

AVVISO

BANDO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI, LOCALI UFFICI, LOCALI ALBERGO, LOCALI W.C. E DELL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO, IL TUTTO UBICATO NELLA STAZIONE FERROVIARIA DI AGRIGENTO CENTRALE, CON POSSIBILITA' DEL CONDUTTORE DI PROGETTARE E REALIZZARE LA SISTEMAZIONE DI TALI SPAZI.

La Società FERSERVIZI S.p.A. Società con socio unico soggetta alla 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 43.043.000,00, 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, i locali commerciali, locali uffici, locali albergo, i locali w.c. e l'area adibita a parcheggio siti all'interno della Stazione ferroviaria di Agrigento C.le, meglio individuati nelle planimetrie allegate al presente Avviso.

La locazione comprende:

- Locale commerciale di circa mq. 115 sito al piano binari e soppalco del fabbricato viaggiatori;
- Locale uffici di circa mq. 140 sito al piano primo ammezzato del fabbricato viaggiatori;
- Locale commerciale di circa mq. 130 sito al piano strada del fabbricato viaggiatori;
- Locale uffici di circa mq. 60 sito al piano secondo ammezzato del fabbricato viaggiatori;
- Locale commerciale sito al piano terrazza del fabbricato viaggiatori, dalla superficie interna di circa mq. 270 e superficie esterna di circa mq. 460;
- Area a Parcheggio per una capacità di circa 110 posti auto, lato Via Acrone;
- Locale Albergo sito al piano primo, prospiciente il 5° binario della stazione (lato Via delle Torri), con una capacità di n. 22 posti letto;
- Locale di ingresso all'albergo, sito al piano binari, dalla superficie di circa mq. 70;
- Locali w.c. siti al piano binari (completi di porte automatiche e gettoniere) dalla superficie di circa mq. 53.

I locali in questione (ad esclusione del parcheggio e dei w.c.) verranno affittati a grezzo, al fine di consentire all'aggiudicatario una successiva personalizzazione ed adattamento all'attività commerciale proposta.

In merito alla distribuzione interna del locale albergo, si precisa che l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto previsto dal progetto architettonico (già redatto ed approvato dagli organi tecnici di RFI S.p.A.), il quale prevede, tra l'altro, l'installazione di un ascensore di collegamento tra il piano binari ed il primo piano (a carico dell'aggiudicatario).

E' tuttora in previsione l'installazione di un secondo ascensore, a cura e spese di RFI S.p.A., al fine di collegare l'atrio principale della stazione con il piano terrazza (destinato a ristorante).

La manutenzione di tale ascensore, allorquando realizzato, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda altri lavori che l'aggiudicatario intenderà realizzare, questi dovranno essere preventivamente visionati ed autorizzati dalle strutture tecniche di R.F.I. S.p.A., dietro presentazione di apposito progetto di dettaglio.

I locali sono dotati di conformità urbanistica ed agibilità per le Opere Pubbliche, consistente nel collaudo delle opere eseguite, secondo quanto riportato nel parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, espresso il 6 novembre 2002 con Prot. 2492/316/26.

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.

Gli immobili sono accatastati nella categoria attribuita per la loro odierna destinazione d'uso.

Pertanto l'aggiudicatario, dopo l'esecuzione dei lavori di dettaglio per l'utilizzo commerciale degli stessi, dovrà farsi carico di aggiornare le planimetrie catastali degli immobili locati, previa approvazione della Proprietà.

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.

IL CANONE ANNUO INDICIZZATO POSTO A BASE DI GARA E' PARI AD EURO 90.000,00 (euro novantamila/00).

A) REQUISITI DI AMMISSIONE

1. Referenze finanziarie congruenti con l'iniziativa imprenditoriale;
2. Adeguato fatturato;
3. Iscrizione alla C.C.I.A.A - Registro delle imprese.

B) ELEMENTI DI VALUTAZIONE ECONOMICA

1. Offerta economica, non inferiore al canone annuo posto a base di gara.

C) ELEMENTI DI VALUTAZIONE TECNICO-COMMERCIALE

1. Progetto distributivo;
2. Qualità finiture e innovazione;
3. Qualità e differenziazione delle tipologie commerciali;
4. Complementarietà al servizio di trasporto e utilità per la clientela ferroviaria.

D) RELAZIONE DA PRESENTARE

In allegato all'offerta dovrà essere prodotta una relazione tecnica opportunamente corredata di disegni, tavole, tabelle e quanto ancora possa descrivere compiutamente:

1. i caratteri tecnico funzionali e distributivi della proposta;
2. i tempi previsti di realizzazione dell'intervento, con eventuale articolazione per stralci funzionali e relative tempistiche di attuazione;

E) DOCUMENTAZIONE DEI REQUISITI DI AMMISSIONE

I soggetti interessati dovranno produrre, contestualmente alla domanda, a pena di esclusione, le dichiarazioni sostitutive (ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni) attestanti che l'impresa e/o i legali rappresentanti e/o la persona fisica **NON** si trovano in alcuna delle seguenti condizioni:

- a) stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività e di concordato preventivo ovvero vi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali soluzioni;
- b) aver riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla loro moralità professionale, o per delitti finanziari;
- c) aver commesso, nell'esercizio delle loro attività professionali, un errore grave, accertato con qualsiasi mezzo di prova dall'Amministrazione aggiudicatrice;
- d) non essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana;
- e) essere in difetto con gli obblighi relativi al pagamento di tributi, imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- f) aver ricevuto sanzioni amministrative per effetto del D.Lgs 231/2001;
- g) essere debitori di RFI S.p.A. o delle Società del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane;
- h) non essere in regola con il possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio delle attività di impresa che saranno poste in essere.

Dovranno essere inoltre allegate, a pena di esclusione:

- dichiarazione di Istituto/i Bancario/i di Credito in cui si attesti la capacità finanziaria ed economica della ditta **con esplicito riferimento alla prestazione di cui alla gara ed alla relativa entità economica** di cui al piano finanziario presentato dalla stessa in caso di aggiudicazione; detta dichiarazione dovrà presentare la firma autenticata da un Responsabile dell'Istituto Bancario/ di Credito;
- la copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

F) SUBLOCAZIONE

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.

G) CRITERIO E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta tecnico-economica più vantaggiosa come di seguito specificato.

Verrà elaborata una classifica delle offerte in base ai punteggi stabiliti dalla formula:

$$P_i = a * \sum_{j=1}^4 k_j A_{ji} + b * B_i$$

Dove:

P_i è il punteggio totale, espresso in centesimi, attribuito al concorrente *iesimo*;

a, b, k_1, k_2, k_3, k_4 sono fattori ponderali il cui valore è più avanti precisato;

$A_{1i}, A_{2i}, A_{3i}, A_{4i}$ sono punteggi, espressi in centesimi, che esprimono la valutazione –a cura della commissione giudicatrice- degli elementi di natura tecnico-commerciale dell'offerta presentata dal

concorrente *iesimo*, e precisamente:

- A₁ è il punteggio attribuito al progetto distributivo;
- A₂ è il punteggio attribuito alla qualità delle finiture e all'innovazione;
- A₃ è il punteggio attribuito alla qualità e differenziazione delle tipologie commerciali proposte;
- A₄ è il punteggio attribuito alla complementarietà col servizio di trasporto e utilità per la clientela ferroviaria.

B_i è il punteggio, espresso in centesimi, che esprime la valutazione dell'offerta economica presentata; esso è dato dalla formula $(I_i/I_{max}) * 100$, dove I_i è l'importo offerto dal concorrente *iesimo* e I_{max} è l'importo corrispondente alla migliore offerta presentata.

I fattori ponderali a, b hanno i seguenti valori:

- a → (offerta tecnico-commerciale): fattore ponderale 30;
- b → (offerta economica): fattore ponderale 70;

I fattori ponderali k₁, k₂, k₃, k₄ hanno i valori di cui al prospetto che segue:

- Progetto distributivo:	fattore ponderale k ₁ = 10
- Qualità finiture e innovazione:	fattore ponderale k ₂ = 35
Offerta commerciale	Qualità e differenziazione delle tipologie commerciali: fattore ponderale k ₃ = 40
	Complementarietà al servizio di trasporto e utilità per i clienti FS: fattore ponderale k ₄ = 15

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di più offerte che abbiano riportato un punteggio complessivo uguale, si procederà all'individuazione dell'aggiudicatario invitando i relativi offerenti a formulare nuova offerta economica migliorativa di quella originariamente presentata.

H) COSTITUZIONE DI UN DEPOSITO A GARANZIA DELL'OFFERTA

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 € 9.000,00 (euro novemila/00), a garanzia dell'offerta presentata, che sarà restituito, entro centoventi (120) giorni dall'apertura delle buste, ai partecipanti non vincitori della gara.

I) COSTITUZIONE DI UN DEPOSITO CAUZIONALE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Prima della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà costituire - a mezzo fideiussione bancaria 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 del canone mensile offerto in gara.

Dovrà altresì essere costituita apposita fideiussione, di importo pari a 12 (dodici) mensilità del predetto canone mensile, a garanzia dei lavori di ristrutturazione che si andranno a realizzare. Al termine dei lavori, quest'ultima fideiussione potrà essere riscattata.

L) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONFEZIONAMENTO DELL'OFFERTA

Chiunque vi abbia interesse, entro le ore **12,00 di lunedì 31 Ottobre 2011**, dovrà far pervenire, **a mezzo servizio postale o consegna a mano**, offerta tecnica ed economica (pari o superiore all'importo del canone posto a base di gara) contenente le generalità complete, cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, numero di codice fiscale dell'offerente. Se trattasi di Società, occorre specificare partita IVA, qualifica e poteri di firma del legale rappresentante, risultanti da apposito Atto costitutivo.

Le offerte inviate dovranno pervenire al seguente indirizzo: **FERSERVIZI S.p.A. – POLO TERRITORIALE PALERMO - Piazza Giulio Cesare n. 27/E - 90123 Palermo**, rimanendo a completa responsabilità del mittente, il mancato ricevimento del plico, entro le ore 12,00 del suddetto termine perentorio di presentazione delle offerte (**ore 12,00 di lunedì 31 Ottobre 2011**).

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà essere sottoscritta in forma leggibile dall'interessato.

Nella domanda l'interessato dovrà dichiarare espressamente di aver preso visione del bando, cui si dovrà attenere l'aggiudicatario e di accettarne il contenuto senza riserve, indicando e/o allegando quanto previsto ai punti E ed F del presente bando in merito, rispettivamente, al possesso dei requisiti di ammissione e all'eventuale intenzione di sublocazione, nonché per la costituzione di un deposito a garanzia dell'offerta.

Alla domanda andranno altresì allegate due buste chiuse come qui di seguito specificato:

- Una prima busta chiusa contenente l'offerta economica, unitamente alla garanzia prestata ai sensi del punto H del presente bando. Detta busta dovrà riportare all'esterno, sul frontespizio, la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA per l'affidamento in locazione degli spazi commerciali, locali uffici, locali albergo, locali w.c. e dell'area adibita a parcheggio, il tutto ubicato nella stazione di Agrigento C.le”**.

La busta dovrà altresì contenere una relazione finanziaria nella quale vengono specificate, in forma dettagliata, le fonti di copertura finanziaria ed il piano di ammortamento dei costi.

- Tale busta contenente l'OFFERTA ECONOMICA dovrà, a sua volta, essere inserita in una seconda busta recante la seguente dicitura: **“OFFERTA TECNICA per l'affidamento in locazione degli spazi commerciali, locali uffici, locali albergo, locali w.c. e dell'area adibita a parcheggio, il tutto ubicato nella stazione di Agrigento C.le”** contenente tutti gli elaborati tecnici e le previste relazioni esplicative del progetto tecnico-commerciale che si intende proporre.

La domanda di partecipazione corredata con gli allegati ed entrambe le offerte di cui sopra dovrà infine essere contenuta in un'unica busta chiusa, firmata e sigillata sui lembi di chiusura e recare ben leggibile all'esterno la seguente indicazione:

“OFFERTA DELLA DITTA O SOCIETA' _____ PER LA GARA PER LA LOCAZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI, LOCALI UFFICI, LOCALI ALBERGO, LOCALI W.C. E DELL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO, IL TUTTO UBICATO NELLA STAZIONE DI AGRIGENTO C.LE”.

Nella medesima busta, sul lembo di chiusura, dovrà altresì essere indicato il nome ed il cognome, se persona fisica, ovvero la denominazione/ragione sociale, se persona giuridica, nonché l'indirizzo del mittente.

La commissione procederà dapprima all'apertura dell'offerta tecnica ed all'analisi degli elaborati progettuali, attribuendo a ciascuna offerta il relativo punteggio; esaurita tale fase per tutte le offerte presentate si procederà con l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, calcolando il corrispondente punteggio e definendo così la graduatoria dei punteggi complessivi.

Ciascun concorrente rimarrà vincolato alla propria domanda e alle relative offerte per un periodo di 120 giorni consecutivi a decorrere dalla data della conclusiva seduta pubblica di gara.

La gara si intende espletata, anche in presenza di una sola valida offerta.

Sono ammessi a presentare domanda anche i raggruppamenti di imprese. Il tal caso, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese e la documentazione tutta dovrà riferirsi oltre che alla capo gruppo, anche alle mandanti. La formalizzazione notarile del raggruppamento deve avvenire entro dieci giorni dall'eventuale prodotta aggiudicazione. Nell'offerta ciascuna impresa dovrà indicare l'attività che intende effettuare. Non è consentito che una ditta partecipi contemporaneamente alla gara singolarmente e quale membro di un raggruppamento d'impresa, ovvero sia presente in più raggruppamenti.

Nel caso in cui un Consorzio intenda proporre domanda di partecipazione, nella stessa si dovrà indicare quale/i soggetto/i consorzio/i gestirà/anno la locazione e dovrà essere sottoscritta sia dal legale rappresentante del Consorzio che dalla/e consorziata/e. Analogamente, la documentazione dovrà essere sia del Consorzio che della/e consorziata/e.

La ricezione delle offerte non comporta per Ferservizi S.p.A. alcun obbligo o impegno alla locazione nei confronti dell'Offerente né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o prelazione da parte di Ferservizi S.p.A a qualsiasi titolo e/o ragione.

Ferservizi S.p.A. si riserva a suo insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di recedere in ogni momento dalle trattative, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse e di sospendere, interrompere o modificare la procedura, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento, anche del solo interesse negativo.

Il presente avviso costituisce Invito ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

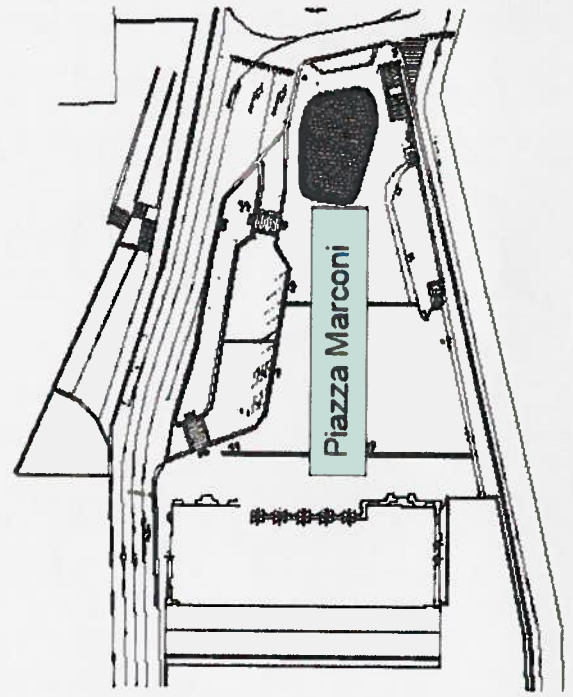
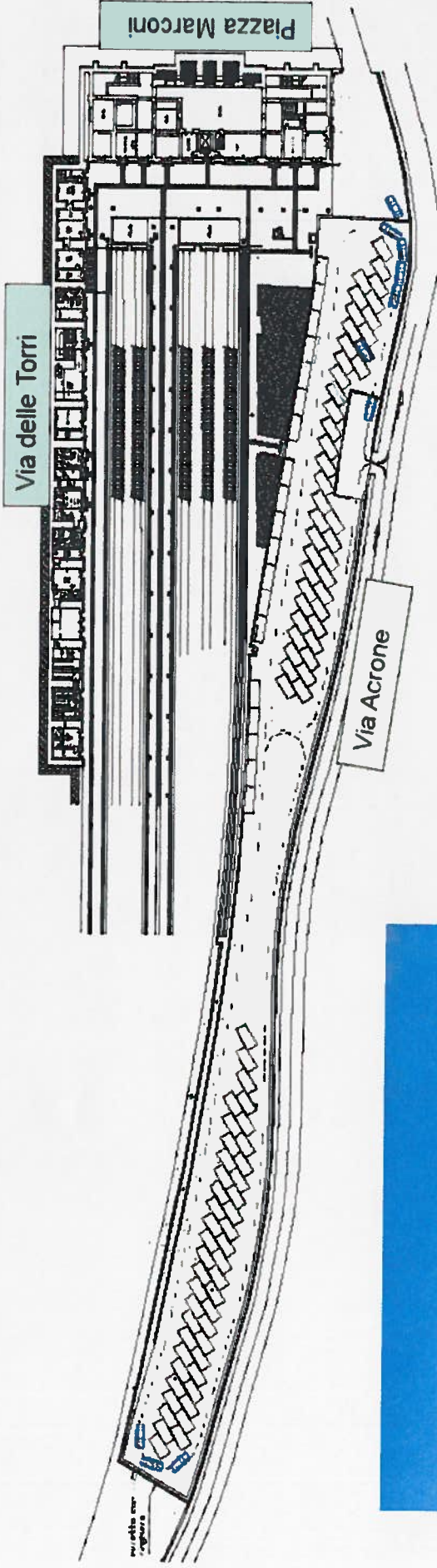
Ulteriori informazioni, nonché copia di tutte le planimetrie quotate ed in scala oggetto del bando, potranno essere richieste alla predetta Società Ferservizi S.p.A. - Polo Territoriale Palermo - Piazza Giulio Cesare n. 27/E - 90123 Palermo, Tel. 091/760927 - Fax 091/760982.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

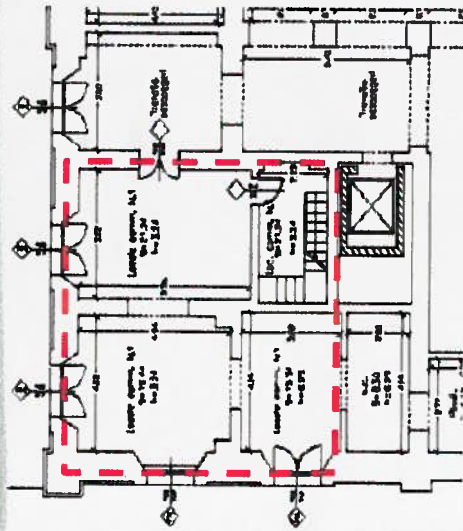
(Dott.ssa Anna Maria Giammanco)

Anna Maria Giammanco

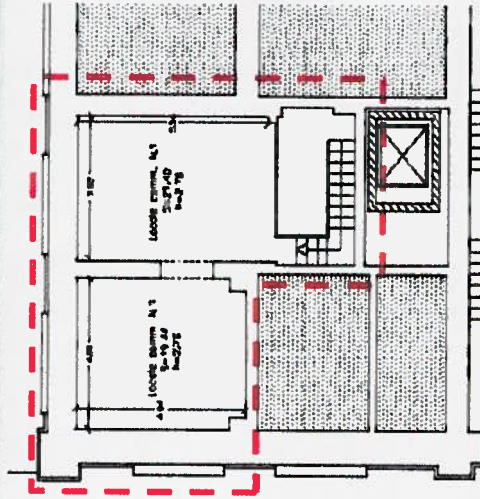
Inquadramento



F.V. piano ferro e soppalchi

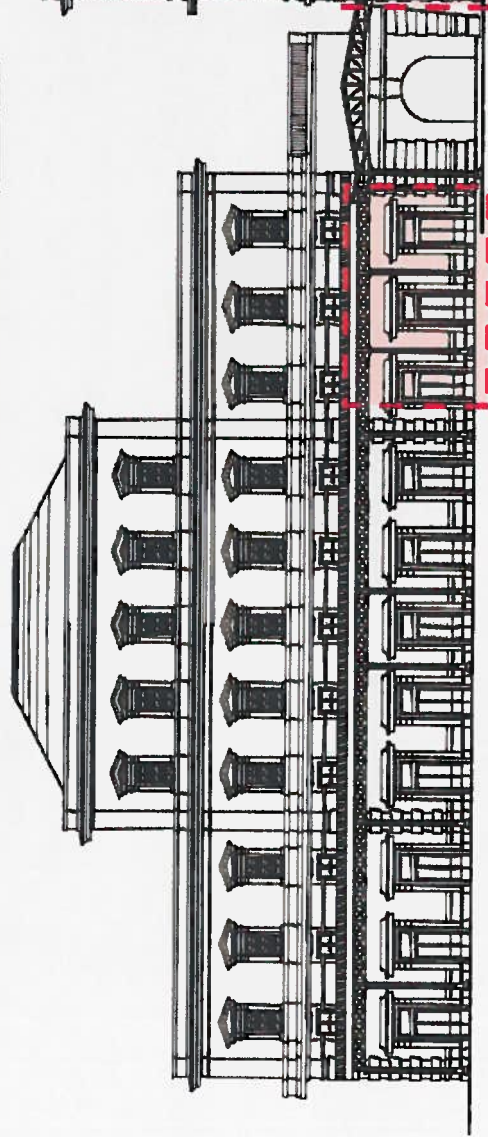


Piano ferro

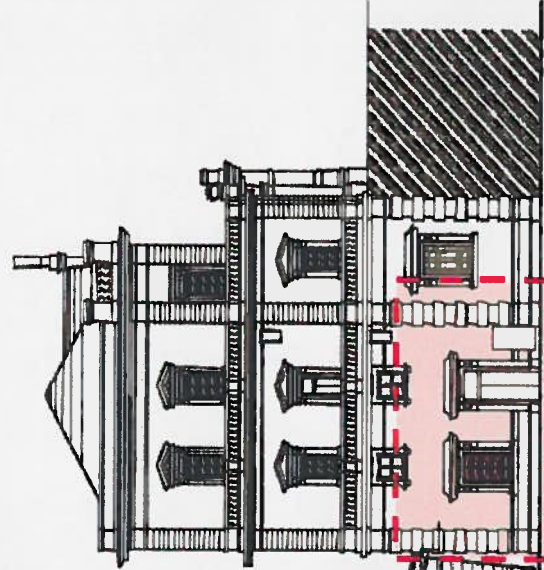


Piano soppalchi

Locale commerciale
Piano Ferro \approx 75 mq
Piano Soppalchi \approx 40 mq

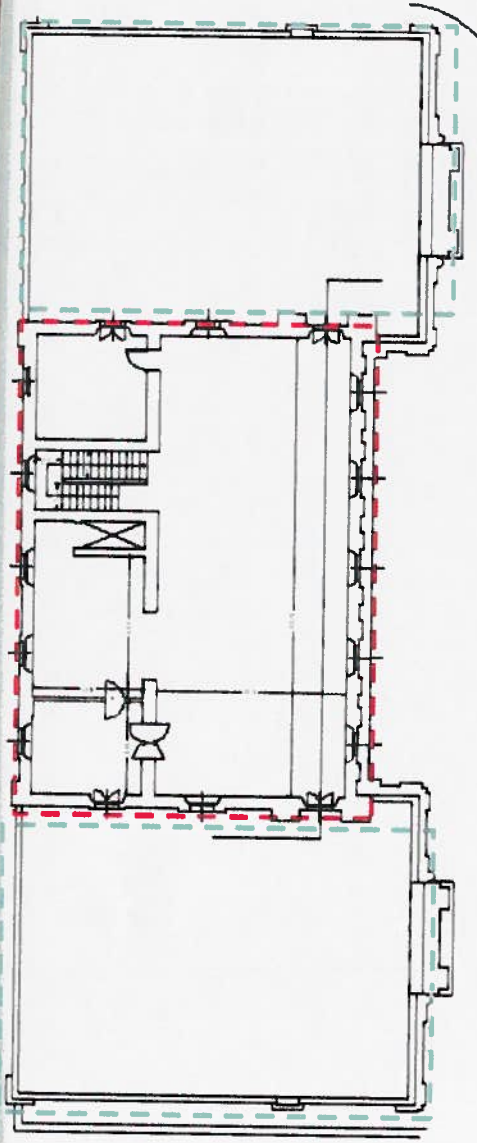


Prospetto lato binari

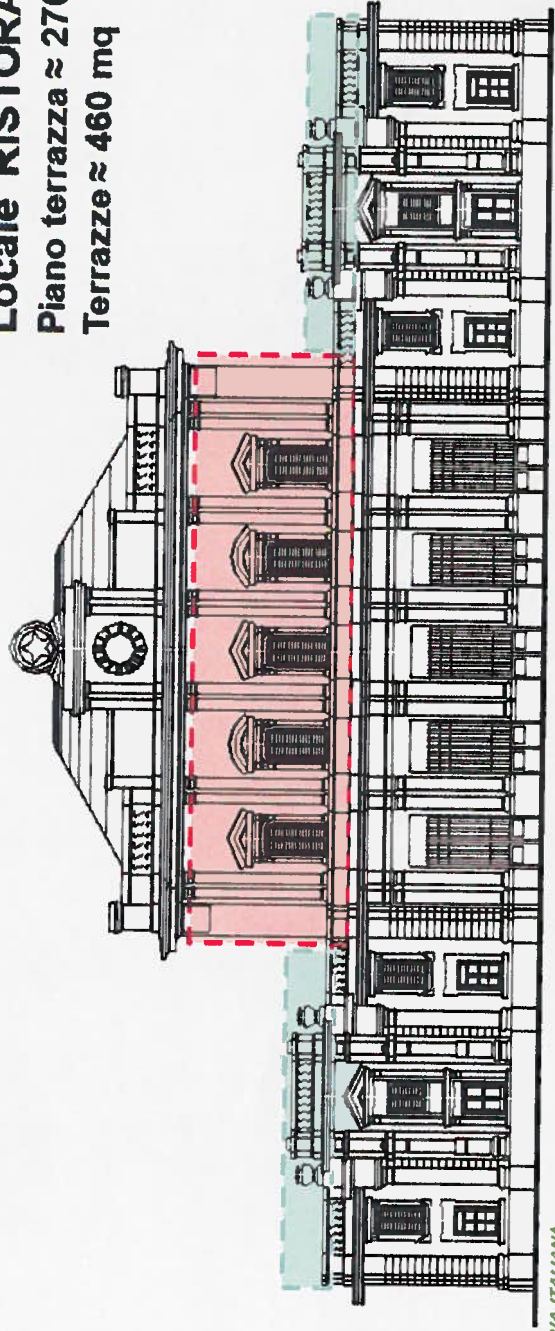


Prospetto lato via Acrone

F.V. piano terrazza

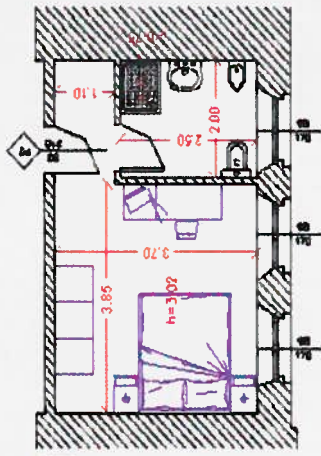
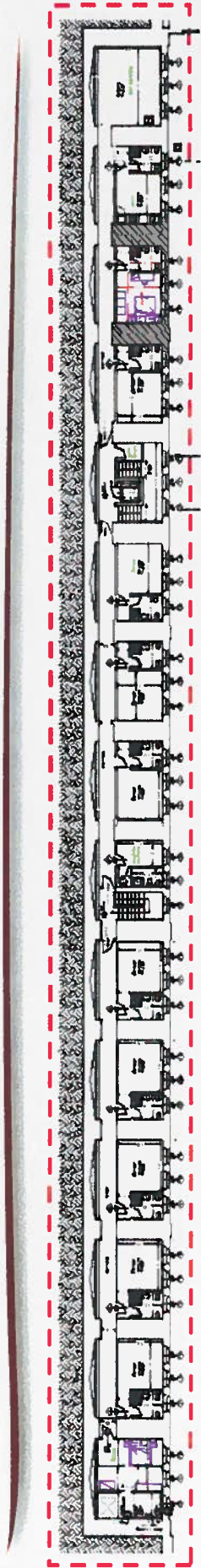


Locale RISTORANTE
Piano terrazza \approx 270 mq
Terrazze \approx 460 mq

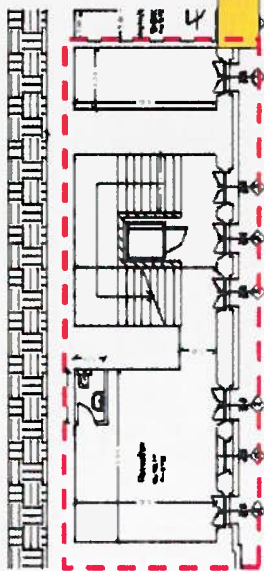


Prospetto lato piazza Marconi

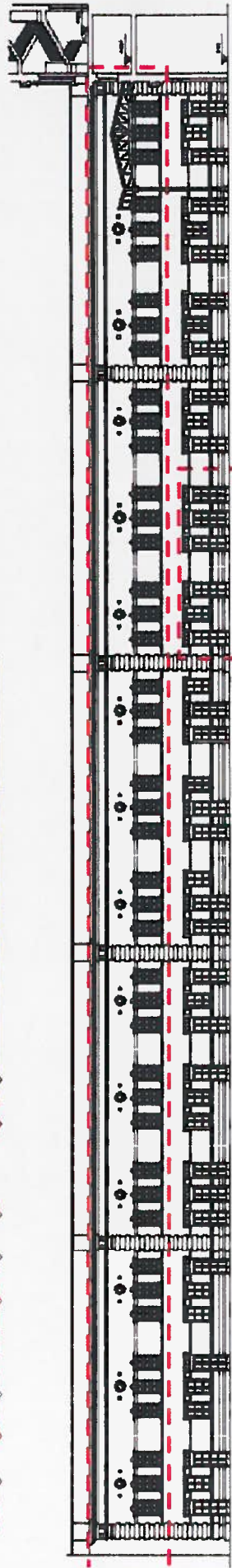
Locale Albergo



Stanza tipo

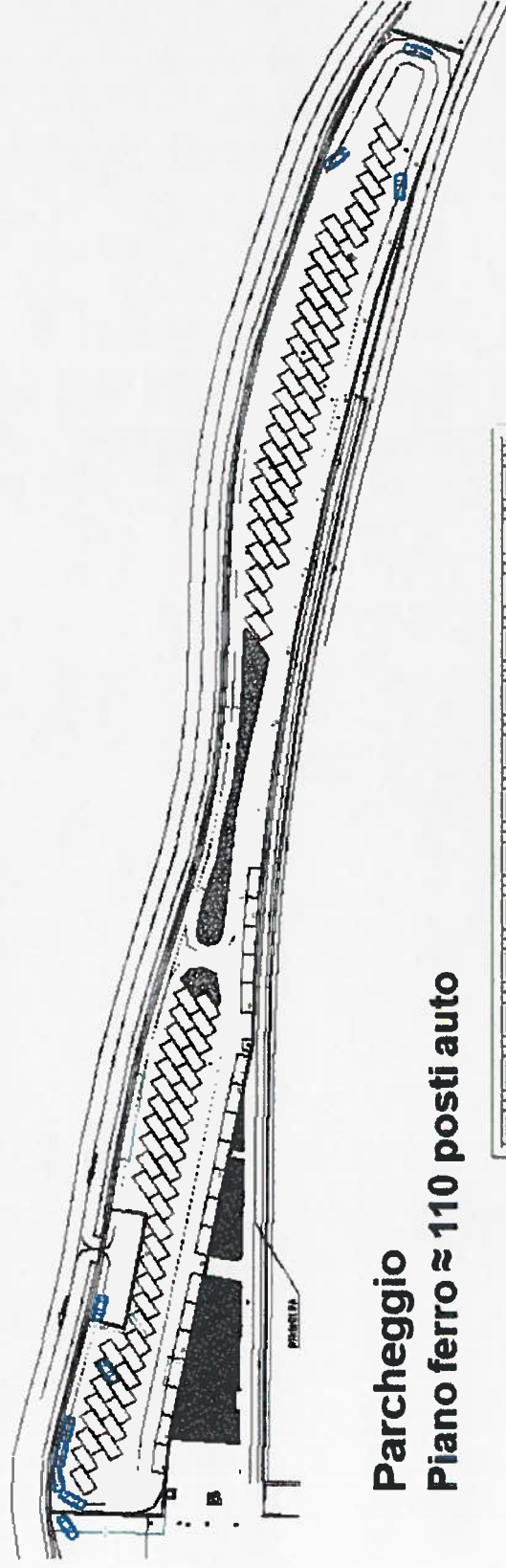


Piano ferro

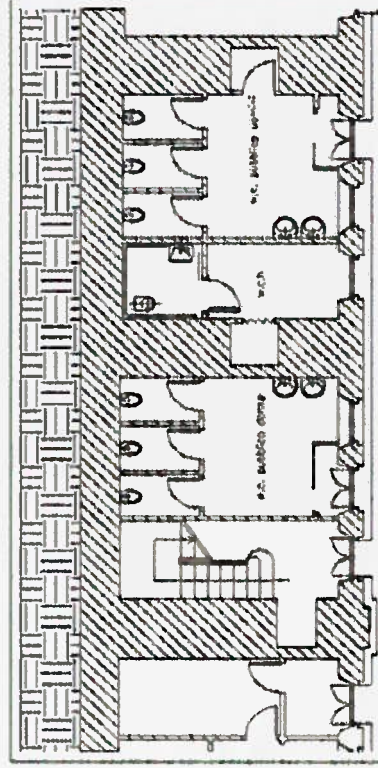


Albergo)
Piano ferro \approx 70 mq
Piano primo \approx 460 mq
Posti letto n° 22

Parcheeggio e w.c.



Parcheeggio
Piano ferro ≈ 110 posti auto



w.c. completi di porte automatiche e gettoniere – MQ. 53