

INVITO AD OFFRIRE

PER LOCAZIONE AREA DESTINATA AD USO TERMINAL BUS



Si rende noto che **FS Sistemi Urbani S.p.A.** intende procedere alla locazione di un'area, libera da persone e cose, di seguito meglio dettagliata, da adibire ad uso Terminal Bus.

Via Marsala, 41 – 00185 Roma

FS Sistemi Urbani S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento
di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. Euro 532.783.501,00
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma
Cod. Fisc. e P. Iva 06356181005 – R.E.A. n. 962741



CERTIFIED
UNI PDR 125





OGGETTO DELL'INVITO AD OFFRIRE

Area ubicata nel territorio del comune di Peschiera del Garda avente una superficie totale di circa mq. 800, di cui circa mq. 30 coperta, con accesso diretto alla pubblica via, da adibirsi ad uso Terminal Bus.

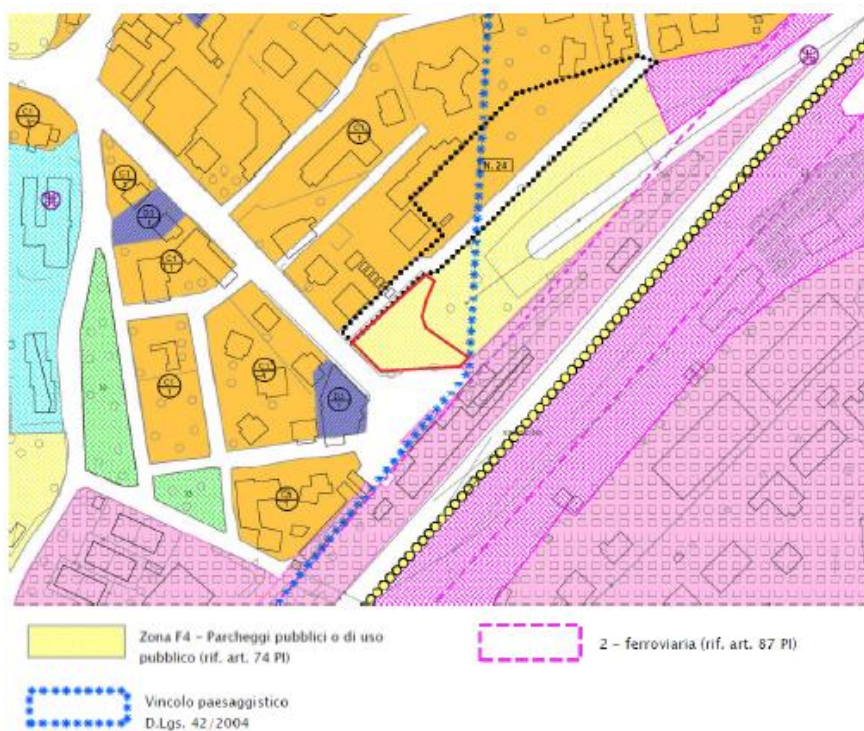
L'Area è censita al Catasto di Peschiera del Garda, Foglio 10 particelle 1425,1426, 1428 (parte), 1423 (parte) così come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

A causa dei lavori di restyling attualmente in corso, l'area potrebbe subire modifiche rispetto allo stato attuale dei luoghi.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Peschiera vede l'area ricompresa nella zona F4 "Parcheggi pubblici o di uso pubblico"





CAPISALDI PRINCIPALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Si fa presente che il contratto di locazione che potrà essere sottoscritto con l'aggiudicatario del presente Invito ad offrire contemplerà i seguenti capisaldi:

- Indicazione del perimetro concesso in locazione
- Destinazione d'uso permessa: Terminal Bus
- Durata del rapporto: 6+6 anni alle condizioni previste dalla L. 392/1978
- Decorrenza contrattuale ed economica: dalla consegna dell'area
- Importo del canone annuo € 36.000
- in deroga a quanto previsto dall'art. 1576 c.c., devono essere eseguite a cura e spese del conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 c.c., gli adeguamenti imposti per legge e gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili e delle loro pertinenze (nel caso di edifici esclusa quella strutturale, pilastri, travi, muri portanti, solai, che rimane in carico alla proprietà);
- predisposizione della documentazione necessaria all'assolvimento di ogni adempimento tecnico-amministrativo (ad es. variazioni catastali, SCIA, ecc.) necessario a rendere l'Immobile adatto alle specifiche esigenze del conduttore;
- richiesta della preventiva autorizzazione a FSSU per l'effettuazione di eventuali interventi di adeguamento delle porzioni immobiliari locate finalizzate all'attività consentita dal Locatore nelle stesse, a totale cura e spese del conduttore;
- ottenimento di autorizzazioni e licenze relative all'esercizio dell'attività a cura e spese del conduttore;
- divieto di cessione del contratto;
- obbligo di stipulare direttamente con i fornitori i contratti di somministrazione delle utenze ovvero, qualora non sia possibile, di corrispondere la quota parte di competenza, comunicata dal Locatore;
- obbligo di costituzione di una fidejussione (bancaria o assicurativa) irrevocabile ed a prima richiesta (redatta sulla base dello schema allegato sub lett. E), con autentica notarile delle firme di importo pari a sei mensilità del canone al netto dell'IVA, contenente la rinuncia dell'istituto fidejubente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile nonché con esplicita rinuncia del fideiussore ad avvalersi delle condizioni di cui all'art. 1957 del Codice Civile;
- obbligo di costituire una polizza assicurativa con primaria compagnia per responsabilità civile per danni a terzi RCT con massimale unico per sinistro di Euro 5.000.000 (cinquemilioni/00) valida per tutta la durata della locazione;



- obbligo di costituire una polizza assicurativa a primo rischio assoluto con primaria compagnia per incendio e scoppio con massimale attualmente quantificato a Euro 500.000 (cinquecentomila/00) valida per tutta la durata della locazione;
- aggiornamento del canone nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT (art. 32 L. 392/78), in nessun caso il canone potrà essere diminuito;
- assolvere al pagamento dell'Imposta di bollo;
- divieto di deposito di materie pericolose e/o insalubri, rifiuti speciali, combustibili ecc. all'interno delle aree locate;
- divieto di convogliamento delle acque meteoriche o di qualsiasi altro genere verso la restante proprietà ferroviaria;
- divieto di esposizione di alcun tipo di pubblicità all'esterno dei locali ad eccezione dell'insegna o marchio dell'attività svolta all'interno degli stessi;
- osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni infortuni, incendi e tutela ambientale, nonché pieno rispetto delle norme di sicurezza di cui al DPR 753/80.



VALORE BASE

Il presente Invito ad offrire prevede l'indicazione di un canone annuo base utile per la formulazione dell'offerta per la locazione dell'area.

Il criterio di selezione delle offerte è quello del valore economico più alto rispetto al canone annuo base. Pertanto, sarà considerato “miglior offerente” il soggetto che avrà offerto l'offerta di canone annuo più alta.

Non verranno prese in considerazione in nessun modo offerte contenenti un importo del canone annuo inferiore al canone annuo base.

Canone annuo base: Euro 36.000 oltre IVA (Euro trentaseimila/00 + IVA)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte, sottoscritte da persona fisica o, in caso di persona giuridica, dal legale rappresentante della proprietà, 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 “OFFERTA DI LOCAZIONE PER AREA FS SISTEMI URBANI TERMINAL BUS – PESCHIERA DEL GARDA” **entro le ore 12 del 31 Agosto 2026** al seguente recapito:

FS SISTEMI URBANI S.p.A.

Piazza della Croce Rossa, 1

00161 - Roma



Le offerte possono essere consegnate con qualsiasi modalità (posta, corriere, brevi manu ecc.), dalle ore 8.00 alle ore 17.00 dei giorni feriali, escluso il sabato, fermi restando la data e l'orario di scadenza sopra indicati.

L'offerta, che dovrà essere redatta in maniera chiara e leggibile, dovrà essere completa:

- dell'indicazione dell'importo del canone annuo offerto;
- dell'indicazione del termine di validità dell'offerta che non potrà essere inferiore ai 90 gg dalla data di scadenza del presente Invito ad offrire;
- della dichiarazione di integrale conoscenza del presente Invito ad offrire e della consapevolezza che FS Sistemi Urbani S.p.A. potrà avvalersi dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo all'offerente e che successivamente, esaminate le relative risultanze, anche a seguito di eventuale contraddittorio non risolutivo, l'eventuale esito negativo delle stesse comporterà la facoltà di FS Sistemi Urbani S.p.A. a proprio insindacabile giudizio di non accogliere le offerte pervenute da soggetti per i quali ritenga non sussistano i suddetti requisiti di onorabilità;
- dell'indicazione del recapito pec al quale comunicare l'esito della presente consultazione di mercato oltre ai recapiti telefonici e di posta elettronica ordinaria di un referente operativo;
- la dichiarazione di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo FS;
- la dichiarazione di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS;
- la dichiarazione di non essere sottoposti a fallimento, liquidazione giudiziale, liquidazione controllata, di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa o di concordato preventivo, di non avere presentato domanda per l'accesso a una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
- la dichiarazione di aver visitato gli immobili e di averli trovati di proprio gradimento in relazione all'attività che vi dovrà essere svolta;
- la dichiarazione di aver effettuato presso i competenti uffici amministrativi tutte le opportune preventive verifiche, ivi comprese quelle relative alla situazione catastale e urbanistica dell'immobile e quelle relative ad aspetti che possano incidere sulla destinazione d'uso dell'Immobile;
- la dichiarazione di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità



del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto di locazione non potrà essere stipulato, ovvero, se già stipulato, potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai fini della presente procedura, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR).

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà presso gli uffici di FS Sistemi Urbani S.p.A. **entro il giorno 7 settembre 2026** a cura del personale interno e non prevedrà la presenza dei partecipanti alla selezione che saranno comunque avvisati dell'esito della selezione competitiva nei giorni successivi mediante pec.

Il miglior offerente, in particolare, riceverà una comunicazione ufficiale di aggiudicazione del lotto.

In caso l'offerta migliore dovesse pervenire, con pari valore economico, da due o più soggetti, si procederà negli stretti tempi necessari, ad un'ulteriore selezione competitiva ristretta.

Si precisa che la partecipazione al presente Invito ad offrire non determina il sorgere di diritti di sorta e che FS Sistemi Urbani S.p.A. si riserva di valutare con la più assoluta libertà le offerte pervenute e di non dare ulteriore seguito al presente Invito, non accogliendo alcuna delle offerte pervenute.

In nessun caso potranno essere riconosciuti agli offerenti rimborsi, totali o parziali, di eventuali spese sostenute.

In conformità alle disposizioni previste dal Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018, i dati personali relativi a persone fisiche forniti in ossequio a quanto previsto dal presente avviso, saranno utilizzati esclusivamente per la gestione della consultazione di mercato e trattati – nei modi e nei limiti necessari per perseguire tale finalità – da FS Sistemi Urbani S.p.A. e da persone all'uopo nominate responsabili e incaricate del trattamento.

L'informativa completa di cui all'art. 13 e all'art. 14 del predetto Regolamento EU 679/2016 è pubblicata nella sezione "Protezione dati personali" del sito istituzionale <http://www.fssistemiurbani.it>.

Per ulteriori informazioni rivolgersi alla struttura di FS Sistemi Urbani S.p.A. – Direzione Gestione Immobiliare – Property all'indirizzo **property_aree@fssistemiurbani.it**

