

AVVISO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

GRANDI STAZIONI RAIL S.p.A., Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con sede legale in Roma, Via Giolitti, n. 34, capitale sociale di Euro 4.304.201,10, R.E.A. di Roma n. 841620, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA n. 05129581004, gestore - in virtù di convenzione in data 4 luglio 2016 con Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. e FS Sistemi Urbani S.r.l. - dei Complessi Immobiliari delle stazioni di: Bari Centrale, Bologna Centrale, Firenze S. Maria Novella, Genova Brignole, Genova Piazza Principe, Milano Centrale, Napoli Centrale, Napoli Piazza Garibaldi, Palermo Centrale, Roma Termini, Torino Porta Nuova, Venezia Mestre, Venezia S. Lucia, Verona P.N., rende noto che intende concedere in locazione le seguenti porzioni immobiliari (di seguito, complessivamente, anche "l'Immobile"):

1. Ubicazione e descrizione dell'Immobile (foto aerea Google + foto esterno)

L'immobile, di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., è ubicato nel complesso immobiliare della stazione FS di Bari Centrale, Edificio n. 13 piano primo e secondo, sito in via Capruzzi snc (ingresso stazione Bari Centrale), ed è attualmente in fase di accatastamento presso il Catasto Urbano del Comune di Bari (Codice Comune A662):

L'Immobile, attualmente in fase di costruzione, sarà disponibile dal primo trimestre 2021, si sviluppa su n. 3 piano fuori terra, ed è dotato di n. 2 ingressi dal centro città (via Capruzzi) e di un accesso di servizio interno alla Stazione.

L'Immobile verrà consegnato con il seguente stato di finitura:

- Piano Primo: al finito con infissi esterni, rivestimenti interni, tramezzature ed impianti elettrici, climatizzazione ed antincendio già realizzati (cfr. materiale fotografico).
- Piano Secondo: al grezzo con infissi esterni, battuto in cemento armato e predisposizioni impiantistiche a perimetro (cfr. materiale fotografico).

2. Superficie dell'Immobile (planimetrie)

Le porzioni dell'Immobile offerte in locazione hanno una superficie complessiva netta pari a circa mq 1.604, distribuita al piano primo e secondo dell'edificio, con nr 2 ingressi esclusivi dal piano terra ciascuno di mq 45 e di mq 41, composti entrambi da un atrio, una scala di accesso e da nr 1 ascensore.

Il terzo ingresso, di superficie pari a 21 mq, è composto da un vano scala di servizio interno al perimetro di Stazione.

In considerazione delle caratteristiche distributive dell'immobile, potranno essere prese in considerazione locazioni parziali degli spazi del piano primo, secondo la suddivisione di seguito evidenziata:

- blocco A – 471 mq netti – 508 mq lordi;
- blocco B - 467 mq netti – 509 mq lordi.

In considerazione della conformazione tecnica e del rispetto delle normative vigenti in ambito antincendio, non è prevista la locazione parziale degli spazi al piano secondo.

Resta inteso che in caso di locazione parziale degli spazi andrà valutata la possibilità di utilizzo esclusivo degli spazi di accesso al piano terra.

Nel caso di locazione dell'intero immobile, si terrà conto della superficie lorda complessivamente pari a mq 1.700.

3. Destinazione dell'Immobile/Attività

A seguito della procedura conseguente al presente avviso, l'Immobile potrà essere adibito esclusivamente ad una delle seguenti destinazioni: direzionale (uffici), spazi polifunzionali, espositivi, museali.

Fatto salvo quanto sopra specificato, resta espressamente esclusa qualsiasi diversa ed ulteriore destinazione commerciale, *retail, food & beverage*.

Restano altresì espressamente escluse attività che, ad insindacabile giudizio di Grandi Stazioni Rail, possano esporre la stessa Società e/o il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane e/o la stazione ferroviaria al rischio di danni alla relativa immagine o compromettere il decoro del sito.

Tutte le autorizzazioni amministrative, urbanistiche, permessi e/o titoli abilitativi, incluso il cambio destinazione d'uso, comunque necessari per lo svolgimento dell'attività concordata, resteranno ad esclusiva cura e spese del soggetto interessato.

4. Manifestazione di interesse

Grandi Stazioni Rail valuterà esclusivamente le manifestazioni di interesse alla locazione dell'Immobile redatte secondo lo schema allegato sub A), corredate dalla documentazione relativa ai requisiti soggettivi del soggetto interessato di cui al successivo punto 6, trasmesse a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo e-mail: assetgsrail@legalmail.it.

Si precisa che la presente procedura non comporta per Grandi Stazioni Rail, in alcun modo, impegno a contrarre nei confronti di coloro che abbiano manifestato interesse alla locazione, né alcun diritto di prelazione a qualsiasi titolo e/o ragione. Grandi Stazioni Rail si riserva la facoltà di sospendere e/o interrompere la presente procedura, in qualsiasi momento, e senza che i soggetti interessati possano avanzare pretesa alcuna. Nessun compenso o rimborso spetterà ai medesimi soggetti per le spese di partecipazione alla presente procedura.

5. Requisiti soggettivi e di onorabilità ai fini della manifestazione di interesse e della stipula del contratto

Unitamente alla manifestazione di interesse, i soggetti interessati dovranno trasmettere a Grandi Stazioni Rail la seguente documentazione.

Se persona fisica:

- copia documento di identità;
- certificato generale del casellario giudiziale e certificato dei carichi pendenti.

Se persona giuridica:

- certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, da cui si evinca l'assenza di procedure concorsuali;
- visura camerale non antecedente i 3 mesi dalla data della manifestazione di interesse;
- copia documento di identità e certificati del casellario giudiziale e certificato dei carichi pendenti del legale rappresentante;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, compilata, datata e firmata dal legale rappresentante (come da schema allegato sub B).

Resta inteso che saranno esclusi i candidati che abbiano subito condanna, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del 1973 e dall'articolo 260 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Grandi Stazioni Rail condiziona la sottoscrizione del contratto di locazione al possesso dei suddetti requisiti al momento della manifestazione di interesse.

6. Eventuale fase del confronto competitivo

In caso di ricevimento di un'unica manifestazione di interesse, Grandi Stazioni Rail avvierà la trattativa diretta con il soggetto interessato.

In caso di pluralità di manifestazioni di interesse che rispondano alle forme, termini e requisiti richiesti, Grandi Stazioni Rail potrà avviare un confronto competitivo tra gli interessati per la selezione della migliore offerta. La disciplina del confronto competitivo sarà esplicitata nella lettera di sollecitazione delle offerte che sarà inviata da Grandi Stazioni Rail.

Nella stessa lettera di sollecitazione delle offerte, Grandi Stazioni Rail specificherà i pesi attribuiti ai diversi elementi di valutazione, precisando che la selezione avrà luogo tenendo conto, oltre che del canone di locazione proposto dall'offerente, anche di tutti gli altri elementi che rendano l'offerta, nel suo complesso, maggiormente vantaggiosa.

Grandi Stazioni Rail si riserva la facoltà di richiedere che le offerte siano corredate, dal momento della presentazione, da una cauzione provvisoria.

7. Tipologia contrattuale ed elementi essenziali della locazione

A seguito della valutazione delle manifestazioni di interesse ed all'esito dell'eventuale successiva fase di confronto competitivo, Grandi Stazioni Rail stipulerà con il soggetto individuato un contratto di locazione, ai sensi della Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii., contenente i seguenti elementi essenziali:

- **Durata:**
 - in caso di destinazione a ricettivo, la durata non sarà inferiore ad anni 9 rinnovabili di ulteriori 9;
 - in caso di destinazione diversa dal ricettivo, la durata non sarà inferiore ad anni 6, rinnovabili di ulteriori 6.

In ogni caso, qualora il valore del canone di locazione su base annua sia superiore ad € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00), potrà essere eventualmente concordata una diversa durata della locazione, avvalendosi della facoltà prevista dal 3° comma dell'art. 79 della Legge n. 392/78, introdotto dall'art. 18 della Legge n. 164/2014.
- **Canone di locazione:** verrà determinato nella trattativa diretta o a valle dell'eventuale confronto competitivo.
- **Stato di consegna dell'Immobile:** l'immobile verrà consegnato nello stato di fatto in cui si trova, con interventi di riqualificazione civile ed impiantistica, nonché adeguamento funzionale degli spazi, integralmente a carico del Conduttore.

Nell'ambito della fase negoziale per la definizione degli elementi economici del contratto, Grandi Stazioni Rail potrà valutare con il Conduttore eventuali forme di partecipazione agli oneri per la realizzazione degli interventi di riqualificazione.
- **UtENZE ed eventuali oneri accessori/condominiali:** sono a carico del Conduttore;
- **Manutenzione ordinaria dell'Immobile e relativi impianti:** sono a carico del Conduttore;
- **Manutenzione straordinaria:** qualora si rendesse necessaria nel corso del rapporto di locazione, sarà a carico del Conduttore, ad esclusione di eventuali interventi sulle dorsali impiantistiche centralizzate, centrali di produzione ed opere di manutenzione strutturale di natura civile.

- **Garanzia fidejussoria:** a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali, sarà richiesta una fideiussione bancaria, rilasciata da primario Istituto di credito di gradimento di Grandi Stazioni Rail, di importo non inferiore a 3 mensilità del canone annuo;
- **Polizze assicurative:** si dovrà produrre apposita copertura assicurativa, da rilasciarsi da compagnia di gradimento, per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose del Locatore o a terzi, per qualsiasi causa imputabile al Conducente, nonché per danni diretti ed indiretti derivanti da incendio e scoppio (rischio locativo), inclusi eventuali danni arrecati ai vicini (ricorso terzi), con adeguati massimali per sinistro.

Lo schema completo del contratto di locazione utilizzato sarà reso noto da Grandi Stazioni Rail nelle fasi successive della presente procedura.