

AVVISO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI FERROVIARI

La Società FERSERVIZI S.p.A. Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, iscrizione al registro delle Imprese di Roma, Codice fiscale e partita IVA n. 04207001001, R.E.A. n. 741956 – in nome e per conto di RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (di seguito più brevemente "RFI S.p.A.") - rende noto che sono posti in locazione, **mediante procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa**, gli spazi commerciali, ubicati presso la Stazione ferroviaria di Bagheria (PA), meglio individuati nelle planimetrie allegate al presente Avviso.

La locazione comprende:

- **Locali bed & breakfast** siti al piano primo del Fabbricato Viaggiatori, con ingresso dalla pubblica Piazza Stazione, con una capacità di n. 14 posti letto e superficie complessiva di circa mq. 360,00, completo di impianto elettrico, climatizzazione, ascensore, servizi igienici etc. (in catasto oggi censito al foglio di mappa 6, particella 269 – Sub 8, categoria A/3);
- **Locale bar** dislocato sul corpo di fabbrica adiacente il Fabbricato Viaggiatori – lato Palermo - composto da piano terra di circa mq. 66,00, piano primo di circa mq. 35,00 con annessa terrazza di circa mq. 29,00 (in catasto oggi censiti al foglio di mappa 6, particella 267 – Sub 2, categoria C/1). L'immobile potrebbe essere adibito ad attività di rivendita speciale di tabacchi, previa verifica, da parte dell'aggiudicatario, della sussistenza di tutti i requisiti;
- **Locale edicola** composto da un corpo di fabbrica indipendente, anch'esso adiacente il Fabbricato Viaggiatori – lato Messina - di circa mq. 25,00, completo di pavimentazione, predisposizione impianto elettrico e idrico (in catasto oggi censito al foglio di mappa 6, particella 268 – Sub 2, categoria C/1);
- **Locale ristorante** da realizzarsi presso l'ex magazzino merci, composto da un piano terra di circa mq. 145,00, relativo piano soppalco di circa mq. 106,00 (in catasto oggi censiti al foglio di mappa 6, particella 270 – Sub 2, categoria C/1), ed un'area esterna di pertinenza esclusiva ed estesa circa mq. 900,00 (in catasto oggi censita al foglio di mappa 6, particella 269 – Sub 7). Il piano di calpestio del locale è completo di pavimentazione e rivestimento esclusivamente nella zona cucina, dispensa e servizi igienici; la restante parte del piano terra e del piano soppalco è stata lasciata a grezzo. E' stato realizzato l'impianto idrico e fognario e la predisposizione per l'impianto elettrico e di condizionamento (tubazione). L'area esterna è completa di pavimentazione ed illuminazione.

Gli immobili in questione vengono meglio evidenziati nelle planimetrie appresso allegate.

**IL CANONE ANNUO INDICIZZATO POSTO A BASE DI GARA E' PARI AD
EURO 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**

**IL CANONE OFFERTO, CHE RISULTERA' ESSERE ECONOMICAMENTE PIU'
VANTAGGIOSO, DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO INTEGRALMENTE A PARTIRE DAL
QUINTO ANNO DALLA STIPULA, ED IN MODALITA' RIDOTTA PER I PRIMI
QUATTRO ANNI, IN MISURA PARI AL 25%, 35%, 45%, 60% DEL MEDESIMO.**

Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei), rinnovabile per legge e la sua decorrenza è da considerarsi a partire dalla data di consegna dei locali.

Per quanto riguarda eventuali lavori che l'aggiudicatario intenderà realizzare, questi dovranno essere preventivamente autorizzati dalle strutture tecniche di R.F.I. S.p.A., a seguito della presentazione di apposito progetto di dettaglio.

Sarà cura dell'aggiudicatario fornirsi delle regolari autorizzazioni con il conseguente rilascio delle licenze e/o certificazioni, al fine di potere espletare le attività di impresa proposte.

Il mancato ottenimento delle suddette autorizzazioni, licenze e certificazioni non potrà in alcun modo essere imputato a RFI S.p.A., né tantomeno potrà essere richiesto risarcimento, indennizzo e/o altre pretese per il mancato avvio delle attività commerciali.

Contestualmente all'offerta, la ditta dovrà dichiarare se intende ricorrere alla sublocazione dei locali oggetto di locazione, dando indicazione di massima degli spazi oggetto di locazione che intende sublocare. La sublocazione dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Locatrice.

L'aggiudicatario dovrà, se necessario, farsi carico di aggiornare le planimetrie catastali degli immobili locati, in considerazione della nuova situazione della divisione planimetrica interna e secondo la nuova destinazione che verrà eventualmente attribuita agli ambienti, previa approvazione della Proprietà.

Al momento della presentazione dell'offerta dovrà essere allegato alla stessa un assegno circolare non trasferibile intestato a "Ferservizi S.p.A. - ROMA" pari ad € 8.500,00 (euro ottomilacinquecento/00), a garanzia dell'offerta presentata, che sarà restituito, entro centoventi (120) giorni dall'apertura delle buste, ai partecipanti non vincitori della gara.

Prima della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà costituire - a mezzo fideiussione bancaria (a prima richiesta con firma autenticata del rappresentante della banca concedente), ed a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - un deposito cauzionale ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 392/1978 di importo pari a 15 (quindici) mensilità - oltre IVA - del canone mensile offerto in gara.

Possono partecipare alla gara le Ditte Individuali, le Società e le A.T.I. costituite. Le A.T.I. costituite possono partecipare per mezzo della Impresa che sarà successivamente individuata Capogruppo e che presenterà l'offerta giusta necessario mandato collettivo con rappresentanza, e dando prova dell'impegno a costituirsi in A.T.I. qualora risultante vincitrice della gara, prima della stipula del contratto.

Le offerte dovranno essere formulate per iscritto con **indicazione del canone annuo offerto sia in cifre, sia in lettere senza alcun calcolo connesso alla formula di pagamento prevista per i primi quattro anni**. Esso verrà effettuato all'atto della stipula del contratto, sulla base dell'offerta risultata economicamente più vantaggiosa.

Dovrà inoltre essere indicato o prodotto:

- per le **Ditte individuali**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, numero di Codice Fiscale, certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- per le **Società**: le generalità, qualifica e poteri di firma del legale rappresentante p.t., che risultino dall'Atto costitutivo o da successive eventuali modifiche, della partita IVA, e del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
- per le **A.T.I.**: i medesimi dati richiesti per le Società, o per le Ditte Individuali, riferiti alle singole Imprese partecipanti all'A.T.I., l'Atto costitutivo e/o successive eventuali modifiche riferite all'A.T.I., la partita IVA ed il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio della medesima, oltre la documentazione dalla quale si evinca quale Impresa è costituita Capogruppo con mandato collettivo con rappresentanza;
- per le **A.T.I. costituite**: i medesimi dati richiesti per le Società, o per le Ditte Individuali, riferiti alle singole Imprese partecipanti all'A.T.I., con specifica indicazione dell'Impresa che sarà

individuata quale Capogruppo ed alla quale deve essere già stato conferito mandato collettivo con rappresentanza per la partecipazione alla gara, da produrre comunque assieme alla prova dell'impegno assunto dalle singole Imprese a costituirsi in A.T.I. in caso di aggiudicazione del contratto.

Le offerte così formulate, e **complete a pena di nullità di tutti gli elementi sopra elencati, nonché prive, parimenti a pena di nullità, di alcuna forma di calcolo dello sviluppo percentuale del canone annuale offerto con riferimento alla tipologia di pagamento progressivo previsto per i primi quattro anni**, dovranno essere inserite in busta chiusa, sigillata su tutti i lembi e/o margini di chiusura anche se non destinati naturalmente all'apertura, mediante l'utilizzo di qualsiasi mezzo, purchè idoneo a fornire riscontro di eventuale manomissione. Ciò a pena di irricevibilità. Sulla busta così sigillata dovrà essere apposta la seguente indicazione: "contiene offerta per la locazione, mediante procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa, degli spazi commerciali, del locale edicola, dei locali albergo, del locale ristorante (con area esterna di pertinenza) ubicati presso la Stazione ferroviaria di Bagheria (PA)", e dovranno essere recapitate esclusivamente a mezzo raccomandata postale o consegna a mano a:

**FERSERVIZI S.p.A.
ZONA SUD
PIAZZA GIULIO CESARE 27/E - 90127 PALERMO**

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL 15 FEBBRAIO 2013

Il presente avviso non impegna in alcun modo Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e/o Ferservizi S.p.A., che si riservano ampia facoltà di sospendere, revocare o annullare la trattativa privata multipla che verrà attivata e di procedere in modo diverso all'affitto, senza che i partecipanti possano pretendere rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste a mezzo posta a Ferservizi S.p.A. – Zona Sud – Servizi Immobiliari – Piazza Giulio Cesare n. 27/E – 90127 Palermo, oppure, telefonicamente, alle seguenti utenze: 091.760927 - 091.760936.

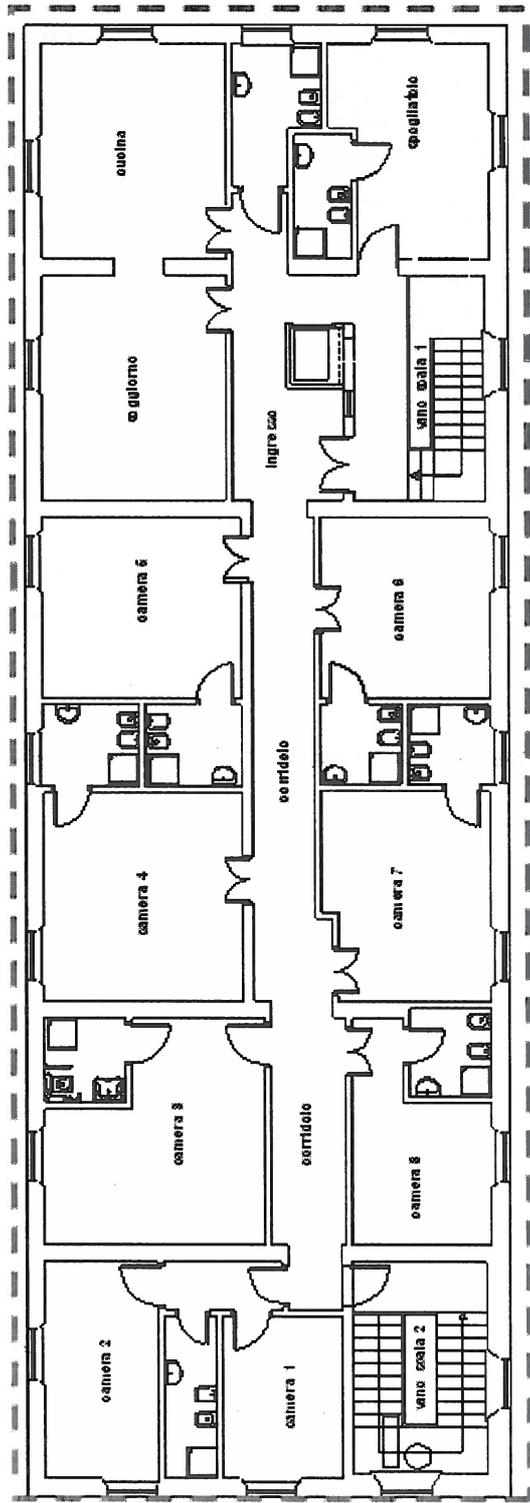
Palermo, 10 gennaio 2013

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

(Dott.ssa Anna Maria Giammanco)

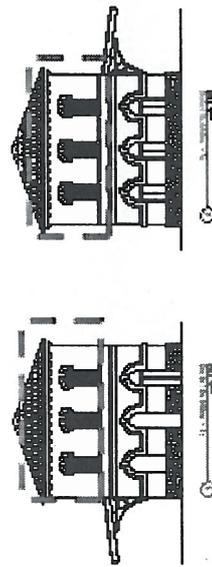
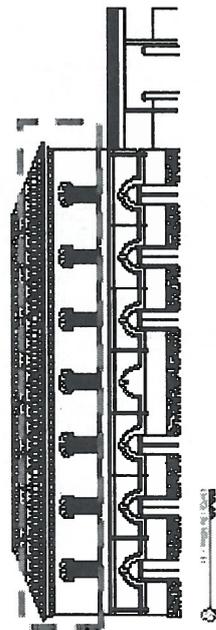
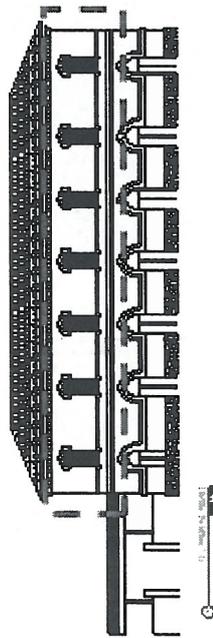



Locali bed & breakfast 1° piano FV

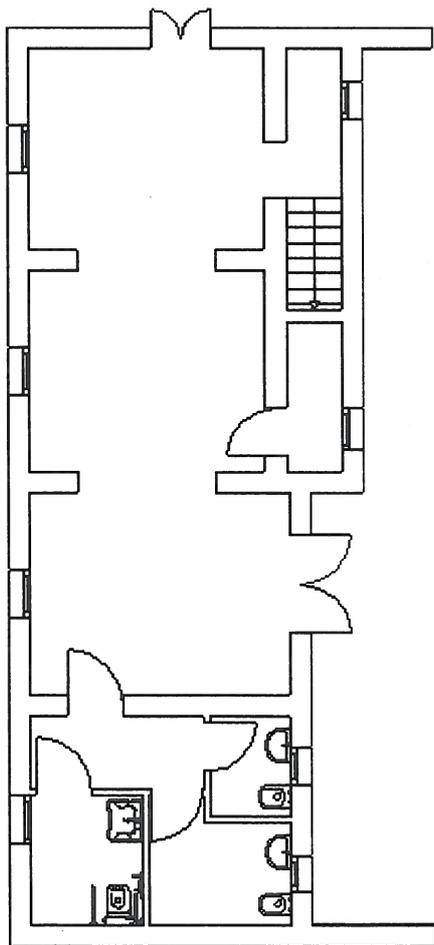


Piano primo \approx 360,00 mq

Posti letto n° 14



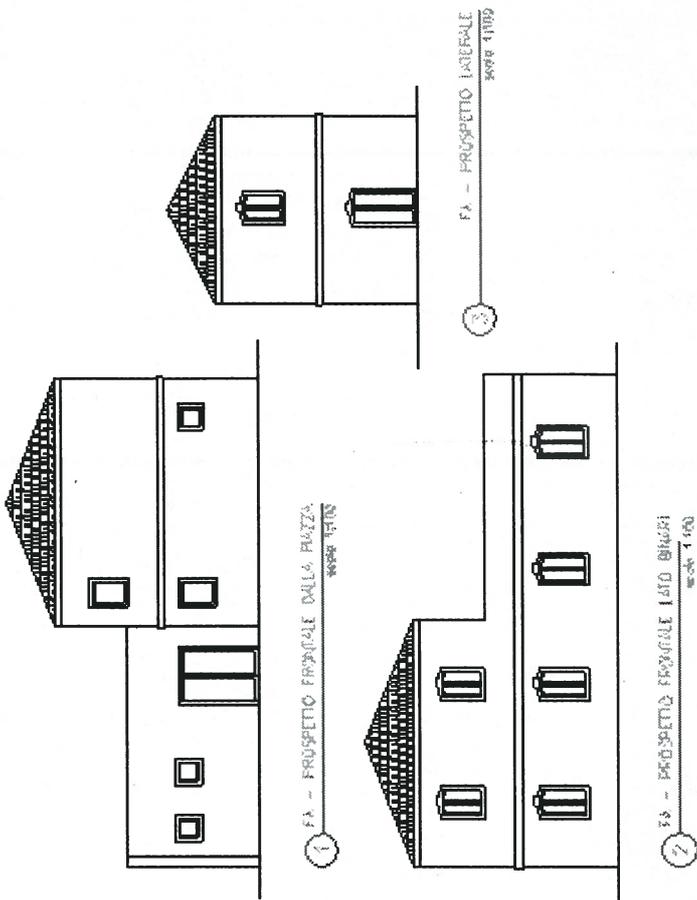
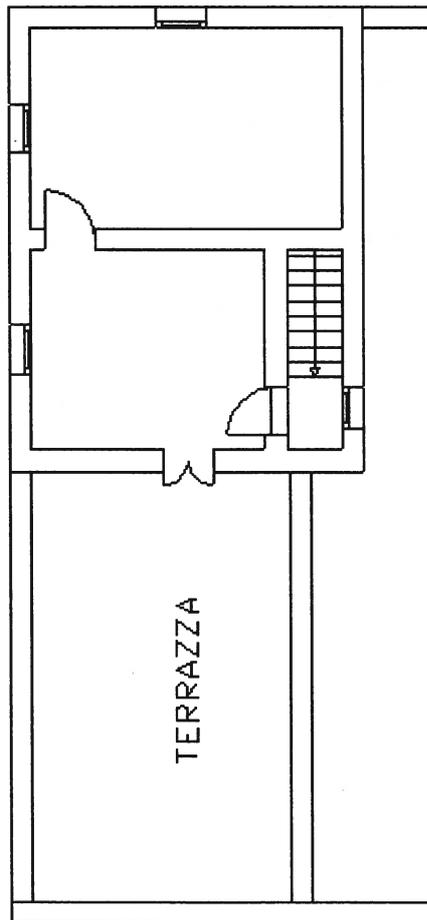
Locali per uso commerciale



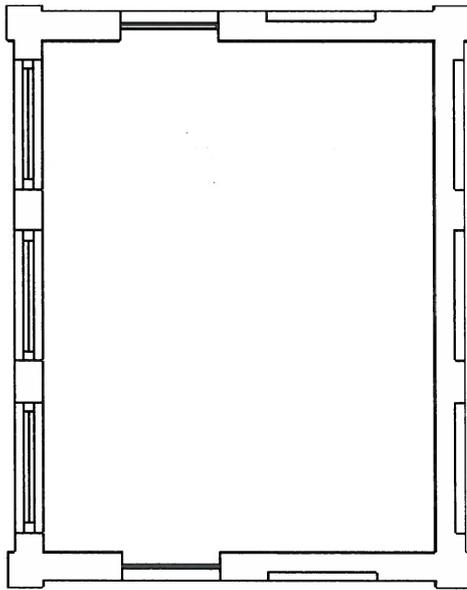
Piano terra \approx 66,00 mq

Piano primo \approx 35,00 mq

Terrazza \approx 29,00 mq

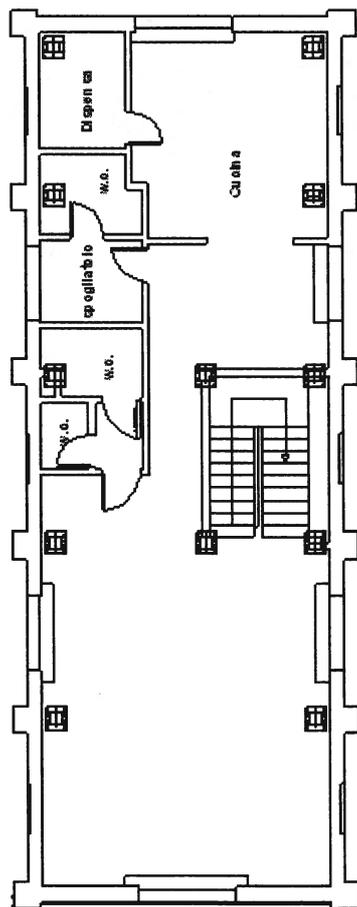


Locale edicola



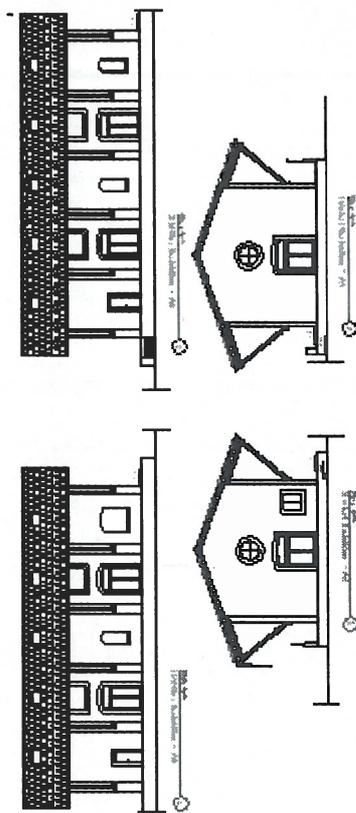
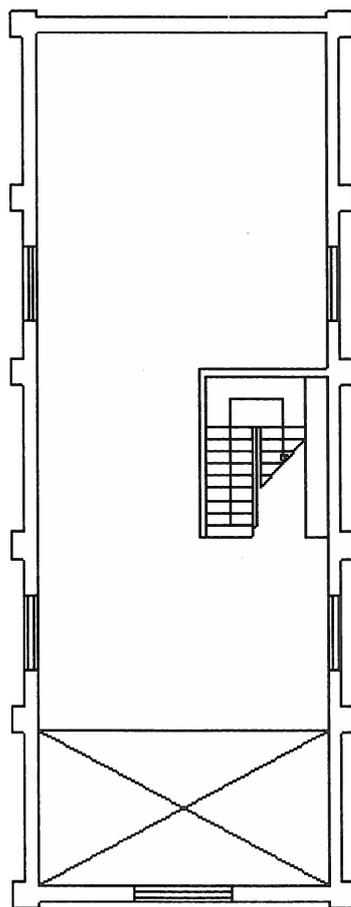
Piano terra ≈ 25,00 mq

Locale ristorante ex Magazzino Merci

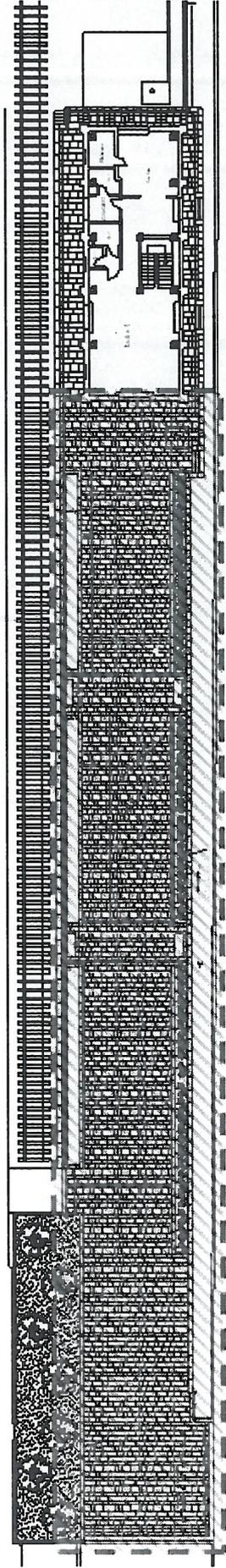


Piano terra \approx 145,00 mq

Soppalco \approx 106,00 mq



Area Esterna per locale ristorante



area esterna Ristorante \approx 900,00 mq