma ad opera delle Parti, che si configurano pertanto come Titolari autonomi dei trattamenti effettuati, ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento UE 2016/679 sia nei confronti dell'altro Titolare che nei confronti dei soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti.

Le Parti si danno reciprocamente atto di conoscere ed applicare, nell'ambito delle proprie organizzazioni, la normativa vigente in materia di protezione dei dati personali ai fini della corretta gestione del trattamento.

In particolare, le Parti si impegnano:

- ad una verifica puntuale di conformità del trattamento effettuato per lo svolgimento della presente Procedura e l'esecuzione del Contratto alla disciplina vigente in materia di protezione dei dati personali;
- alla cooperazione reciproca nel caso in cui una di esse risulti destinataria di istanze per l'esercizio dei diritti degli interessati previsti dall'articolo 12 e ss. del Regolamento Ue

Informazione pubblica - Public information

2016/679 ovvero di richieste delle Autorità di Controllo che riguardino ambiti di trattamento di competenza dell'altra parte;

- ad applicare misure di sicurezza idonee e adeguate a proteggere i dati personali da esse trattati per le finalità connesse allo svolgimento della presente Procedura e all'esecuzione del Contratto, contro i rischi di distruzione, perdita, anche accidentale, di accesso o modifica non autorizzata dei dati o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta;
- ad informarsi reciprocamente rispetto ad ogni potenziale violazione di dati personali (data breach) che possa in qualsiasi modo interessare l'altra Parte, procedendo senza ritardo alla notifica della violazione di dati personali all'Autorità di Controllo, nei casi in cui tale notifica sia dovuta dal Titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 33 del Regolamento UE 2016/679.

10. DISPOSIZIONI FINALI

Si informa infine che il presente Avviso:

- non costituisce un invito ad offrire, né, in alcun modo, una gara per l'affidamento, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c.;
- non comporta alcun diritto e/o pretesa di compensi e/o rimborsi da parte degli Operatori che avranno manifestato interesse.

Allegati:

- Allegato A: Planimetria identificativa dell'Area;
- Allegato B: Linee Guida;
- Allegato C: Bozza di Contratto soggetta a modifiche/integrazioni anche sostanziali in base alle indicazioni che verranno al riguardo fornite dalle Società Proprietarie;
- Allegato D: Dichiarazioni Sostitutive, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestanti l'assenza di cause ostative al perfezionamento delle eventuali intese contrattuali conseguenti alla Procedura e alla successiva Procedura di Vendita (ivi incluso l'eventuale contratto di compravendita dell'Area da parte dell'Operatore);
- Allegato E: Modello economico e struttura finanziaria della Proposta;
- Allegato F: Impegno alla riservatezza.

Informazione pubblica - Public information