

L'Amministratore Delegato

## AVVISO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA

Il presente **Disciplinare** con i relativi allegati sono in pubblicazione sul profilo della Società FS Sistemi Urbani s.r.l. (sito Internet [www.fssistemiurbani.it](http://www.fssistemiurbani.it))

### **1. FINALITÀ DELLA PROCEDURA**

A seguito della sottoscrizione in data 5 luglio 2019 del Protocollo d'Intesa (all. A) tra Regione Veneto, Comune di Verona, FS Sistemi Urbani s.r.l., Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. e Mercitalia Logistics per la riqualificazione dello scalo merci ferroviario di Verona Porta Nuova (di seguito per brevità "Protocollo di Intesa") e del relativo "Addendum" del 29 dicembre 2020 (All.B), FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito "FSSU"), anche in nome e per conto di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (di seguito "RFI") e Mercitalia Logistics S.p.A. (di seguito "MIL"), intende individuare mediante la presente Procedura un "Operatore economico" che, investendo risorse proprie o dal medesimo acquisite, prenda parte al processo di valorizzazione urbanistica dell'Area di proprietà delle Società del Gruppo FS della consistenza complessiva di circa mq 450.000 identificata nella planimetria allegata sub. C (di seguito per brevità l' "Area").

In particolare, la presente Procedura è rivolta agli Operatori economici interessati a sviluppare, a propria cura e spese e secondo le modalità di cui al richiamato Addendum e all'allegata Scheda di Sintesi (all.D) elaborata dal Comune di Verona nell'ambito dei lavori del Tavolo Tecnico istituito con il richiamato Protocollo d'Intesa, una proposta di variante (di seguito "proposta di variante") degli attuali strumenti urbanistici nonché a supportare il Comune di Verona, la Regione Veneto e le società del Gruppo FS Italiane nel relativo iter tecnico-amministrativo ivi descritto di ridefinizione dell'inquadramento urbanistico delle aree dello scalo merci ferroviario dismesso di Verona Porta Nuova (di seguito "Variante Urbanistica") .

Nel caso di perfezionamento del suddetto iter (es: esecutività dell'Accordo di Programma mediante decreto del Presidente della Giunta Regionale) della "Variante Urbanistica", verrà riconosciuto all'Operatore selezionato un diritto di prelazione nell'ambito della procedura di selezione, aperta a tutti i potenziali acquirenti, che sarà successivamente espletata, laddove maturino i necessari presupposti, per la vendita dell'Area di proprietà delle società del Gruppo FS ("contratto di compravendita dell'Area").

La presente procedura è articolata in due fasi, come regolate nei successivi paragrafi del presente documento:

- **FASE 1:** presentazione delle manifestazioni di interesse, valutazione e selezione dei candidati ammessi alla seconda fase;

- **FASE 2:** a seguito di apposita lettera di invito i candidati ammessi inviano le proprie proposte progettuali, che verranno valutate da una commissione in base a criteri predefiniti; il soggetto selezionato stipula apposito contratto con le Società del Gruppo FS per l'avvio dell'attività, acquisendo il conseguente diritto di prelazione.

## **2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

In riscontro al presente avviso potranno presentare manifestazione di interesse gli operatori in forma singola o associata, in grado di aggregare capacità progettuali, tecniche, finanziarie necessarie a predisporre la proposta di Variante Urbanistica, seguire, supportare il Comune di Verona, la Regione Veneto e le società del Gruppo FS Italiane nel relativo l'iter tecnico-amministrativo di approvazione ed attuare il relativo piano di riqualificazione mediante l'acquisizione delle aree e l'esecuzione delle relative opere.

In particolare, 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, di un *team* di professionisti costituito almeno dalle seguenti figure professionali:

- un esperto in pianificazione urbanistica;
- un esperto in materia di trasporti e viabilità,
- un esperto in materia ambientale,
- un esperto in materie economiche e finanziarie;
- altri esperti a discrezione dell'Operatore, fra cui, a titolo di esempio, un legale amministrativista, un esperto di gestione dei processi partecipativi, ecc.

## **3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Gli Operatori economici interessati sono tenuti ad inviare la propria manifestazione di interesse, composta dalla seguente documentazione:

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. A tal fine, gli Operatori dovranno presentare un dossier con l'elencazione delle principali 10 iniziative immobiliari da essi condotte, specificando il ruolo svolto nella conduzione di tali operazioni, contenente tutti gli elementi da sottoporre a valutazione ai sensi del successivo art. 4.

- b) certificato, in originale o copia resa conforme ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000, 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;
- c) Dichiarazioni sostitutive, ai sensi degli art. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, attestanti l'assenza di cause ostative al perfezionamento del contratto di compravendita dell'Area dell'Operatore (cfr. Allegato lett. E). Si precisa che tali dichiarazioni saranno oggetto di verifica mediante la richiesta di produzione dei necessari certificati da parte dell'Operatore selezionato.
- d) Elenco delle qualifiche e indicazione dei compiti di ciascuno dei componenti del team di professionisti messo a disposizione per lo sviluppo della proposta di Variante Urbanistica e per lo sviluppo del relativo iter tecnico-amministrativo di approvazione, con relativi curricula.

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

Le manifestazioni di interesse redatte in lingua italiana dovranno pervenire alla scrivente, 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 riqualificazione dello scalo merci ferroviario di Verona Porta Nuova”** entro le ore 13.00 del giorno 3 marzo 2021 al seguente recapito:

FS Sistemi Urbani s.r.l., Piazza della Croce Rossa 1 – 00161 Roma.

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

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

#### **4. CRITERI DI SELEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE**

Le manifestazioni di interesse presentate saranno oggetto di valutazione da parte di FSSU sulla base dei seguenti criteri:

## **A. Capacità dell'Operatore di ottenere l'approvazione della Variante urbanistica e condurre a termine la conseguente trasformazione**

Saranno esaminate le esperienze maturate dall'Operatore negli ultimi 15 anni, considerando un numero massimo di 10 iniziative condotte, in materia di operazioni immobiliari comportanti valorizzazioni dei beni come attestate nei dossier richiesti al precedente art. 3, con particolare attenzione alla comparabilità delle iniziative condotte con quella oggetto della Variante Urbanistica in relazione al grado di complessità richiesto. In particolare, saranno valutate:

- 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 del contesto urbano;
  - ricchezza e coerenza del mix funzionale;
  - complessità della trasformazione sotto il profilo urbanistico e di trasformazione del territorio.

## **B. Team di Progettisti proposto**

In particolare, saranno valutate la completezza e l'integrazione del team di progettazione e l'esperienza dei singoli professionisti che lo comporranno, secondo l'elencazione di cui al precedente punto 2, in una logica di massima coerenza con la prestazione attesa, con particolare attenzione alle seguenti componenti riferibili ad ogni componente del team:

- formazione ed esperienze maturate;
- completezza ed estensione di esperienze specifiche con riferimento ai 5 principali interventi ritenuti significativi.

## **5. SECONDA FASE DELLA PROCEDURA E DIRITTO DI PRELAZIONE RICONOSCIUTO ALL'OPERATORE SELEZIONATO.**

Gli Operatori economici, che avranno presentato manifestazione di interesse giudicate adeguate da FSSU, saranno invitati mediante apposita lettera di invito (di seguito "lettera di invito") a partecipare alla seconda fase della presente procedura nell'ambito della quale sarà richiesto, nei 30 giorni successivi alla ricezione della lettera di invito ovvero entro il diverso termini ivi indicato, la produzione di un ***Concept progettuale*** costituito da un documento che descriva l'approccio generale della ***proposta di variante*** che si intende formalizzare, obiettivi e contributo al raggiungimento degli ***"obiettivi ed indirizzi programmatici per la redazione della manifestazione di interesse"*** di cui alla scheda di sintesi allegata sub D nonché modalità per assicurare la redditività dell'operazione per le società del Gruppo FS Italiane proprietarie; la descrizione della ***Metodologia*** ipotizzata comprensiva di cronoprogramma, ruoli, flussi di

processo, modalità di raccolta dati, modalità per consultare e coinvolgere gli attori locali e il contesto urbano circostanti nella fase di pianificazione e implementazione del progetto;

I suddetti elaborati saranno oggetto di valutazione da parte di FSSU sulla base del grado di comprensione delle specificità del sito da parte dell'Operatore, la pertinenza del concept proposto rispetto agli “obiettivi ed indirizzi programmatici per la redazione della manifestazione di interesse” di cui alla scheda di sintesi allegata sub D e all'esigenza di assicurare la redditività dell'operazione per le società del Gruppo FS Italiane proprietarie nonché la chiarezza e la completezza della metodologia proposta, anche ai fini di verificare il grado di comprensione delle finalità dell'iniziativa da parte del candidato.

Sarà considerato elemento di carattere preferenziale oggetto di valutazione altresì il possesso da parte dell'Operatore di adeguate capacità finanziarie ed economiche idonee ad assicurare il perfezionamento dell'iniziativa immobiliare.

I criteri di valutazione saranno specificati nella lettera di invito.

A seguito di tale valutazione FSSU, selezionerà un operatore economico (operatore selezionato) che dovrà sottoscrivere con le società del Gruppo FS Italiane un Contratto mediante il quale, a fronte della elaborazione della proposta di Variante e del necessario supporto nel relativo iter tecnico-amministrativo, sarà riconosciuto a quest'ultimo, nel caso di perfezionamento con esito positivo del richiamato iter, un diritto di prelazione da esercitarsi nell'ambito della procedura di selezione (di seguito “Procedura di Vendita”) al massimo rialzo (sulla base di un valore a base d'asta che verrà definito dalle società del Gruppo FS proprietarie delle aree) ed aperta a tutti i potenziali acquirenti che verrà avviata, sussistendone i relativi presupposti, entro il termine di 6 (sei) mesi dalla approvazione della Variante Urbanistica per la vendita dell'Area di proprietà delle società del Gruppo FS e dei diritti edificatori derivanti dalla Variante Urbanistica approvata.

Detto Contratto regolerà anche la disciplina dei diritti d'autore e di proprietà intellettuale della proposta della Variante Urbanistica da parte del Committente nonché l'evenienza in base alla quale l'Operatore selezionato dovesse non condurre a termine l'iter di Variante Urbanistica.

Al riguardo, si precisa che:

- nel caso di mancato perfezionamento dell'iter della Variante Urbanistica ovvero di mancato esercizio del suddetto diritto di prelazione nei termini di cui al punto precedente a seguito di Procedura di Vendita andata deserta, non verrà riconosciuto all'Operatore selezionato alcun indennizzo, corrispettivo od onere in relazione all'attività svolta a seguito della presente procedura, né potrà essere esercitato il diritto di prelazione nell'ambito di una eventuale successiva Procedura di Vendita;
- nel caso di mancato avvio della Procedura di Vendita entro il termine di 6 (sei) mesi (salvo proroga concordata tra le parti) dal perfezionamento dell'iter della Variante urbanistica,

ovvero nel caso di mancato perfezionamento dell'iter di variante urbanistica per atto di competenza delle società del Gruppo FS Italiane, verrà riconosciuto all'Operatore selezionato un importo complessivo di euro 30.000,00 (Trentamila/00) oltre IVA come per legge a titolo di rimborso forfettario ed omnicomprensivo dei costi sostenuti per l'elaborazione della proposta di Variante urbanistica e della attività svolte nell'ambito del relativo iter approvativo nonché di "tombale" tacitazione di qualsiasi pretesa inerente lo svolgimento della presente Procedura e l'utilizzo degli elaborati prodotti dall'Operatore selezionato nell'ambito del suddetto iter;

- nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione a seguito di Procedura di Vendita conclusasi con l'individuazione di un aggiudicatario, verrà previsto il rimborso a carico del suddetto aggiudicatario della Procedura di Vendita ed in favore dell'Operatore selezionato dei costi debitamente documentati da quest'ultimo sostenuti per le attività professionali funzionali all'approvazione della variante urbanistica fino ad un importo massimo che sarà indicato nella successiva lettera di invito.

## **6. RICOGNIZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE**

L'apertura dei plichi si terrà, in seduta riservata, a partire dal giorno 4 marzo 2021 presso gli uffici di FS Sistemi Urbani s.r.l. siti in Roma, Piazza della Croce Rossa 1.

Fermo restando la piena discrezionalità di FSSU in ordine alle modalità di svolgimento della cognizione delle manifestazioni di interesse presentate, FSSU si riserva di:

- richiedere ogni chiarimento in ordine al contenuto delle manifestazioni di interesse presentate, anche al fine di verificarne la congruità;
- di escludere dalla presente procedura gli Operatori economici per i quali ritenga non sussistere una adeguata affidabilità rispetto ai requisiti ed ai criteri richiesti agli artt. 2 e 4 e/o che propongano un team di progettisti per i quali ritenga non sussistere una adeguata completezza e affidabilità professionale.

L'esito della selezione sarà comunicato a tutti gli Operatori che avranno validamente manifestato interesse.

## **7. EVENTUALI CHIARIMENTI**

Per l'eventuale richiesta di chiarimenti funzionali alla presentazione dell'offerta, i partecipanti potranno rivolgere per iscritto domande entro il termine ultimo del 19 febbraio 2021 utilizzando i seguenti indirizzi e-mail:

- [info@fssistemiurbani.it](mailto:info@fssistemiurbani.it).

All'Operatore che avrà formulato richieste di chiarimenti verrà fornito, entro 7 giorni, riscontro per iscritto all'indirizzo e-mail utilizzato per l'invio della domanda ed entro il 26 febbraio 2021, sul sito internet [www.fssistemiurbani.it](http://www.fssistemiurbani.it) sarà pubblicata una sintesi dei quesiti pervenuti e delle relative risposte.

## **8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Durante le fasi di affidamento della presente procedura ed esecuzione del Contratto, le Parti tratteranno dati personali riferibili a dipendenti e/o collaboratori, acquisiti direttamente o indirettamente dagli interessati. Tali dati dovranno essere gestiti in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018, in materia di protezione dei dati personali, nonché a tutte le norme di legge di volta in volta applicabili.

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016, i dati di dipendenti e/o collaboratori dei concorrenti alla precedente procedura, acquisiti direttamente o indirettamente in fase di affidamento ed esecuzione del contratto, verranno trattati dalle Società del Gruppo FS Italiane, secondo le seguenti modalità.

### **Dati di contatto di Titolari e Data Protection Officer/Referenti Data Protection**

Per le fasi di affidamento ed esecuzione del presente Contratto i riferimenti dei Titolari del trattamento e dei rispettivi Data Protection Officer/Referenti Data Protection sono:

Per FSSU:

Titolare del Trattamento è FS Sistemi Urbani S.r.l., rappresentata dall'Amministratore Delegato, contattabile all'indirizzo mail [titolaretrattamento@fssistemiurbani.it](mailto:titolaretrattamento@fssistemiurbani.it), con sede legale in Piazza della Croce Rossa, 1 Roma.

Il Referente Data Protection è contattabile all'indirizzo mail [protezionedati@fssistemiurbani.it](mailto:protezionedati@fssistemiurbani.it).

Per RFI:

Titolare del Trattamento è Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., rappresentata dall'Amministratore Delegato, contattabile all'indirizzo mail [titolaretrattamento@rfi.it](mailto:titolaretrattamento@rfi.it), con sede legale in Piazza della Croce Rossa, 1 Roma.

Il Data Protection Officer è contattabile all'indirizzo mail [protezionedati@rfi.it](mailto:protezionedati@rfi.it).

Per MIL:

Titolare del Trattamento è Mercitalia Logistics S.p.A., rappresentata dall'Amministratore Delegato, contattabile all'indirizzo mail [titolaretrattamento@mercitalialogistics.it](mailto:titolaretrattamento@mercitalialogistics.it), con sede legale in Piazza della Croce Rossa, 1 Roma.

Il Referente Data Protection è contattabile all'indirizzo mail [protezionedati@mercitalialogistics.it](mailto:protezionedati@mercitalialogistics.it).

### Tipologie di dati personali

I dati personali oggetto di trattamento rientrano nelle seguenti categorie:

- Dati Comuni acquisiti direttamente dal contraente o dai dipendenti del contraente: dati anagrafici, codice di identificazione fiscale (di dipendenti o clienti), identificativi documenti di identità (n. patente/C.I./Passaporto), dati di contatto (PEC, e-mail, contatti telefonici), coordinate bancarie.

I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

### Finalità del trattamento.

I dati che verranno acquisiti vengono raccolti e trattati per le finalità di affidamento ed esecuzione del presente Contratto (Base giuridica: Contrattuale), nonché degli eventuali obblighi di legge (Base giuridica: Legale).

Il conferimento dei dati necessari al perseguitamento delle suddette finalità fa natura obbligatoria e un suo eventuale rifiuto potrebbe comportare l'impossibilità per le Società del Gruppo FS italiane di gestire le attività inerenti l'affidamento e la sottoscrizione del contratto nonché il corretto svolgimento delle prestazioni ivi previste. I dati acquisiti per il perseguitamento delle suddette finalità saranno trattati esclusivamente dalle persone autorizzate al trattamento e non saranno oggetto di comunicazione e/o diffusione a soggetti terzi destinatari salvo per adempimenti di legge.

### Conservazione dei dati

I dati personali resi dai concorrenti alla presente per le finalità sopra esposte verranno conservati per un periodo non superiore a 10 anni dalla scadenza del Contratto.

### Diritti degli Interessati

Il Regolamento EU 679/2016 (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere alle società del Gruppo FS Italiane l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personalini.

L'interessato in qualsiasi momento può chiedere di esercitare i propri diritti inviando alle società del Gruppo FS Italiane apposita richiesta ai punti di contatto sopra indicati.

### **9. DISPOSIZIONI FINALI.**

FSSU si riserva:

- di procedere comunque con le successive fasi della procedura anche in presenza di una sola manifestazione di interesse;

- 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 istanti possano avanzare 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 nei confronti di FS Sistemi Urbani e delle altre Società del Gruppo FS Italiane.

Con la presentazione delle manifestazioni di interesse gli operatori accettano espressamente di rinunciare a qualsivoglia pretesa, danno o indennizzo laddove FSSU si avvalga delle suddette facoltà.

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:

- A) Protocollo di Intesa del 5 luglio 2019
- B) Addendum al Protocollo di Intesa del 29 dicembre 2020
- C) Planimetria identificativa dell'Area
- D) Scheda di sintesi del comune di Verona
- E) Format dichiarazioni requisiti

Umberto Lebruto