

**Avviso per la manifestazione d'interesse
per la locazione di parte dell'immobile denominato "Palazzo Alto" sito in Napoli**

1. Premessa

FS Sistemi Urbani S.p.A. ("FSSU" o il "Locatore"), 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, intende acquisire, a mezzo del presente avviso ("Avviso"), manifestazioni di interesse da parte di operatori qualificati, ai fini dell'avvio di una procedura comparativa per l'individuazione del miglior offerente, sulla base del criterio del prezzo più alto, per la locazione dell'immobile descritto al successivo articolo 2.

Si precisa che la procedura è finalizzata alla eventuale conclusione di un contratto di natura privatistica, avente ad oggetto prestazioni funzionalmente non strumentali allo svolgimento delle attività di cui all'art. 149 del D.lgs. 31 Marzo 2023 n. 36 e s.m.i. e, pertanto, non è soggetta al Codice dei Contratti Pubblici.

2. Oggetto

Il presente Avviso ha ad oggetto la raccolta di manifestazioni di interesse per la locazione di parte dell'immobile di proprietà di FSSU sito in Napoli, denominato "Palazzo Alto" (l'"Immobile" o "Palazzo Alto"), da destinarsi a struttura alberghiera, alle condizioni principali di cui al *Term Sheet - Allegato A* e secondo il *Concept Design - Allegato C*.

3. Natura giuridica dell'Avviso

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico né proposta contrattuale vincolante, non è fonte di alcun obbligo giuridico per FSSU, non determina l'instaurazione di alcun rapporto negoziale e non conferisce alcun diritto di precedenza e/o di prelazione in capo agli operatori che abbiano presentato una manifestazione di interesse.

FSSU si riserva la facoltà di interrompere, sospendere, modificare o revocare in qualsiasi momento il procedimento avviato con il presente Avviso, senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse possano vantare alcuna pretesa, a qualsiasi titolo, nei confronti di FSSU anche in relazione a eventuali costi, spese e/o onorari professionali sostenuti ai fini della partecipazione.

4. Soggetti ammessi a partecipare

Possono presentare manifestazione di interesse gli operatori economici persone giuridiche che soddisfino i requisiti di cui al successivo articolo 5.

È possibile presentarsi in raggruppamento, fermo restando che ciascun componente dovrà possedere autonomamente tutti i requisiti previsti dal successivo art. 5.

5. Requisiti di partecipazione

Gli operatori che intendono rispondere al presente Avviso devono avere sede nel territorio italiano ovvero appartenere a Gruppi costituiti e operanti in Paesi dell'Unione Europea e soggetti alla normativa comunitaria, nonché essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti:

5.1 Requisiti di idoneità

FSSU potrà avvalersi dell'esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità in capo agli operatori economici che manifestino interesse in risposta al presente Avviso al fine di verificare la relativa adeguatezza, in termini di affidabilità e integrità. A tal riguardo, qualora l'esito di tale indagine sia negativo, FSSU, a proprio insindacabile giudizio, potrà non includere l'operatore economico nel prosieguo della procedura.

All'operatore economico è inoltre richiesto:

- di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente o registro equivalente per i soggetti esteri, per attività coerenti con l'oggetto della presente procedura;
- di non essere sottoposto 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 ad una di tali procedure, di non avere presentato domanda di accesso ad altri strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza;
- di non avere pendenze economiche nei confronti di Società del Gruppo FS;
- 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;
- che né l'impresa né il/i legale/i rappresentante/i o gli amministratori dell'impresa è un individuo od un ente che è, od è posseduto o controllato da, o agisce per conto di, individui o enti che sono destinatari di misure di congelamento dei fondi e risorse economiche o di qualsiasi misura restrittiva da parte dell'Unione Europea, della Repubblica Italiana, dell'Office of Foreign Assets Control (OFAC) del Dipartimento del Tesoro degli Stati Uniti d'America, dal Consiglio di Sicurezza delle Nazioni Unite e/o dal dipartimento del Tesoro del Regno Unito;

- che né l'impresa né il/i legale/i rappresentante/i o gli amministratori dell'impresa hanno posto in essere condotte (anche omissive) in violazione di qualsiasi misura restrittiva di natura commerciale (es. misure di export control) promulgata, emanata, applicata, imposta o fatta valere dall'Unione Europea, dalla Repubblica Italiana (es. da UAMA-Unità per le autorizzazioni dei materiali di armamento), dal Bureau of Industry and Security degli USA che vieta, limita o sottopone a uno specifico iter autorizzativo determinati flussi commerciali in base alle caratteristiche dei beni/tecnologie e/o dei Paesi di destinazione e/o degli usi/utilizzatori finali;
- di non essere un operatore economico di un Paese terzo che non sia firmatario degli accordi richiamati dall'articolo 69 del d.lgs. n. 36/2023.

5.2 Requisiti di capacità economico-finanziaria

a) Fatturato globale non inferiore a **€ 40.000.000,00 (euro quarantamiliardi/00)** in almeno uno degli ultimi tre esercizi finanziari, sulla base dei bilanci approvati e depositati (o documentazione equivalente in altro stato dell'Unione Europea);

b) Patrimonio netto non inferiore a **€ 54.000.000,00 (euro cinquantaquattromiliardi/00)** in almeno uno degli ultimi tre esercizi finanziari sulla base dei bilanci approvati e depositati (o documentazione equivalente in altro stato dell'Unione Europea);

c) EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) **medio positivo e non inferiore al 15%** in almeno uno degli ultimi tre esercizi finanziari sulla base dei bilanci approvati e depositati (o documentazione equivalente in altro stato dell'Unione Europea);

d) Rating creditizio non inferiore all'*investment grade* **BBB**, rilasciato da una primaria agenzia di rating ovvero attestazione di merito creditizio rilasciata da istituti finanziari o altri soggetti indipendenti di riconosciuta importanza.

5.3 Requisiti di capacità tecnico-professionale

a) aver svolto, negli ultimi tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del presente Avviso, **attività di gestione alberghiera relativa ad almeno una struttura** di categoria **4 stelle o superiore** comparabile, per dimensioni e localizzazione urbana, a quella prevista per l'immobile oggetto della presente iniziativa, con un adeguato numero di camere e secondo standard internazionali in una delle seguenti città italiane: Milano, Venezia/Mestre, Cagliari, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Palermo;

b) possesso della **certificazione ISO 9001:2015** (Gestione della Qualità) in corso di validità, rilasciata da organismi accreditati.

6. Modalità di formulazione della Manifestazione di interesse

Gli operatori che intendono rispondere al presente Avviso dovranno presentare il “Modello di Manifestazione di interesse” unito al presente Avviso come **Allegato B**, compilato e sottoscritto dal legale rappresentante/procuratore, nel quale saranno indicati i dati identificativi del sottoscrittore e della persona giuridica dal medesimo rappresentata e rese - ai sensi del DPR 445/2000 – le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti di cui al punto 5 del presente Avviso avendo cura, ove richiesto, di specificare il requisito effettivamente posseduto, nonché le seguenti dichiarazioni:

- di accettare senza eccezioni o riserve tutti gli effetti, conseguenze e condizioni stabilite nel presente Avviso;
- di rendersi disponibile a ipotesi di convenzionamento con le società del Gruppo FS per il relativo personale;
- essere a conoscenza che FS Sistemi Urbani S.p.A. potrà avvalersi dell’esecuzione di indagini reputazionali al fine di valutare la presenza di requisiti di onorabilità al fine di verificare la relativa adeguatezza, in termini di affidabilità e integrità della governance societaria, con particolare riferimento ai soggetti titolari di poteri di amministrazione, direzione, controllo o rappresentanza e che, successivamente, esaminerà le risultanze, qualora l’esito di tale indagine sia negativo, FSSU, a proprio insindacabile giudizio, potrà non includere l’operatore economico nel prosieguo della procedura;
- di aver letto attentamente l’informativa in tema di protezione dei dati personali e di autorizzare il trattamento dei dati personali/societari ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR).

Al Modello andranno allegati:

- copia del documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore;
- copia del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. in corso di validità, se del caso corredato da ulteriore documento da cui risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società.

In caso di raggruppamento, ciascun componente dovrà presentare un proprio “Modello di Manifestazione di interesse” completo dei predetti allegati.

7. Modalità e termini di presentazione della manifestazione d’interesse

La documentazione di cui al **punto 6** dovrà essere inserita in un plico che dovrà riportare all’esterno la dicitura “**Manifestazione di interesse per la locazione di parte dell’immobile**”

denominato “Palazzo Alto” sito in Napoli” e i dati del mittente (denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o P.IVA, telefono, mail, pec dell’impresa singola o di ciascuna delle imprese che si presentano in raggruppamento).

Detto plico, chiuso debitamente, dovrà pervenire entro le **ore 12:00 del giorno 19 giugno 2026**, all’indirizzo:

Notaio Dott. Marco De Luca
Via Lorenzo Respighi n. 10, 00197 Roma

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati ovvero consegnato a mano.

L’invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità di FSSU ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non pervenga entro il giorno e l’ora sopra indicati.

8. Trasmissione documentazione a comprova dei requisiti

Gli operatori che presenteranno la manifestazione di interesse con le modalità e nei termini indicati al precedente punto 7 dovranno, in ogni caso, far pervenire **entro il 24 giugno 2026** con pec da trasmettere all’indirizzo segreteria@pec.fssistemiurbani.it, indicando nell’oggetto “**Documentazione a comprova - Napoli “Palazzo Alto”**” la seguente documentazione a comprova dei requisiti, in originale o in copia resa conforme ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000:

- con riferimento ai requisiti di cui al punto 5.2 lett. a) e b) e c): bilancio approvato e depositato (o documentazione equivalente in altro stato dell’Unione Europea) dell’esercizio finanziario in cui è stato maturato il requisito dichiarato;
- con riferimento al requisito di cui al punto 5.2 lett. d): attestazione del rating creditizio rilasciato da una primaria agenzia di rating ovvero attestazione di merito creditizio rilasciata da istituti finanziari o altri soggetti indipendenti di riconosciuta importanza;
- con riferimento al requisito di cui al punto 5.3 lett. a): documentazione utile a dimostrare l’effettivo svolgimento dell’attività dichiarata per il soddisfacimento del requisito;
- con riferimento al requisito di cui al punto 5.3 lett. b): certificato ISO 9001:2015.

9. Ricognizione delle Manifestazioni di Interesse

Successivamente alla scadenza del termine ultimo indicato al punto 7, il Notaio procederà:

- all’apertura delle buste ricevute (non è prevista la presenza degli Operatori/partecipanti);

- alla verifica della completezza e correttezza formale dei documenti presentati e della sussistenza in capo al firmatario del potere di impegnare la società;
- alla verbalizzazione delle operazioni svolte.

Seguirà, da parte di **FSSU**, la verifica sul possesso dei requisiti dichiarati ai fini dell'eventuale svolgimento della successiva Fase della procedura

10. Trattamento dei dati personali

I dati personali, acquisiti nell'ambito e per le finalità connesse alla presente procedura, saranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 e D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.), in particolare con riferimento ai principi di liceità, necessità, minimizzazione e limitazione, e ne sarà garantita l'integrità e la riservatezza.

L'obbligo di informativa sul trattamento dei dati personali viene assolto mediante pubblicazione nella sezione "Protezione dati personali" del sito istituzionale di FS Sistemi Urbani S.p.A. www.fssistemiurbani.it.

Allegati

- **Allegato A** – *Term Sheet* delle principali condizioni del Contratto di Locazione di Palazzo Alto
- **Allegato B** – Modello di Manifestazione di interesse
- **Allegato C** – *Concept Design*