

ALLEGATO A

CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

DEPOSITI/OFFICINE e impianti inscindibili dagli stessi

Premessa

Attualmente sono utilizzati a titolo di officine o rimesse 5 immobili (uno a Bolzano, due a Merano, uno a San Candido, uno a Malles, oltre all'area cisterne e reflui di Fortezza) che risultano idonei e soddisfare il fabbisogno dei gestori attuali per la sosta e la manutenzione dei rotabili.

L'amministrazione stima che non tutti gli spazi attualmente in uso siano necessari per gestire la flotta del prossimo affidamento.

In primo luogo, la riduzione di un lotto rende possibile effettuare il servizio senza dover utilizzare la rimessa destinata ai treni ETR sita in Merano (si vedano di seguito i dettagli).

In secondo luogo, a partire dal 2028 entrerà in funzione una nuova rimessa sita a Bolzano Sud, di proprietà pubblica, la quale verrà messa a disposizione dell'aggiudicatario alle condizioni indicate nella documentazione di gara. L'operatività di questa rimessa renderà superflua l'attuale rimessa di Bolzano centro di proprietà di Trenitalia.

In terzo luogo, poiché è prevista la chiusura della rete della Bassa Val Pusteria dalla fine del 2024 all'inizio del 2026, l'amministrazione ha ritenuto opportuno chiedere al proprietario dell'officina di Versciaco la disponibilità a mettere a disposizione dell'aggiudicatario della gara gli spazi necessari agli interventi manutentivi. ÖBB ha comunicato la disponibilità in tal senso.

1 BOLZANO CENTRO, OFFICINA DI MANUTENZIONE ROTABILI			
Proprietà	Descrizione e condizioni d'uso attuali	Classificazione	Messa a disposizione
Trenitalia	Attualmente è ad uso esclusivo di Trenitalia, ma l'utilizzo è condiviso con i contratti con la Provincia Autonoma Trento e con la Regione del Veneto (treni RV). L'impianto risulta sovradimensionato (80.000 mq. di cui 19.000 coperti). Dal punto di vista tecnico, si tratta di adattamento di strutture storiche progettate per tipologie di treni oggi non più in uso o in via di dismissione (composizioni ordinarie). Attualmente la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dell'utilizzatore (costi di manutenzione pari a circa 150.000 € annui, quale valore medio indicato da Trenitalia su tre anni di utilizzo). Sono presenti impianti inscindibili di Trenitalia.	Bene indispensabile fino alla messa in servizio della nuova officina di Bolzano Sud di proprietà pubblica, prevista nel 2028. L'officina continuerà a dover essere condiviso almeno con gli affidatari dei servizi di competenza della Provincia Autonoma di Trento. Sono classificati quali beni commerciali gli impianti in essa contenuti.	Trenitalia ha comunicato che questo impianto, che manterrà l'uso condiviso con i gestori di altri servizi OSP e non OSP non oggetto della presente gara, sarà reso disponibile applicando il "Contratto di fornitura servizi di accesso agli impianti manutentivi" che prevede tariffe giornaliere per i seguenti tipi: binario di piazzale, platee per il lavaggio di rotabili, binario di officina. Tale contratto si applica perché Bolzano è un'officina facente parte del network degli impianti di manutenzione interconnessi e gestiti da Trenitalia quale operatore

			di impianti, pertanto aperti all'accesso ai sensi del D.Lgs. n. 112/2015, come modificato dal D.Lgs. n. 139/2018, nel rispetto della disciplina regolatoria in ultimo afferente alle Delibere ART n.130/2019 e n.95/2023. Le tariffe sono state stabilite secondo la Metodologia e Rendicontazione della Contabilità Regolatoria ex Delibera A.R.T. n. 95/2023 del 31 maggio 2023 e sono pubbliche.
--	--	--	---

2. MERANO, ATTUALI RIMESSE TRENI ATR E ETR			
Presso la stazione di Merano sono attualmente utilizzate da SAD due officine: 1) quella per i treni a trazione termica della linea Venosta, la quale è ospitata in un immobile concesso a STA; 2) quella dove è effettuata dal costruttore in full service la manutenzione agli 11 elettrotreni tipo FLIRT locati da STA, la quale è collocata ai margini del piazzale, in un capannone costruito da SAD. Nel complesso, l'EA ritiene indispensabile la presenza di una sola struttura manutentiva (la prima) a Merano nel periodo oggetto di gara. Al riguardo si segnala che il capannone ETR è rimovibile e che SAD ha dichiarato la disponibilità a cederne la proprietà.			
Proprietà	Descrizione	Classificazione:	Messa a disposizione
<u>Rimessa treni ATR</u> Proprietà della Provincia Bolzano	Attualmente risulta in concessione a STA e comodato gratuito a SAD (senza indicazione del termine, che dipende unicamente dalla volontà del comodante). Attualmente la manutenzione ordinaria è a carico dell'utilizzatore (costo non noto). Misura 933 mq quale officina locomotori e 9.591 mq quale area scoperta a disposizione del servizio ferroviario. Sono presenti impianti inscindibili di STA e di SAD¹.	Bene indispensabile (per proprietà pubblica). Sussiste obbligo di utilizzo da parte dell'aggiudicatario della gara. Non è tecnicamente condivisibile con altra impresa o servizio diverso da quelli oggetto della presente procedura.	Locazione Il canone di locazione iniziale è pari a 182.059,00 €/anno. Dopo la dismissione dei rotabili diesel ATR 100 (previsione: anno 2027), questa rimessa potrà dover essere restituita a STA, mentre l'IA manterrà la locazione della porzione costituita dai binari scoperti per la sosta lunga di treni elettrici, con

¹ Container per usi vari di SAD; linea vita ed impianti (elettrico, idraulico, carburanti, ecc.) di STA

			conseguente riduzione del canone (stima 34.776,00 €).
<u>Rimessa treni ETR</u> Officina: SAD Sedime: proprietà di RFI, in godimento a STA	Sul sedime di competenza di STA, SAD ha costruito nel 2009 un capannone rimovibile per l'effettuazione della manutenzione degli elettrotreni FLIRT affidata al costruttore Stadler. Attualmente la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dell'utilizzatore (costo non noto). Misura 1.850 mq di superficie coperta con apertura sul piazzale dell'officina ATR. Sono presenti impianti inscindibili di SAD e in minima parte di STA ² .	Bene non classificabile e, comunque, non indispensabile Ai fini del prossimo affidamento del servizio ferroviario, in ragione della scadenza della concessione edilizia temporanea rilasciata dal Comune mancheranno i presupposti per il suo utilizzo. È fatto salvo che, in caso di regolarizzazione di tutte le posizioni, il bene potrà essere utilizzato e rientrerà nella categoria di "bene commerciale".	SAD ha comunicato la propria disponibilità alla cessione della proprietà dell'impianto (rimovibile dal terreno) per 600.000 €, calcolato come media tra il valore di ricostruzione e quello di mercato.

3. RIMESSA DI SAN CANDIDO			
Proprietà	Descrizione	Classificazione	Messa a disposizione
Provincia Bolzano	È attualmente in concessione a STA e in subconcessione onerosa a SAD (canone di 22.800 € pagato a STA) fino al 31.12.2024, con manutenzione ordinaria a carico dell'utilizzatore (costo non noto). Misura 2.394 mq di superficie coperta (compresi i vani per il personale) e 967 quale area di pertinenza mq di superficie scoperta. Sono presenti impianti inscindibili di STA e linea vita di SAD.	Bene indispensabile (per proprietà pubblica) Sussiste obbligo di utilizzo da parte dell'aggiudicatario della gara.	Locazione Il canone di locazione è pari a 80.056,00 €/anno

4. RIMESSA DI MALLES			
Proprietà	Descrizione	Classificazione	Messa a disposizione
Provincia Bolzano	È attualmente in concessione a STA e subconcessione gratuita a SAD fino al 31.12.2024, con manutenzione ordinaria a carico dell'utilizzatore. Sono presenti impianti inscindibili di STA. Il tunnel di lavaggio è condiviso con il gestore del servizio autobus.	Bene indispensabile (per proprietà pubblica)	Locazione Il canone di locazione è pari a 54.913,00 €/anno.

² Linea vita

	Misura 5.052 mq. Di cui: - area a disposizione del servizio ferroviario: 2 075 m² - area riservata a servizio ferroviario fino a dismissione treni diesel – rimessa lavaggio: 647 m² - binario di corsa con possibilità di sosta notturna: 1 952 m² - altro 377 m².	Sussiste obbligo di utilizzo da parte dell'aggiudicatario della gara.	La locazione riguarda i binari per la sosta lunga dei treni ed alcune pertinenze, mentre l'officina sarà affidata da STA a Alstom per la manutenzione dei treni Coradia.
--	--	---	--

5. OFFICINA DI VERSCIACO			
Proprietà	Descrizione	Classificazione	Messa a disposizione
ÖBB Technische Services-GmbH	L'officina non è attualmente utilizzata dai gestori del servizio. In ogni caso, sussiste la possibilità di locare anche questa officina, anche in considerazione della chiusura della rete della Bassa Val Pusteria per circa 400 giorni tra il 2024 e il 2026 (con annesse difficoltà di raggiungimento delle altre officine dislocate sul suolo provinciale)	Bene commerciale	Locabile da ÖBB, alle condizioni stabilite da ÖBB

6. AREA SOSTA CISTERNE e REFLUI di FORTEZZA			
Proprietà	Descrizione	Classificazione	Messa a disposizione
RFI	È attualmente in locazione a SAD, con manutenzione ordinaria a carico dell'utilizzatore (costo non noto). Misura 180 mq.	Bene commerciale	Locabile da RFI, alle condizioni di RFI

7. BOLZANO SUD (DA REALIZZARE) – IN FUNZIONE DAL 2028			
Proprietà	Descrizione	Classificazione:	Messa a disposizione
Provincia Bolzano	Sarà affidato in concessione a STA e sarà dedicato alla flotta di proprietà provinciale, con particolare riferimento ai nuovi elettrotreni multisistema. La realizzazione di questo impianto renderà in ogni caso non indispensabile l'impianto di Bolzano OMR. Saranno presenti impianti inscindibili di STA. Misurerà 3.192 mq. quale area di sedime officina locomotori e vani accessori diretti per il personale e 26.685 mq quale area attrezzata a disposizione esclusiva del servizio ferroviario.	Bene indispensabile (per proprietà pubblica). Sussiste obbligo di utilizzo da parte dell'aggiudicatario della gara.	Locazione Il canone di locazione previsto a partire dal 2028 è pari a 987.167,00 €/anno

ATTREZZATURE D'OFFICINA			
Proprietà	Descrizione	Classificazione	Messa a disposizione
Utilizzate da SAD	In officine di - Merano ETR: (attrezzature di proprietà di SAD) - Merano ATR (il loco trattore e linea vita sono di SAD, il resto di STA) - Malles (in parte di SAD e in parte di STA) - San Candido (adibito solo a piccoli interventi di manutenzione e pulizia)	Beni commerciali	Cessione su richiesta dell'IA: il proprietario ha comunicato l'elenco dei beni ed il loro valore ad aprile 2024 che sarà messo a disposizione dei partecipanti alla gara.
Utilizzate da Trenitalia	In officina di Bolzano (attrezzature di proprietà di Trenitalia)	Beni commerciali	Il proprietario ha comunicato che le proprie attrezzature saranno rese disponibili assieme ai binari nei limiti del loro uso promiscuo.

ALTRI IMMOBILI

Sale per sosta personale*			
Utilizzate da SAD		Classificazione	Messa a disposizione attuale
di RFI	Bolzano e Fortezza	beni commerciali	locazione
	Trento e Brennero	beni commerciali	concessione d'uso onerosa
di STA	Brunico	beni commerciali	subconcessione onerosa
	Merano	beni commerciali	comodato precario gratuito
Utilizzate da Trenitalia		Classificazione:	Messa a disposizione attuale
di RFI	Fortezza, Brennero	beni commerciali	concessione d'uso onerosa
di STA	San Candido	beni commerciali	locazione

*le condizioni ed i costi per l'uso di questi spazi sono riportati nei PIR dei Gestori delle Infrastrutture.

Uffici			
		Classificazione:	Messa a disposizione attuale
		beni commerciali	
Utilizzate da SAD	SAD non li ha indicati		non indicato
Utilizzate da Trenitalia	Bolzano e Merano (proprietà RFI)	beni commerciali	concessione d'uso onerosa

Biglietterie: escluse dall'ambito di applicazione del prossimo affidamento
