Spett.le
Università degli Studi di Messina
protocollo@pec.unime.it

Messina lì, 22 Gennaio 2023

Oggetto: Ns. migliore offerta per la locazione di un immobile denominato Hotel Liberty di via Primo Settembre n.15 da destinare a residenza studentesca.

Con riferimento alle diverse comunicazioni intercorse e a seguito delle trattative avviate, con la presente proponiamo in locazione per nove anni più nove anni alla Vs. spett.le Università l'immobile in oggetto di mq 3.100 , di nostra proprietà esclusiva, sito a Messina Via Primo Settembre n. 15 (a circa 750 metri dall'Università) attualmente utilizzato come casa di accoglienza e che successivamente, in caso di accettazione da parte vostra e dopo alcuni adeguamenti anche amministrativi, verrà adibito a casa dello studente e sarà composto da n. 51 stanze e 102 posti letto .
Della struttura ricettiva fa parte da sempre, oltre ai 3.100 di proprietà, anche una superficie di terzi di 160 mq di superficie(quindi complessivamente la struttura ha una superficie disponibile lorda di 3260 mq) suddiviso tra cantinato e piano terra che fa parte integrante dell'azienda grazie ad un contratto di locazione di lunga durata.
La nostra richiesta per la locazione dell'immobile attrezzato è di un canone pari a euro 280.000(Euro Duecentottantamila) annui oltre IVA per una durata della locazione di 9+9 anni (con applicazione annuale ISTAT 100%), in linea con quanto previsto dalle valutazioni OMI con riferimento al tipo di struttura, di attività commerciale e di posizionamento centro città. Verranno volturate a favore di UNIME tutte le utenze legate ai consumi (Energia, acqua, condominio Tasse rifiuti e quant'altro di norma in carico al locatario) rimanendo le stesse spese in carico alla Stessa UNIME.
Oggetto della locazione sarà l'immobile attrezzato con tutti gli impianti e attrezzature necessari alla gestione di una casa dello studente e con arredi e suppellettili attualmente disponibili nello stato d'uso in cui si trovano, previa pitturazione delle superfici, messa a punto degli impianti e sostituzione di buona parte degli arredi mobili.
La locataria potrà modificare e/o sostituire mobili e arredi a proprio piacimento, ovvero dovrà sostituire eventuali arredi , suppellettili o attrezzature distrutti ma ciò avverrà a proprie spese.
La proprietà è disponibile a intervenire a proprie spese per interventi tesi a garantire la perfetta efficienza degli impianti , dei bagni e le necessarie manutenzioni straordinarie delle parti fisse, mentre la manutenzione ordinaria sarà a carico della locataria.
La società in caso di accettazione della locazione, anche al fine di mantenere in perfetta efficienza le attrezzature e per poter fornire un adeguato servizio alberghiero alla popolazione studentesca, potrà garantire con appalto di servizi a parte per il tramite di una società controllata(RPH S.r.l. che gestisce attualmente l'Hotel Royal di Messina ovvero la Grotta Azzurra S.r.l. che gestisce l'Hotel Carasco di Lipari) , anche gli ulteriori servizi relativi di Hotel management(prenotazione e gestione delle presenze studentesche) o relativi alla pulizia

generale giornaliera della struttura, portierato diurno e notturno e la piccola manutenzione necessaria al funzionamento della stessa Casa dello Studente, per come evidenziato in allegato; per questa ulteriore attività viene richiesto l'importo di 90.000 (Novantamila) euro l'anno oltre IVA almeno per i primi diciotto mesi, eventualmente rinnovabile su richiesta dell'UNIME.
Eventuali richieste degli studenti con riferimento a pulizia camere e lavanderia verranno offerti agli studenti a prezzi di mercato. Verranno messe a disposizione a piano terra e nel Roof Garden forni a microonde e dispositivi automatici 24h per la fornitura di ogni tipo di cibi e bevande.
Per un periodo di 2 anni Unime potrà inoltre esercitare l'opzione di acquisto della suddetta struttura nelle condizioni in cui si trova per l'importo di 6 milioni di euro pari alla precedente offerta inviata il 17 luglio 2022.
La nostra odierna proposta rimane valida fino al 10 Febbraio 2023. In caso di accettazione della stessa, la consegna dell'immobile offerto in locazione potrà avvenire entro il 15-9-2023.
Restando in attesa di vostro riscontro, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.
Pietro Franza.

Costi di gestione x Student Hotel Liberty
Camere 51
Posti Letto 102
LOCAZIONE ANNUA 280000

Descrizione servizi	frequenza	unità	importo mensile	importo annuo	STUDENTI	costo annuale a p	costo mensile a p
LOCAZIONE	mensile		23350	**280.200,00**	102	2.747,06	228,92
Portierato diurno e notturno 7/15 - 15/23 - 23/7	giornaliera	4	4000	48.000,00	102	470,59	39,22
Costo Pulizie zone comuni	Sett/giorna	3 extra	2000	24.000,00	102	235,29	19,61
Costo piccola manutenzione	giornaliera	0,5	1200	14.400,00	102	141,18	11,76
materiali di consumo/generi di cortesia	settimanale		300	3.600,00	102	35,29	2,94
TOT COSTI APPALTO PER SERVIZI			0	**90.000,00**	102	882,35	73,53
costo pulizia camere opzionale	settimanale		1000	12.000,00	102	117,65	9,80
cambio biancheria letto e bagno pzionali	settimanale		2000	24.000,00	102	235,29	19,61
TOT COSTI OPZIONALI STUDENTE				**36.000,00**	102	352,94	29,41
					0	-	-

Cambio biancheria settimanale
Cambio x persona
2 lenzuola
1Viso
2 Federe
1teli doccia
1 Scendibagno
1 Bidet
Generi di cortesia
2 saponcini
1 shampoo ml.50
1 Bagnodoccia ml. 50