

Manifestazione di interesse per la locazione di parte dell'immobile denominato "Palazzo Alto", Napoli – da destinarsi a struttura alberghiera

FAQ

Q.1. Dall'analisi della documentazione, e segnatamente dell'"Avviso per la manifestazione di interesse per la locazione di parte dell'immobile denominato "Palazzo Alto" sito in Napoli", emerge la possibilità per gli operatori economici di presentarsi in raggruppamento, con la specificazione che "ciascun componente dovrà possedere autonomamente tutti i requisiti previsti al successivo art. 5" (pag. 2 - Avviso per la manifestazione di interesse per la locazione di parte dell'immobile denominato "Palazzo Alto" sito in Napoli).

Dalla lettera dell'Avviso sembrerebbero dunque essere ricompresi tra tali requisiti anche quelli di capacità economico-finanziaria di cui al punto 5.2 (fatturato globale non inferiore a € 40.000.000; patrimonio netto non inferiore a € 54.000.000; EBITDA medio positivo e non inferiore al 15%; *rating* creditizio non inferiore all'*investment grade* BBB) e quelli tecnico-professionali di cui al punto 5.3 (gestione effettiva, negli ultimi tre anni antecedenti alla pubblicazione dell'Avviso, di almeno una struttura alberghiera di categoria 4 stelle o superiore comparabile per dimensioni e localizzazione urbana a quella prevista, con adeguato numero di camere e secondo standard internazionali, in una delle seguenti città: Milano, Venezia/Mestre, Cagliari, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Palermo, nonché certificazione ISO 9001:2015 in corso di validità, rilasciata da organismo accreditato).

Si chiede, pertanto, di confermare se i requisiti di cui ai punti "5.2 *Requisiti di capacità economico-finanziaria*" e "5.3 *Requisiti di capacità tecnico-professionale*" debbano essere posseduti integralmente e autonomamente da ciascun componente del raggruppamento oppure se, in caso di partecipazione congiunta, possano essere soddisfatti cumulativamente dai soggetti partecipanti.

R.1 Si conferma che la previsione di cui al punto 4 dell'Avviso, in base alla quale *"È possibile presentarsi in raggruppamento, fermo restando che ciascun componente dovrà possedere autonomamente tutti i requisiti previsti dal successivo art. 5"* è da riferire a tutto quanto riportato al punto 5 e relativi punti 5.1, 5.2 e 5.3; pertanto, in caso di raggruppamento, anche i requisiti di capacità economico-finanziaria (5.2) e tecnico-professionale (5.3) dovranno essere posseduti integralmente e autonomamente da ogni membro del raggruppamento.

D.2. Per comprendere con esattezza quanta parte della superficie complessiva, stimata in circa 10.500 mq, sia effettivamente destinata ad aree Front of House (FOH) e quanta invece a Back of House (BOH), locali tecnici, spazi di servizio e circolazioni, si chiede di ricevere il seguente dettaglio: superficie complessiva FOH e relativa incidenza sui 10.500 mq totali; superficie complessiva BOH, inclusi locali tecnici e aree di servizio; superficie della piazza antistante l'ingresso principale; superficie di ciascun piano, con distinzione tra aree FOH e BOH; superficie del rooftop, con analoga distinzione tra FOH e BOH; superficie complessiva destinata alla SPA.

Si chiede inoltre conferma che gli FF&E siano da intendersi esclusi dalla fornitura.

R.1 Si precisa che i valori indicati sono da intendersi come superfici indicative, e non come dati definitivi, essendo la configurazione distributiva suscettibile delle modifiche previste dagli atti contrattuali. Di seguito le specifiche richieste:

- superficie complessiva FOH: 7450 mq, pari a circa 70% della superficie complessiva stimata in 10.500 mq;
- superficie complessiva BOH, inclusi locali tecnici e aree di servizio: 3050 mq;
- superficie della piazza antistante l'ingresso principale: 260 mq;
- superficie piano tipo: 1000 mq, di cui FOH 700 mq e BOH 120 mq, il rimanente comprende i collegamenti verticali;
- superficie piano terra (ingresso): 500 mq, di cui FOH 350 mq e BOH 150 mq e collegamenti verticali;
- superficie piani interrati 660 mq di BOH;
- superficie rooftop: 330 mq + terrazzo 280 mq, di cui FOH 230 mq e BOH 100 mq e di cui FOH terrazzo 550mq e BOH terrazzo 225mq;
- superficie complessiva destinata alla SPA: 50 mq.

Si precisa inoltre che la distribuzione interna degli spazi potrà essere oggetto di eventuali modifiche, nell'ambito delle facoltà e delle condizioni previste nello schema di contratto di locazione.

Si conferma l'esclusione degli FF&E dalla fornitura.