

TERME DI ACQUI S.P.A.

CAPITOLATO SPECIALE

**per l'assegnazione di contratto di affitto del ramo d'azienda del complesso alberghiero-
termale
di Terme di Acqui S.p.A.**

PREMESSE

a) La Terme di Acqui S.p.A. è una società a partecipazione pubblico-privata costituita il 29 maggio 1961. Essa ha come oggetto la valorizzazione e lo sfruttamento delle acque termali e minerali esistenti o che vengano scoperte nell'ambito del complesso termale, nonché tutte le attività accessorie e complementari, quali la produzione e il commercio, anche al minuto, delle stesse e dei prodotti da esse derivati, ivi compresi i preparati chimici, farmacologici e cosmetici. La Società ha inoltre come oggetto la gestione di esercizi di cura, turistici, ricreativi ed alberghieri. La compagine societaria è così costituita: Finpiemonte Partecipazioni 79,90%; Comune di Acqui Terme 16,77%; Fondazione C.R. di Alessandria 2,20%; Banca Popolare di Milano 1,05%; FINSYSTEM s.r.l. 0,08%.

b) La Società è titolare di autorizzazioni e concessioni rilasciate dalle competenti autorità pubbliche per lo svolgimento delle attività rientranti nell'oggetto sociale.

c) con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 22 febbraio 2014, la Società Terme di Acqui S.p.A. ha stabilito di indire procedura ad evidenza pubblica, per procedere all'affitto del ramo d'Azienda gestita dalla Società stessa per una durata massima di trent'anni.

L'oggetto del contratto consiste nella gestione e realizzazione di investimenti sul patrimonio alberghiero-termale in attività descritto nell'art. 2.A.I e, comunque, nella manutenzione di tutti gli asset dismessi e delle strutture serventi il complesso alberghiero-termale, come specificato nel punto 2.A.II; nonché, in via facoltativa, nel recupero e gestione dei beni attualmente dismessi descritti nell'art. 2.B del presente Capitolato speciale. Attesa la rilevanza di recuperare l'intero patrimonio della Società, la difficoltà dei lavori sul recupero dei beni dismessi, la positiva

immagine di cespiti rimessi a nuovo ed in attività nonché la ricaduta sul territorio, sarà dato valore premiale alle offerte che comprendano anche gli interventi facoltativi relativi ai beni dismessi secondo i criteri indicati nel presente Capitolato speciale.

ARTICOLO 1 – Oggetto

1.1 Il presente Capitolato speciale, compreso quanto descritto in premessa, costituisce parte integrante e sostanziale del Bando di gara e del Contratto e contiene la descrizione degli *asset* facenti parte del complesso aziendale che Terme di Acqui S.p.A. intende concedere in affitto, nonché le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura di gara e allo svolgimento della stessa.

1.2 Terme di Acqui S.p.A. stipulerà con il concorrente aggiudicatario un contratto di affitto di ramo d'azienda di durata massima trentennale, avente ad oggetto tutti gli *asset* del complesso turistico alberghiero-termale, come descritto all'art. 2 del presente Capitolato. Il contratto sarà stipulato sulla base dello schema allegato. Si precisa che anche qualora non abbia presentato un'offerta comprendente gli interventi facoltativi, l'aggiudicatario acquisirà la disponibilità degli *asset* compresi nell'art. 2B.

1.3 L'Affittuario si impegna inoltre a procedere ad interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, ivi compresi gli adeguamenti normativi previsti dalla legislazione, atti alla restituzione, alla scadenza del contratto, delle strutture in condizioni di decoro, efficienza e funzionalità, nonché alla ristrutturazione e ammodernamento degli *asset* descritti nell'art. 2.A costituenti interventi obbligatori oggetto dell'offerta, così da potenziarne le capacità turistiche. L'affittuario potrà obbligarsi, per mezzo della propria offerta, alla riapertura di alcune o tutte le strutture attualmente dismesse descritte nell'art.2.B (cd. interventi facoltativi), restando inteso che l'Affittuario dovrà provvedere, come specificato nell'art. 2.A.II, anche alla manutenzione degli *asset* descritti all'art. 2.B e delle strutture serventi il complesso termale. Il concorrente presenterà nella propria offerta un piano di investimenti per gli interventi obbligatori ed eventualmente un piano di investimenti per uno o più interventi facoltativi, così descrivendo gli interventi in programma e le modalità di realizzazione e gestione degli stessi.

Non è consentita la variazione d'uso dei beni oggetto del contratto di affitto, a meno che ciò non sia espressamente previsto dal Bando o dal presente Capitolato e autorizzato da Terme di Acqui, nel rispetto della normativa vigente.

ARTICOLO 2 – Descrizione degli asset

Il compendio alberghiero-termale consta di tre parti distinte, localizzate in diverse zone del Comune di Acqui Terme: le “Nuove Terme” nel centro della città; le “Antiche Terme” e lo stabilimento “Regina” nella regione di Bagni e la “Lavanderia” in Via Trieste.

All’interno del compendio sono presenti sia attività attualmente funzionanti, sia beni dismessi, come specificato *infra*.

Il compendio ha una estensione di circa 25.500 mq al coperto. Le aree scoperte, per un totale di circa 199.000 mq, comprendono giardini, un parco, un bosco, serre ed un podere. L’area delle “Nuove Terme” ha una volumetria di circa 60.000 mq; quella delle “Antiche Terme” di circa 110.000 mc; quella della “Lavanderia” di circa 18.000 mc e quella di Eden-Carozzi di circa 5.000 mc.

2.A INTERVENTI OBBLIGATORI

2.A.I LE STRUTTURE IN ATTIVITÀ

Ciascuna concorrente dovrà presentare una offerta comprendente la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l’adeguamento normativo alla legislazione, la ristrutturazione e l’ammodernamento delle strutture attualmente funzionanti.

2.A.I.1 Il compendio termale

2.A.I.1.1 Stabilimento termale “Nuove Terme”

2.A.I.1.1.1 Lo stabilimento termale “Nuove Terme” è sito nella città di Acqui Terme e si sviluppa su quattro piani (oltre ad un piano sotterraneo con locali tecnici) su una superficie di circa 1.900 mq, di cui 500 scoperti, per un volume totale di circa 20.000 mc. Lo stabilimento si compone di 53 cabine fango, 6 locali per massoterapia manuale, 4 locali per cure inalatorie, 3 locali per kinesiterapia, 1 locale per sordità rinogena, 1 locale per idroginnastica acro-vascolare, 1 locale per idromassaggio subacqueo e bagno ozonizzato (vasca farfalla), 1 locale per ventilazione polmonare, 1 locale per nebulizzazioni in ambiente, 4 studi medici, 1 locale per pneumologia, 1 piscina riabilitativa, 1 locale per camminamenti vascolari, 1 sala relax, 5 locali per estetica, 5 box per terapie strumentali, 1 locale per deposito, maturazione e lavorazione del fango termale, 1 bar interno con apertura anche agli esterni dotato di magazzino, spogliatoi, guardaroba, servizi igienici, un ufficio.

2.A.I.1.1.2 Lo stabilimento “Nuove Terme” è stato realizzato nel 1889 e da allora è stato oggetto di numerosi ampliamenti, ristrutturazioni e ammodernamenti, ultimo dei quali nel 2010. Nel 1986 l’impianto è stato dotato di un sistema di meccanizzazione dei fanghi termali.

2.A.I.1.1.3 L’attività di fango-balneoterapia costituisce l’attività principale dell’impianto, con un totale di 53 cabine (12 al piano terreno, 13 al primo piano, 28 al secondo piano). Lo stabilimento è in grado di somministrare 261 o 318 cure giornaliere in 5 o 6 turni al mattino, ed un massimo di 424 cure con turni pomeridiani. Lo stabilimento dispone inoltre di attrezzature per le cure inalatorie che consentono al reparto inalatorio di erogare una grandissima quantità giornaliera di cure. Vi è inoltre un reparto dotato di vasche ed attrezzature per le cure di riabilitazione motoria; il reparto è in grado di operare anche nel periodo invernale a costi di gestione molto bassi. Lo stabilimento “Nuove Terme” dispone inoltre di apparecchi per la cura di patologie ginecologiche, otorinolaringoiatriche e delle vie respiratorie. L’impianto termale è inoltre in grado di eseguire cure estetiche (manicure-pedicure e massaggi al corpo).

2.A.I.1.1.4 L’aggiudicatario si impegna, attraverso il proprio piano di investimenti, ad effettuare interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti dello stabilimento “Nuove Terme”, così da giungere ad un completo ammodernamento dello stesso. In particolare, dovrà essere posto in essere un ammodernamento del reparto fangoterapico del secondo piano, che dopo 35 anni di attività presenta necessità di una parziale ristrutturazione (rifacimento totale dei pavimenti, rifacimento dei rivestimenti interni e delle cabine, sostituzione dei serramenti di porte e finestre interne, sostituzione dei radiatori del riscaldamento e dei lavabi, dei sanitari, rifacimento dell’impianto elettrico di illuminazione, della forza motrice e della messa a terra, sostituzione di parte degli arredi, recupero delle vasche da bagno con sostituzione di quelle più deteriorate, rifacimento dei servizi igienici di cui almeno uno per disabili). Al terzo piano occorrerà procedere ad una ristrutturazione in linea con quella già eseguita per il reparto di cure inalatorie (tra i principali: rifacimento dei pavimenti, rifacimento dei rivestimenti, rifacimento dei servizi igienici di cui almeno uno per disabili, sostituzione dei serramenti delle porte interne, sostituzione dei radiatori del riscaldamento e dei lavabi sanitari, rifacimento degli impianti elettrici di illuminazione,

della forza motrice e della messa a terra, installazione dell'impianto di condizionamento in alcuni settori). L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione e alla eventuale sostituzione dei 4 impianti elevatori dello stabilimento ed al potenziamento ed ammodernamento degli impianti di riscaldamento, di alimentazione di acqua termale e delle reti generali di acqua termale. Occorrerà inoltre ultimare i lavori di ristrutturazione del cortiletto interno per la parte di pertinenza dello stabilimento; tale ristrutturazione avrà ad oggetto principalmente le opere di pavimentazione e le aree verdi.

2.A.I.1.2 Stabilimento termale "Regina"

2.A.I.1.2.1 Lo stabilimento termale "Regina" è sito nella zona di Bagni e si sviluppa su due piani su una superficie di circa 3.700 mq, di cui 300 scoperti, per un volume totale di circa 21.400 mc. Lo stabilimento si compone di 62 cabine fango, 9 studi medici, 18 box per terapie strumentali e massoterapia, 1 palestra riabilitativa, 1 sala convegni, 1 sala reazione, 1 sala relax, 1 salone di accettazione e attesa, 1 bagno turco, 1 sala per massaggi ayurvedici, 2 sale per idromassaggio ed estetica corpo, 1 sala per estetica facciale, 1 sala per manicure e pedicure, 1 sala di lavorazione del fango termale, 1 padiglione per le cure inalatorie (con vani adibiti a inalazioni/aerosol/humages, inalazioni e aerosol pediatrico, infermeria, ginecologia, idroginnastica acrovascolare, sordità rinogena, ventilazione polmonare, produzione di vapore e aria compressa, locali tecnici), 1 padiglione uffici, 1 padiglione adibito alle piscine termali (con vasche, sale relax, spogliatoi, servizi igienici), 1 centro fitness (con vasca, 2 palestre, spogliatoi, servizi, 2 aree massaggi, 2 aree fitness, 2 locali polifunzionali per sauna e bagno turco) 1 centro di elaborazione dei dati, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, locali di servizio e di deposito.

2.A.I.1.2.2 Lo stabilimento "Regina" è stato realizzato nel 1934 e da allora è stato oggetto di numerosi ampliamenti, ristrutturazioni e ammodernamenti. Lo stabilimento dispone di 62 cabine per la fango-balneoterapia ed è in grado di somministrare 310 o 372 cure giornaliere in 5 o 6 turni al mattino, ed un massimo di 496 cure con turni pomeridiani. Lo stabilimento dispone inoltre di numerose attrezzature ed ampi locali per le cure inalatorie che consentono al reparto inalatorio di erogare una grandissima quantità giornaliera di cure. Lo stabilimento dispone inoltre di un reparto dotato vasche ed attrezzature per le cure di riabilitazione motoria; il reparto è in grado di offrire una amplissima gamma di servizi. Lo stabilimento "Regina" dispone di apparecchi per la cura di patologie

ginecologiche, otorinolaringoiatriche e delle vie respiratorie. L'impianto termale è inoltre in grado di eseguire numerose cure estetiche (bagno turco, massaggio corpo con vasche idromassaggio, manicure-pedicure, docce filiformi, cabine fango e massaggi ayurvedici e vietnamiti).

2.A.I.1.2.3 L'aggiudicatario si impegna, attraverso il proprio piano di investimenti, ad effettuare interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti dello stabilimento "Regina", così da giungere ad un completo ammodernamento dello stesso. In particolare, dovrà essere posto in essere una ristrutturazione e ammodernamento del padiglione delle piscine termali, usurato a causa delle caratteristiche chimiche dell'acqua e della notevole intensità d'uso (rifacimento della impermeabilizzazione delle vasche e del rivestimento in piastrelle, revisione dell'impiantistica idraulica e delle apparecchiature di controllo e regolazione della temperatura delle vasche, restyling generale delle facciate esterne). Il padiglione delle cure inalatorie dovrà essere sottoposto ad alcuni interventi di ristrutturazione del fabbricato (ad es. ristrutturazione impianto rete di riscaldamento e restyling delle facciate esterne). Inoltre, l'affittuario si obbligherà a sostituire gli apparecchi elettromedicali presenti con macchinari di nuova concezione con idoneo impianto di sanificazione.

2.A.I.1.3 Stabilimento termale "Antiche Terme"

2.A.I.1.3.1 Lo stabilimento termale "Antiche Terme" è sito nella zona di Bagni e si sviluppa su una superficie coperta di circa 2.127 mq (in parte in comunione con la SPA Lago delle Sorgenti), per un volume totale di circa 12.000 mc. Lo stabilimento si compone di 28 cabine fango, 1 studio medico, 1 sala reazione, 2 locali privé, 2 locali massaggi, 1 locale di lavorazione del fango termale, 1 locale di accettazione, 1 locale di esposizione dei prodotti termali, spogliatoi, guardaroba, servizi igienici, uffici, locali tecnici e magazzini.

2.A.I.1.3.2 Lo stabilimento "Antiche Terme" è stato ricostruito nel 1687 a seguito della distruzione del primo fabbricato provocata da una frana. Lo stabilimento è stato oggetto poi di lavori di ristrutturazione prima nel '700 e poi nell'800. Nel 1987 l'impianto è stato dotato di un sistema di meccanizzazione dei fanghi termali e nel 2008 sottoposto ad una completa ristrutturazione.

2.A.I.1.3.3. Lo stabilimento dispone di 28 cabine per la fango-balneoterapia ed è in grado di somministrare 240 o 288 cure giornaliere in 5 o 6 turni al mattino, ed un massimo di 384 cure con turni pomeridiani.

2.A.I.1.3.4 L'aggiudicatario si impegna, attraverso il proprio piano di investimenti, ad effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti dello stabilimento.

2.A.I.1.4 SPA "Lago delle Sorgenti"

La SPA "Lago delle Sorgenti" è adiacente allo stabilimento termale "Antiche Terme", con il quale condivide parti comuni, e si sviluppa su una superficie coperta di circa 1.600 mq, per un volume totale di circa 9.000 mc. Lo stabilimento si compone di 2 locali massaggi, 1 locale con piscina idromassaggio, 1 locale bar, 1 locale privé, 1 locale calidarium naturale, 1 locale sauna finlandese, 1 locale con piscina meditativa, 1 palestra fitness, 1 locale aperto solarium, 1 locale aperto con vasche idromassaggio, 1 locale ingresso, spogliatoi, servizi igienici, uffici, locali tecnici. La SPA è stata costruita nel 2008 e si trova in buone condizioni.

2.A.I.2 **Il compendio alberghiero**

2.A.I.2.1 Albergo "Nuove Terme"

L'albergo "Nuove Terme" si sviluppa su di una superficie di circa 3.700 mq, di cui 1.100 scoperti, per un volume totale di circa 40.000 mc. L'albergo, "a 4 stelle", consta di 142 camere da letto dotate di servizi privati, cucina e locale per la preparazione delle vivande, sale ristorante, bar, sale riunioni, 1 salone delle conferenze, sale di direzione e ricezione, 1 piscina beauty farm, 1 sauna, 1 bagno turco e 1 sala relax, magazzini, guardaroba e locali tecnici. Costruito nel 1889 e soggetto a diversi ampliamenti e ristrutturazioni, l'albergo è stato completamente ristrutturato e rimodernato nel 2001 e si trova oggi in buone condizioni.

2.A.I.2.2 Albergo "Regina"

L'albergo "Regina" si sviluppa su di una superficie di circa 1.110 mq al coperto, per un volume di circa 18.000 mc. L'albergo, "a 3 stelle", consta di 96 camere da letto con bagno privato, 5 office colazione, 1 hall, 1 sala ristorante, 1 sala colazione, 1 cucina, 1 saletta polivalente, uffici direzione, servizi igienici, spogliatoi, magazzini e locali tecnici. L'albergo è stato costruito nel 1938 e sottoposto ad una radicale ristrutturazione nel 1987..

Si precisa che tra gli interventi obbligatori l’Affittuario dovrà provvedere alla rimozione e alla sostituzione del manto di copertura in eternit e all’installazione dell’impianto di condizionamento in tutte le camere.

2.A.I.3 Strutture di servizio

Il complesso alberghiero-termale dispone di: “Lavanderia aziendale, Podere Usignolo, ex Serre” che necessitano d’importanti lavori di restauro; di una centrale termica riammodernata e potenziata, in grado di produrre calore a beneficio dell’albergo “Regina”, dello Stabilimento Regina, della SPA “Lago delle Sorgenti”, del “Complesso Tennis” ed è potenzialmente predisposta per la fornitura di calore all’albergo “Grand Hotel Antiche Terme” e, mediante la costruzione di un’apposita nuova linea, della sala da ballo “Nuovo Kursaal”.

2.A.I.4 Strutture ricreative

Il complesso alberghiero-termale è dotato di diverse strutture ricreative: una Piscina natatoria (superficie coperta di 960 mq, vasca di 4.500 mq, superficie scoperta di 8.635 mq, volume di 2.635 mc); il locale da ballo “Nuovo Kursaal” (superficie coperta di 1.500 mq, superficie scoperta di 5.200 mq, volume di 11.000 mc); il bar “Clipper” (superficie di 360 mq, volume di 1.200 mc); il bar “Regina” (superficie di 125 mq e volume di 311 mc). Si precisa che sono necessari interventi nel locale da ballo “Nuovo Kursaal” che presenta problemi strutturali legati al degrado delle solette e della piscina ludica che richiede interventi sui teli e sull’impianto di filtrazione.

2.A.I.5 Altre strutture

Il complesso ospita inoltre altre strutture: un fabbricato con edicola e negozio di parrucchiere; un campo da tennis (superficie di 6.205 mq) con spogliatoi; una centrale di pompaggio dell’acqua termale. Non farà parte dell’oggetto del contratto la stazione di servizio “Agip” con annesso “BAR ENI”, che pur insiste nel complesso alberghiero-termale, e delle quali Terme di Acqui S.p.A. si riserva la gestione.

2.A.I.6 Strutture serventi

L’Affittuario disporrà inoltre delle seguenti strutture, destinate al servizio sia dei beni attualmente in uso, sia di quelli dismessi.

2.A.I.6.1 Aree verdi

Il complesso dispone di un'ampia superficie adibita ad area verde nella regione di Bagni, con superfici a prato (circa 14.207 mq), superfici inghiaiate (circa 2.600 mq), piante ad alto fusto, siepi, strade e viali. Sempre in Zona Bagni, una superficie di circa 13.170 mq è costituita da una pineta, un bosco e da scarpate. Nella zona di Eden-Carozzi il complesso dispone di aree verdi per circa 26.000 mq. L'affittuario dovrà impegnarsi al mantenimento di dette aree verdi al fine di garantirne un ottimo livello di conservazione e decoro.

2.A.I.7 Marchi

La società Terme di Acqui S.p.A. metterà a disposizione dell'Affittuario i marchi "Regie Terme Acqui – Benessere reale" e "Lago delle sorgenti – salus per aquam".

2.A.II ULTERIORI INTERVENTI DI MANUTENZIONE

2.A.II.1 Manutenzione ordinaria degli asset dismessi

L'offerta di ciascuna concorrente dovrà comprendere la manutenzione ordinaria delle strutture attualmente dismesse, puntualmente descritte nel successivo punto 2.B. In particolare, attraverso il proprio piano di investimenti, l'aggiudicatario si impegna ad eseguire le opere necessarie ad evitarne il definitivo perimento e/o l'usura.

2.A.II.2 Manutenzione ordinaria e straordinaria delle sorgenti termali e degli acquedotti e delle opere ad essi serventi

2.A.II.2.1 Il complesso dispone di numerose sorgenti di acqua termale e di acquedotti e di opere ad essi serventi, di cui Terme di Acqui manterrà la gestione e resterà titolare delle relative concessioni. Ciascun concorrente dovrà presentare un'offerta comprendente la manutenzione ordinaria e straordinaria includente anche tutti i controlli relativi al rispetto dei parametri indicati dalle normative per l'utilizzo termale, sanitario e ludico, delle sorgenti e degli acquedotti di seguito indicati:

2.A.II.2.2 La sorgente "La Bollente" serve, attraverso un acquedotto termale e a serbatoi di accumulo e compensazione, gli stabilimenti "Antiche Terme", "Regina", "Nuove Terme" e la SPA "Lago delle Sorgenti", la piscina della beauty farm dell'albergo "Nuove Terme".

2.A.II.2.3 La sorgente "Vascone" serve, attraverso un acquedotto termale e a serbatoi di accumulo e compensazione, gli stabilimenti "Antiche Terme", "Regina", "Nuove Terme", la SPA "Lago delle Sorgenti" e la piscina del centro Fitness Regina.

2.A.II.2.4 Le opere di presa dalle sorgenti, i serbatoi di accumulo-compensazione, le reti di acquedotti termali primari e secondari, le reti di scarico delle acque reflue ed i troppi pieni sino alla fognatura comunale.

2.A.II.2.5 Terme di Acqui S.p.A. dispone inoltre:

- della sorgente denominata “Città di Acqui”, fino al 14 maggio 2025;
- della sorgente denominata “Fontanino Acqua Marcia”, scaduta nel 2010 ed attualmente in fase di rinnovo.

2.B LE STRUTTURE DISMESSE – INTERVENTI FACOLTATIVI

Ciascun concorrente può presentare una offerta comprendente il completo recupero di uno o più beni dismessi, ivi compresa la manutenzione straordinaria degli stessi (atteso che la manutenzione ordinaria è da ricomprendersi nell'intervento obbligatorio).

2.B.1 Il compendio alberghiero

2.B.1.1 Albergo “Antiche Terme”

Costruito nel 1687, l'albergo è attualmente dismesso. Il fabbricato si sviluppa su una superficie di circa 3.460 mq al coperto e 6.475 mq allo scoperto, per una volumetria totale di 38.600 mc. Parte della struttura è stata ristrutturata ed è divenuta parte integrante della adiacente SPA “Lago delle Sorgenti”. Prima della dismissione l'albergo rientrava nella “prima categoria”. Il complesso alberghiero-termale “Antiche Terme” è inoltre dotato di un centro studi, attualmente dismesso, in precedenza adibito ad accettazione e visite mediche.

2.B.1.2 Albergo “Eden-Carozzi”

Costruito nel 1920, l'albergo è attualmente dismesso. Il fabbricato si sviluppa su circa 1.020 mq di superficie coperta e circa 5.000 mq di superficie scoperta, per un volume di circa 10.000 mc. L'eventuale aggiudicatario si impegna ad effettuare una completa ristrutturazione dell'albergo, così da poterne garantire la riapertura o comunque l'utilizzazione per attività compatibili, similari a quella alberghiera (ad es. residence). Si precisa che il parco dispone di un piano di destinazione urbanistica che ne prevede l'edificabilità.

2.B.1.3 Albergo “Firenze”

Costruito nel 1930, l'albergo è attualmente dismesso. Il fabbricato si sviluppa su circa 600 mq di superficie coperta e circa 260 mq di superficie scoperta, per un volume di circa 4.000

mc. L'eventuale aggiudicatario si impegna ad effettuare una completa ristrutturazione dell'albergo, così da poterne garantire la riapertura o comunque l'utilizzazione per attività compatibili, similari a quella alberghiera (ad es. residence).

ARTICOLO 3 – Precisazioni sugli *asset*

3.1 Alcuni degli *asset* descritti nell'articolo 2 saranno disponibili solo alla scadenza di contratti di locazione in essere tra Terme di Acqui S.p.A. e soggetti terzi. Per la precisione:

- albergo "Regina" (con sublocazione): scadenza il 31/12/2014, con diritto di prelazione al 31/12/2020;
- bar "Regina": scadenza il 31/12/2014, con rinnovo tacito fino al 31/12/2020;
- locali nello stabilimento termale "Regina" adibiti a scuola di estetica;
- Piscina natatoria e "Nuovo Kursaal": scadenza il 31/12/2015;
- negozio di parrucchiere: scadenza il 31/12/2017;
- edicola: in regime di concessione annuale a terzi;
- albergo "Nuove Terme": scadenza il 31/01/2015;
- bar nello stabilimento "Nuove Terme": scadenza il 31/12/2014;
- lavanderia industriale: scadenza 31/12/2014.

3.2 Terme di Acqui S.p.A. ha stipulato una convenzione con l'ASL di Alessandria per l'espletamento delle cure sanitarie idrotermali. Fino alla voltura e/o al rilascio di provvedimenti amministrativi autorizzativi in favore dell'Affittuario, la gestione in regime pubblicitario delle cure sanitarie sarà a cura di Terme di Acqui S.p.A., che resterà titolare degli atti abilitativi e della convenzione. Nelle more del perfezionamento delle procedure amministrative di cui innanzi, Terme di Acqui S.p.A. si avvarrà, mediante distacco, del personale trasferito all'Affittuario (come ai sensi dell'art. 6 di codesto Capitolato) per l'espletamento delle prestazioni convenzionate. Gli importi relativi agli stipendi ed a tutti i connessi oneri sono a carico di Terme di Acqui fino alla data del trasferimento o voltura della convenzione.

3.3 L'Affittuario si impegna a far proprie le convenzioni attualmente in essere, ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle stipulate da Terme di Acqui S.p.A. con Alitalia Club, Trenitalia, la Polizia di Stato e l'Università di Genova. È fatta salva la facoltà dell'Affittuario di variare o rimuovere le convenzioni in corso di esistenza.

3.4 L’Affittuario avrà l’onere di acquisire le necessarie e specifiche autorizzazioni e concessioni dalle competenti autorità amministrative per poter disporre dei beni oggetto del contratto. In particolare, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: autorizzazione regionale per il convenzionamento con il SSN delle strutture termali per l’erogazione di cure termali; autorizzazione regionale per la gestione di stabilimenti termali e terapeutici; autorizzazioni per lo svolgimento delle opere di cui al piano di investimento e per la realizzazione di opere edilizie; autorizzazioni subordinate ad eventuali vincoli architettonici e paesaggistici o di altra natura; ogni altra autorizzazione necessaria alla gestione degli assets e alla messa in opera degli interventi in offerta.

3.5 L’affitto di azienda consentirà all’Affittuario di provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e degli interventi di ristrutturazione, miglioramento e ottimizzazione di cui al piano di investimenti presentato in offerta. Nel corso della realizzazione degli interventi descritti nel piano di investimenti, la Terme di Acqui S.p.A. si riserva il diritto di approvare o meno i singoli progetti attuativi del piano di investimento predisposto dall’aggiudicatario, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di consegna.

Si evidenzia che le concessioni minerarie denominate “La Bollente” e “Vascone” hanno durata perpetua. La concessione “Città di Acqui” ha durata limitata al 14 maggio 2025 e la concessione “Fontanino Acqua Marcia” è attualmente scaduta ed oggetto di un procedimento di rinnovo. Si precisa che Terme di Acqui resterà titolare delle concessioni minerarie. L’Affittuario potrà utilizzare le acque per la gestione degli stabilimenti termali oggetto del contratto.

L’Affittuario solleva la Società da ogni responsabilità nel caso in cui la Pubblica Amministrazione concedente non dovesse rinnovare le concessioni in scadenza o scadute. L’Affittuario si obbliga altresì ad avviare tempestivamente, al termine del rapporto contrattuale, i procedimenti di trasferimento delle concessioni in capo a Terme di Acqui S.p.A. o a soggetto terzo dalla stessa individuato.

3.6 Terme di Acqui S.p.A. si riserva di conservare n. 5 locali all’interno del complesso alberghiero-termale, per lo svolgimento delle proprie attività sociali.

ARTICOLO 4 – Sopralluogo obbligatorio

4.1 Le imprese che intendono partecipare alla gara dovranno effettuare un sopralluogo presso i beni costituenti l'intero compendio oggetto di gara.

4.2 Il sopralluogo potrà essere effettuato dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, previo appuntamento con il responsabile del procedimento.

4.3 Il soggetto della ditta concorrente che si presenta per effettuare il sopralluogo (titolare, legale rappresentante, amministratore munito di poteri) dovrà esibire un valido documento di riconoscimento e copia del certificato della C.C.I.A.A. Nel caso di procuratore occorre consegnare al predetto Responsabile copia conforme all'originale della procura notarile. Non sarà consentito il sopralluogo a soggetto diverso da quelli in precedenza indicati.

Nel caso di raggruppamenti costituiti o costituendi il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'impresa indicata come mandataria.

ARTICOLO 5 – Ubicazione, oggetto del contratto ed importo del contratto

5.1 Ubicazione: territorio del Comune di Acqui Terme.

5.2 I beni oggetto di gara sono dettagliatamente indicati nell'articolo 2 che precede.

5.3 L'importo complessivo a base d'asta è pari ad € 20.120.000,00 (euro ventimilionicentoventimila/00), oltre a tutti i debiti della Terme di Acqui S.p.A. alla data di affitto del ramo d'azienda, ammontanti indicativamente ad Euro 7.896.017,10 alla data del 31 dicembre 2013. L'importo a base di gara si compone di:

a) un canone annuo di locazione pari a € 100.000 più IVA di legge.

b) importo stimato degli investimenti relativi agli interventi obbligatori, comunque non inferiori ad € 13.000.000 contenuto nel Piano industriale degli investimenti, che il concorrente s'impegna ad eseguire in base ad un cronoprogramma, a decorrere dalla stipula del contratto.

c) importo stimato degli investimenti relativi agli interventi facoltativi, comunque non inferiori ad € 2.800.000 per il complesso Antiche Terme, € 820.000 per l'Albergo Eden-Carrozzi, € 500.000 per l'Albergo Firenze, oltre IVA contenuto nel Piano industriale degli investimenti, che il concorrente s'impegna ad eseguire in base ad un cronoprogramma, a decorrere dalla stipula del contratto.

d) tutti i debiti della Terme di Acqui S.p.A. alla data di affitto del ramo d'azienda, che dovranno essere accollati dall'Affittuaria, ammontanti indicativamente ad Euro

7.896.017,10 alla data del 31/12/2013, con liberazione del concedente dalla responsabilità solidale per i debiti oggetto di acollo.

5.4 Il contratto avrà la durata complessiva proposta dal concorrente aggiudicatario entro un massimo di trent'anni.

5.5 L'aggiudicatario s'impegna a corrispondere i canoni di locazione per l'intera durata del contratto. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello della data di sottoscrizione del contratto, automaticamente, anche in assenza di esplicita richiesta della Società Terme d'Acqui.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate garantite da fidejussione bancaria a prima richiesta.

ART. 6 - PERSONALE

L'aggiudicatario, si obbliga ad assumere tutto il personale in carico alla Soc. Terme d'Acqui alla data di pubblicazione del bando, nonché all'assunzione del personale attualmente dipendente della società "Thermae S.r.l." in relazione al contratto di affitto d'azienda stipulato in data 19/12/2012, con effetto dalla scadenza del predetto contratto di affitto d'azienda, pattuita al 31 gennaio 2015, e ad osservare tutte le condizioni normative e retributive previste dai rispettivi Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono le attività oggetto della gestione dell'azienda alla data di sottoscrizione del contratto di affitto nei confronti dei propri dipendenti, nonché di coloro i quali verranno presi in carico ed assunti dalla stessa.

È fatta salva la facoltà dell'Affittuario di procedere agli eventuali interventi di mobilità interna tra le funzioni che si rendano necessari per addivenire alla migliore utilizzazione del personale, a seguito della realizzazione degli interventi di cui al progetto tecnico e al piano economico degli investimenti.

La Terme d'Acqui S.p.A. si riserva di mantenere in organico 1 dipendente per la propria attività di gestione.

ARTICOLO 7 – Soggetti ammessi alla gara

7.1 Sono ammessi alla procedura ad evidenza pubblica tutti gli imprenditori individuali, le società commerciali, le società cooperative e loro consorzi, i raggruppamenti

temporanei di imprese, i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c., i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del D.Lgs. 240/1991, senza alcuna limitazione territoriale, in possesso dei requisiti e delle condizioni di cui all'articolo 8.

7.2 In caso di partecipazione per mezzo di raggruppamento temporaneo, gli operatori economici dovranno conferire con unico atto mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto mandatario. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata ed una sua eventuale revoca, anche per giusta causa, non avrà effetto nei confronti di Terme di Acqui S.p.A. Al mandatario spetterà la rappresentanza esclusiva, anche processuale, dei mandanti nei confronti di Terme di Acqui S.p.A. per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura discendenti dal contratto fino all'estinzione di ogni rapporto. Tuttavia, Terme di Acqui S.p.A. si riserva la facoltà di far valere direttamente le responsabilità facenti capo ai mandanti, anche ai sensi del successivo comma 7.5 di questo articolo.

7.3 Salvo i casi previsti nel presente Capitolato, è fatto divieto a pena di esclusione, di annullamento dell'aggiudicazione, di modificare la composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato attraverso la presentazione dell'offerta.

7.4 Nel rispetto del diritto dell'Unione europea, è ammessa la partecipazione di società stabilite in altri Stati membri dell'Unione europea nelle forme previste negli ordinamenti di appartenenza.

7.5 Tutti i membri del soggetto che presenta offerta in forma collettiva sono responsabili in solido in relazione a tutti gli obblighi derivanti dal Bando, dal presente Capitolato di gara e dal relativo Contratto di affitto d'azienda.

La mandataria dovrà possedere i requisiti di cui all'articolo 8 in misura maggioritaria rispetto alle mandanti.

7.6 A pena di esclusione di entrambi i partecipanti, è fatto divieto al medesimo soggetto di partecipare in forma sia individuale che collettiva, nonché di partecipare alla procedura in più forme collettive ovvero tramite società collegate o controllate.

ARTICOLO 8 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare alla procedura di gara, ciascun concorrente dovrà soddisfare i seguenti requisiti minimi:

- a) sussistenza dei requisiti di ordine generale e morale meglio descritti nell'art. 9.2 del presente Capitolato;
- b) iscrizione alla Camera di Commercio per l'esercizio di attività oggetto di gara (asset obbligatori oppure *assest* obbligatori e *assets* dismessi facoltativi); ovvero iscrizione in registri analoghi se il concorrente è stabilito in diverso Stato;
- c) avere un Patrimonio Netto non inferiore a 1 milione di euro;
- d) l'esecuzione nell'ultimo triennio di uno o più contratti aventi ad oggetto la gestione di strutture di analoghe o di maggiori dimensioni, in Italia o all'estero, operanti in almeno uno dei seguenti settori: termale, benessere, sanitario, estetico, turistico-alberghiero, e del valore complessivo non inferiore a 5.000.000 euro per anno, IVA esclusa.

Il valore complessivo dei contratti dovrà essere maggiorato degli ulteriori importi di:

- euro 500.000 per le offerte riguardanti l'Albergo Eden-Carrozzi;
- euro 1.000.000 per le offerte riguardanti l'Albergo Antiche Terme;
- euro 500.000 per le offerte riguardanti l'Albergo Firenze. Tali importi maggiorativi si sommeranno tra loro e con l'importo base di cui al primo paragrafo di questa lettera qualora il concorrente presenterà un'offerta che includa uno o più di un bene dismesso.

- e) aver realizzato, cumulativamente nell'ultimo triennio, un fatturato specifico per l'attività di gestione di strutture di analoghe o maggiori dimensioni, in Italia o all'estero, operanti in almeno uno dei seguenti settori: termale, benessere, sanitario, estetico, turistico-alberghiero non inferiore a 7.000.000 euro per anno, IVA esclusa;

Il fatturato specifico dovrà essere maggiorato degli ulteriori importi di:

- euro 500.000 per le offerte riguardanti l'Albergo Eden-Carrozzi;
- euro 1.000.00 per le offerte riguardanti l'Albergo Antiche Terme;
- euro 500.000 per le offerte riguardanti l'Albergo Firenze. Tali importi maggiorativi si sommeranno tra loro e con l'importo base di cui al primo paragrafo di questa lettera qualora il concorrente presenterà un'offerta che includa uno o più di un bene dismesso.

- f) certificazione di qualità EN ISO 9000.

ARTICOLO 9 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

9.1 Ogni soggetto che intenda partecipare alla gara dovrà far pervenire la propria offerta

inviando il plico contenente tutta la documentazione necessaria, come illustrato di seguito, inviandolo a mezzo posta o corriere, ovvero consegnandolo a mani al seguente indirizzo: "Terme di Acqui S.p.A., presso gli uffici amministrativi in Acqui Terme (AL), Viale Einaudi n. 6, CAP 15011" entro le ore 12.00 del novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale Italiana. La data di arrivo dei plichi sarà stabilita dal timbro a calendario apposto dagli uffici amministrativi di Terme di Acqui S.p.A. al momento della consegna e/o dell'arrivo. La documentazione di gara si intenderà accettata al momento di presentazione dell'offerta da parte del concorrente.

Tale termine di presentazione è perentorio e il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno pertanto ammessi alla gara i concorrenti i cui plichi perverranno all'Amministrazione presso l'indirizzo sopra indicato dopo la scadenza del termine, anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

L'offerta dovrà essere contenuta in plico chiuso e sigillato, con ceralacca o altro strumento idoneo a garanzia dell'integrità e della non manomissione, sottoscritto sui lembi di chiusura, contenente la documentazione indicata nel Capitolato. Sull'esterno del plico devono essere riportati, scritturati o stampigliati, i riferimenti dell'offerente (ragione sociale e sede) e la seguente dicitura: "Gara per l'affitto di ramo d'azienda relativa alla gestione del complesso turistico alberghiero e termale di Terme di Acqui".

La documentazione di gara dovrà essere prodotta in lingua italiana ovvero, se redatta in una altra lingua dovrà essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

Il plico dovrà contenere 3 buste idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno il mittente.

9.2 BUSTA "A"

La prima busta, riportante la lettera "A" e la dicitura: "**Documentazione per la gara per l'affitto di ramo d'azienda concernente l'attività di gestione del Complesso Turistico Alberghiero e Termale di Terme di Acqui**" dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) istanza di partecipazione alla gara resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, redatta secondo il modello (All. X), debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, contenente le generalità della e/o delle imprese concorrenti ed il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) cui il concorrente intende ricevere le

comunicazioni relative alla presente procedura. Con la suddetta istanza il concorrente attesta che:

a) non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) nei suoi confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. 159/2011 (già articolo 3 della legge n. 1423/1956) o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei suoi confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il

divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

d) non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55, per un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e comunque se la violazione non è stata rimossa;

e) non ha commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

f) non ha commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla Terme di Acqui S.p.A.; o che non ha commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della Terme di Acqui S.p.A.;

g) non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

h) non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

i) di essere in regola con la normativa sui disabili ai sensi dell'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;

l) nei suoi confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;

m) non si trova, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

- n) il legale rappresentante dell'impresa concorrente e, per quanto a conoscenza del medesimo, tutte le persone elencate all'art. 85 D.Lgs. 159/2011, sono in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71, commi 1, 2, 3, 4, e 5 del D.Lvo. 59 del 26.03.2010;
- o) di aver preso visione di tutta la documentazione (presente Capitolato, allegati tecnici e planimetrie, bilanci), nonché dello schema di contratto. Tali documenti andranno timbrati e siglati pagina per pagina quale presa visione ed accettazione;
- p) p.1.) essere in possesso negli ultimi tre esercizi finanziari, di un volume d'affari per un importo complessivo almeno pari all'importo calcolato ai sensi dell'art. 8, lett. d), del Capitolato; p.2.) di aver, nell'ultimo triennio, condotto e gestito imprese operanti in Italia o all'estero in almeno uno dei seguenti settori: termale, benessere, sanitario, turistico-alberghiero, per un volume d'affari almeno pari all'importo calcolato ai sensi dell'art. 8, lett. c), del presente Capitolato. Detta capacità tecnico-finanziaria dovrà essere comprovata mediante il deposito dei bilanci d'impresa dell'ultimi tre anni e di contratti di gestione analoghi;
- q) l'impegno a richiedere ed ottenere dalle competenti autorità amministrative le autorizzazioni ed i provvedimenti occorrenti, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo: q.1.) per il convenzionamento con il SSN della struttura termale relativa all'erogazione delle cure idrotermali; q.2 per la gestione di strutture termali; q.3.) per eseguire le opere relative agli interventi obbligatori e/o facoltativi oggetto d'offerta.
- Alle dichiarazioni sostitutive - rese, nel caso di imprese riunite o da riunirsi, da tutti i legali rappresentanti - deve essere acclusa copia di un documento di riconoscimento valido;
- 2) il certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio con l'indicazione dell'oggetto sociale o dell'attività espletata attestante: l'iscrizione all'ufficio del registro medesimo, data di costituzione della società ed eventuali modifiche, entità del capitale sociale, attività economica svolta o certificati equivalenti per le ditte non italiane;
- 3) la dichiarazione di almeno due istituti bancari o intermediari finanziari autorizzati, attestante che l'impresa è solida ed ha sempre fatto fronte ai propri impegni con regolare puntualità.
- 4) il verbale di avvenuto sopralluogo.

In caso di partecipazione alla gara per mezzo di un raggruppamento temporaneo non ancora formalmente costituito, a pena di esclusione la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del futuro raggruppamento e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandati. In caso di raggruppamento già costituito, a pena di esclusione, deve essere allegata copia della procura speciale collettiva con rappresentanza conferita con scrittura privata autenticata. Devono essere presentate, a pena di esclusione, le dichiarazioni di tutti i componenti del raggruppamento, costituito o costituendo, di non trovarsi nelle condizioni soggettive di esclusione dalla gara di cui all'art. 9.2.1).

9.3 BUSTA "B"

La busta contenente l'offerta tecnica dovrà riportare la lettera "B" e la dicitura: **"Offerta tecnica per la gara per l'affitto del ramo d'azienda concernente l'attività di gestione del complesso alberghiero turistico e termale di Terme d'Acqui"**.

La busta "B" dovrà a sua volta contenere due ulteriori buste idoneamente sigillate denominate rispettivamente "B.1" relativa all'offerta tecnica sugli interventi obbligatori e "B.2" relativa agli interventi facoltativi sui beni dismessi, ove il concorrente intenda proporla.

9.3.1 La Busta "B.1" dovrà contenere:

1) documentazione, da produrre in originale o copia conforme all'originale, che attesti la competenza nel settore specifico, inclusi, contratti di gestione analoghi dell'ultimo triennio per un importo complessivo pari a 5.000.000 euro annui, esclusa IVA, certificazioni di qualità EN ISO 9000, la documentazione che comprovi il valore del patrimonio netto del soggetto partecipante, ecc..

2) un progetto relativo agli interventi obbligatori che l'offerente intende realizzare avente i seguenti contenuti:

- relazione indicante la gestione mediante valorizzazione, salvaguardia e lo sviluppo del complesso alberghiero-termale, mantenimento del livello occupazionale della struttura; riqualificazione e miglioramento delle strutture attraverso anche l'uso del marketing promozionale, manutenzione,

ristrutturazione e ripristino, riqualificazione e ammodernamento, dell'intero complesso aziendale, nei limiti di quanto richiesto per gli interventi obbligatori specificando le attività di manutenzione ordinaria relative agli assets dismessi, nonché le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sorgenti termali e degli acquedotti e delle altre opere ad essi serventi.

- studio di fattibilità;

- progetto preliminare contenente: i) relazione illustrativa; ii) relazione tecnica; iii) planimetria generale ed elaborati grafici;

3) piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato che includa lo sfruttamento ottimale degli spazi;

4) proposte migliorative rispetto alle previsioni contenute nello schema contrattuale, da considerarsi minimali e non derogabili in senso peggiorativo per Terme di Acqui S.p.A. Il concorrente dovrà specificare quali clausole propone di modificare, con indicazione di ogni singolo aspetto migliorativo differente da quelli già oggetto dei precedenti criteri (le proposte a pena di esclusione non potranno riguardare la durata o il prezzo).

Il progetto tecnico non deve contenere, a pena di esclusione, alcun riferimento a dati economici o alla durata del contratto.

9.3.2 La **Busta "B.2"** dovrà contenere:

1) documentazione, da produrre in originale o copia conforme all'originale, che attesti la competenza nel settore specifico, inclusi, contratti di gestione analoghi dell'ultimo triennio, il cui valore deve essere pari o superiore agli importi stabiliti per gli interventi facoltativi nell'art. 8, lett. c, di questo Capitolato. Il concorrente dovrà provare il raggiungimento delle soglie aggiuntive disposta nell'art. 8, lett. c, a seconda dell'investimento facoltativo oggetto di offerta. Al fine di questo computo potranno essere utilizzati i contratti inseriti nella busta "B.1" (punto 1 del 9.3.1) per la parte eccedente l'importo richiesto in tale punto.

2) un progetto relativo agli interventi facoltativi che l'offerente intende realizzare avente i seguenti contenuti:

- relazione relativa all'attività di ristrutturazione, di riapertura e di manutenzione straordinaria di una o più delle strutture dismesse elencate all'art. 2.B (anche attraverso la realizzazione di opere compatibili, similari a quelle alberghiere, es. residence);

- studio di fattibilità;
- progetto preliminare contenente: i) relazione illustrativa; ii) relazione tecnica; iii) planimetria generale ed elaborati grafici.

3) piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato che includa lo sfruttamento ottimale degli spazi;

4) proposte migliorative rispetto alle previsioni contenute nello schema contrattuale, da considerarsi minimali e non derogabili in senso peggiorativo per Terme di Acqui S.p.A. Il concorrente dovrà specificare quali clausole propone di modificare, con indicazione di ogni singolo aspetto migliorativo differente da quelli già oggetto dei precedenti criteri (le proposte a pena di esclusione non potranno riguardare la durata o il prezzo).

Il progetto tecnico non deve contenere, a pena di esclusione, alcun riferimento a dati economici o alla durata del contratto.

La busta "B.2" dovrà essere presentata anche da parte dei concorrenti non intendano presentare offerta per gli interventi facoltativi. In tale ultimo caso, la busta "B.2" sarà vuota.

9.4 BUSTA "C"

9.4.1 La busta contenente l'offerta economica dovrà riportare la lettera "C" (redatta secondo il modello All.Y) e la dicitura: **"Offerta economica per la gara per l'affitto del ramo d'azienda concernente l'attività di gestione del complesso alberghiero turistico e termale di Terme di Acqui"**.

La busta "C" dovrà contenere al suo interno tre buste idoneamente sigillate denominate "C.1" per l'offerta economica per gli interventi obbligatori; "C.2" per l'offerta economica per gli interventi facoltativi sui beni dismessi, ove il concorrente intenderà proporla; e "C.3" con il Piano industriale di investimenti e la cauzione.

9.4.2 La **busta "C.1"** dovrà contenere:

La dichiarazione riportante le generalità del legale rappresentante, il numero di codice fiscale e di partita Iva della società concorrente, la sede legale;

La dichiarazione dovrà contenere inoltre:

a) l'indicazione della durata del contratto di affitto, comunque non superiore a trenta anni, tenendo conto che ad una durata minore corrisponderà un punteggio maggiore;

- b) l'indicazione del tempo di esecuzione dei lavori sotto forma di cronoprogramma, tenendo conto che ad un tempo minore corrisponderà un punteggio maggiore. Il cronoprogramma indicherà con accuratezza le date entro cui ciascuno degli interventi previsti nel progetto sarà realizzato;
- c) l'indicazione dell'importo offerto, in aumento rispetto all'importo a base d'asta riferito sia al canone sia all'ammontare degli investimenti programmati;
- d) l'indicazione dell'eventuale valore residuo non ammortizzato al termine del contratto di affitto di azienda, tenendo conto che ad un valore minore corrisponderà un punteggio maggiore.

9.4.3 La **busta "C.2"** dovrà contenere:

La dichiarazione riportante le generalità del legale rappresentante, il numero di codice fiscale e di partita Iva della società concorrente, la sede legale;

La dichiarazione dovrà contenere inoltre:

- a) l'indicazione del tempo di esecuzione dei lavori sotto forma di cronoprogramma, tenendo conto che ad un tempo minore corrisponderà un punteggio maggiore. Il cronoprogramma indicherà con accuratezza le date entro cui ciascuno degli interventi previsti nel progetto sarà realizzato;
- b) l'indicazione dell'importo offerto, in aumento rispetto all'importo a base d'asta quanto all'ammontare degli investimenti programmati;
- c) l'indicazione dell'eventuale valore residuo non ammortizzato al termine del contratto di affitto di azienda, tenendo conto che ad un valore minore corrisponderà un punteggio maggiore.

Le dichiarazioni dovranno riportare la data e la sottoscrizione con firma chiara e leggibile del legale rappresentante del concorrente, o, in caso di raggruppamento d'impresе o consorzio ordinario, dai legali rappresentanti di tutti i partecipanti al raggruppamento/consorzio stesso.

9.4.4 La **busta "C.3"** dovrà contenere:

- 1) il Piano industriale di investimenti corredato da dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti di credito di manifestazione d'interesse a finanziarlo, riportante gli investimenti da realizzare, improntato alle esigenze di: salvaguardia dell'unicità del complesso alberghiero-termale, valorizzazione e sviluppo del complesso, riqualificazione e

miglioramento delle strutture attraverso, manutenzione, ristrutturazione e ripristino, riqualificazione e ammodernamento, del complesso aziendale descritto nell'art. 2.A.I e 2.A.II se l'offerta riguarda i soli interventi obbligatori, nonché in relazione anche ai beni individuati dall'art. 2.B se l'offerta riguarda anche gli interventi facoltativi. La dichiarazione degli Istituti di credito deve possedere il carattere della bancabilità del piano, la quale consiste in un insieme di requisiti (interesse commerciale, certezza di un flusso di reddito, ecc.), che permettono di generare entrate. Tale sostenibilità finanziaria va intesa, in altri termini, quale capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso di eventuali prestiti, ossia la capacità del Piano di far fronte alla copertura del servizio del debito, negli anni presi in considerazione o comunque in riferimento all'intero periodo di rimborso del finanziamento contratto.

2) La cauzione provvisoria dell'importo pari al 2% del prezzo a base di gara relativo agli interventi obbligatori pari ad euro 504.320,34, costituita mediante fidejussione bancaria debitamente autenticata da un notaio - resa da istituto di primaria importanza e di gradimento della Terme di Acqui - avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e che deve espressamente contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro quindici giorni, a seguito di richiesta della Società e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per responsabilità del concorrente ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo con l'aggiudicatario. La cauzione deve espressamente contenere l'impegno a rilasciare la fideiussione definitiva di cui al successivo articolo 12 e la dichiarazione del garante di aver preso visione del bando di gara, del capitolato e di tutta la documentazione di gara. La fideiussione dovrà essere sottoscritta da soggetto che rappresenti validamente l'istituto o l'ente e dovrà essere accompagnata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera, resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante la legale qualità del soggetto che sottoscrive la garanzia stessa ed il suo potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore. In alternativa la sottoscrizione può essere munita di autentica notarile, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore, apposta in calce alla fideiussione.

9.4.5 Sull’Affittuario graverà un obbligo di rendicontazione annuale degli investimenti effettuati. Tale rendicontazione sarà valutata dalla Terme di Acqui S.p.A. sulla base del cronoprogramma predisposto dall’aggiudicatario e degli altri documenti presentati in sede di offerta.

ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE

La Terme di Acqui S.p.A. escluderà i concorrenti che non sono in possesso dei requisiti di ordine generale e tecnico professionale meglio indicati negli articoli 8 e 9.2 che precedono. A tale riguardo si precisa che la Terme di Acqui S.p.A. si riserva di effettuare, in qualunque momento, le verifiche sul possesso dei requisiti.

Inoltre, la Terme di Acqui S.p.A. escluderà dalla procedura di gara i concorrenti le cui offerte non siano presentate in conformità delle previsioni del Bando, del Capitolato e delle disposizioni di legge applicabili, nonché in caso di incertezza assoluta circa il contenuto o la provenienza dell’offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l’offerta o di irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

ARTICOLO 11 – PROCEDURA DI GARA, CRITERI DI VALUTAZIONE E DI AGGIUDICAZIONE

11.1 L’apertura dei plichi contenenti le offerte avverrà il giorno successivo alla scadenza alle ore 10.00, presso gli uffici amministrativi della Terme di Acqui S.p.A., nel Comune di Acqui Terme, in Viale Einaudi n. 6. Ciascun concorrente potrà presenziare all’apertura delle offerte con il proprio legale rappresentante ovvero con un solo delegato munito di procura speciale notarile.

L’apposita Commissione di gara verrà formata da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione e verrà nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Il responsabile del procedimento fungerà da segretario non votante.

La Commissione potrà chiedere chiarimenti e/o elementi integrativi della documentazione presentata.

La presentazione dell’offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell’offerente, mentre non vincola Terme di Acqui S.p.A.. L’aggiudicatario rimarrà vincolato alla

propria offerta per almeno 180 giorni, impegnandosi a prorogarne la validità fino all'avvenuta stipulazione del contratto.

11.2 L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

- Offerta tecnica: 60 punti, di cui 40 punti per gli interventi obbligatori e 20 per gli interventi facoltativi;
- Offerta economica: 40 punti, di cui 30 punti per gli interventi obbligatori e 10 per gli interventi facoltativi. L'aggiudicazione potrà avvenire a favore della migliore offerta ovvero l'offerta che otterrà il punteggio più alto secondo i criteri e pesi di seguito stabiliti.

11.3 INTERVENTI OBBLIGATORI

11.3.1 OFFERTA TECNICA

Il punteggio per l'offerta tecnica sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e pesi:

<i>Critério</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
A) <i>Valutazione tecnico-funzionale della gestione degli asset</i>	1 (cfr. art. 9.3.1,punto 2)	<i>investimenti migliorativi volti alla valorizzazione dei beni</i>	<i>Max 12 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.1,punto 2)	<i>massimizzazione della fruibilità da parte degli utenti nel rispetto della tradizione turistico-termale del Comune</i>	<i>Max 3 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.3.1,punto 2)	<i>estensione del periodo di apertura rispetto alla gestione odierna</i>	<i>Max 3 punti</i>
	4 (cfr. art. 9.3.1, punto 2)	<i>manutenzione ordinaria dei beni dismessi</i>	<i>Max 3 punti</i>
	5 (cfr. art. 9.3.1, punto 2)	<i>Manutenzione ordinaria a</i>	<i>Max 2 punti</i>

		<i>straordinaria delle sorgenti termali e degli acquedotti e delle altre opere ad essi serventi</i>	
--	--	---	--

Criterio	Sub-criterio	Descrizione	Punti/pesi
<i>B) Valutazione della promozione di beni e servizi</i>	1 (cfr. art. 9.3.1,punto 3)	<i>piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato</i>	<i>Max 3 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.1,punto 3)	<i>sfruttamento ottimale degli spazi</i>	<i>Max 3 punti</i>

Criterio	Sub-criterio	Descrizione	Punti/pesi
<i>C) Proposte migliorative allo schema contrattuale</i>	1 (cfr. art. 9.3.1,punto 4)	<i>aumento del personale e relativo trattamento</i>	<i>Max 4 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.1,punto 4)	<i>penali per il mancato tempestivo rispetto di obblighi assunti</i>	<i>Max 6 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.3.1,punto 4)	<i>Varie</i>	<i>Max 1 punti</i>

In relazione a tale ultimo criterio, si precisa che le prescrizioni fissate dalla Terme di Acqui S.p.A. nello schema di contratto sono da considerarsi minimali, non derogabili e non modificabili in senso peggiorativo per Terme di Acqui S.p.A.

I criteri di natura tecnica saranno valutati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, calcolati dai singoli commissari mediante il metodo del confronto a coppie, così come descritto nell'Allegato G del D.P.R. n. 207 del 2010. Nel caso si sia in presenza di due sole offerte valide non si procederà con il metodo del confronto a coppie e la Commissione di gara valuterà le offerte applicando i criteri e pesi indicati nel presente Capitolato.

11.3.2. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere formulata in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta e fissato in euro 100.000, oltre IVA quale canone annuo di locazione e euro 13.000.000, oltre IVA, quali investimenti obbligatori complessivi, oltre all'accollo di tutti i debiti della Terme di Acqui S.p.A. alla data di affitto del ramo d'azienda, ammontanti indicativamente ad Euro 7.896.017,10 alla data del 31 dicembre 2013. Non sono ammesse offerte in diminuzione. Nell'offerta il concorrente dovrà accettare che a partire dal secondo anno la componente del prezzo relativa al canone di affitto sarà aumentato in misura pari al 100% dell'indice ISTAT e così per ogni anno successivo, prendendo a base il canone dell'anno precedente.

Il punteggio per l'offerta economica sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e pesi

<i>Criteriono</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>E) contenuto offerta economica</i>	1 (cfr. art. 9.4.2, lett. a)	<i>Durata:</i> <i>inferiore rispetto ai 30 anni</i>	<i>da punti 1 fino ad un max 3 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.4.2, lett. b)	<i>Tempi di realizzazione degli interventi migliorativi</i> <i>Al minor tempo verrà attribuito il massimo punteggio</i>	<i>Max 6 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.4.2, lett. c)	<i>Aumento rispetto al canone annuo indicato come base d'asta</i> <i>Al maggior valore verrà attribuito il massimo punteggio</i>	<i>Max 8 punti</i>
	4 (cfr. art. 9.4.2, lett. c)	<i>Valore degli investimenti da effettuare</i> <i>Al maggior valore verrà attribuito il massimo punteggio</i>	<i>Max 12 punti</i>
	5	<i>Valore residuo non</i>	<i>Max 1 punto</i>

	(cfr. art. 9.4.2, lett. d)	<i>ammortizzato al termine del contratto</i> Al minor valore verrà attribuito il massimo punteggio	
--	----------------------------	---	--

I criteri di natura economica saranno valutati secondo le seguenti formule:

- a) con riferimento ai sub-criteri 3 e 4, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta con il prezzo più alto.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.p}/\text{Off.m.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.p offerta presentata e Off.m offerta migliore presentata.

- b) con riferimento ai sub-criteri 2 e 5, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta che avrà indicato rispettivamente il minor tempo e il minor valore.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.m}/\text{Off.p.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.m offerta migliore e Off.p offerta presentata.

11.4 INTERVENTI FACOLTATIVI

Ai concorrenti che non presenteranno offerta in relazione agli interventi facoltativi verrà attribuito punteggio zero ai criteri di seguito indicati.

11.4.1 ALBERGO EDEN- CARROZZI

OFFERTA TECNICA

Il punteggio per l'offerta tecnica sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e pesi:

<i>Criteriono</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
A) <i>Valutazione tecnico-funzionale del recupero e gestione degli asset</i> (cfr. art. 9.3.2,punto 2)			<i>Max 2,5 punti</i>

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>B) Valutazione della promozione di beni e servizi</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato</i>	<i>Max 1 punto</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>sfruttamento ottimale degli spazi</i>	<i>Max 0,4 punti</i>

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>C) Proposte migliorative allo schema contrattuale</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>penali per il mancato tempestivo rispetto di obblighi assunti</i>	<i>Max 1 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>Varie</i>	<i>Max 0,1 punti</i>

I criteri di natura tecnica saranno valutati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, calcolati dai singoli commissari mediante il metodo del confronto a coppie, così come descritto nell'Allegato G del D.P.R. n. 207 del 2010. Nel caso si sia in presenza di due sole offerte valide non si procederà con il metodo del confronto a coppie e la Commissione di gara valuterà le offerte applicando i criteri e pesi indicati nel presente Capitolato.

11.3.2. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere formulata in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta e fissato in euro 820.000 per l'Albergo Eden-Carrozzi, oltre IVA. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>D) contenuto offerta economica</i>	1 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Tempi di realizzazione degli interventi di</i>	<i>Max 0,5 punti</i>

		<i>recupero</i> Al minor tempo verrà attribuito il massimo punteggio	
	2 (cfr. art. 9.4.3, lett. b)	<i>Valore degli investimenti da effettuare</i> Al maggior valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 1,8 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Valore residuo non ammortizzato al termine del contratto</i> Al minor valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 0,2 punti</i>

I criteri di natura economica saranno valutati secondo le seguenti formule:

a) con riferimento ai sub-criteri 3, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta con il prezzo più alto.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.p}/\text{Off.m.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.p offerta presentata e Off.m offerta migliore presentata.

b) con riferimento ai sub-criteri 2 e 4, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta che avrà indicato rispettivamente il minor tempo e il minor valore.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.m}/\text{Off.p.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.m offerta migliore e Off.p offerta presentata.

11.4.2 ALBERGO ANTICHE TERME

OFFERTA TECNICA

Il punteggio per l'offerta tecnica sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e pesi:

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
A) <i>Valutazione tecnico-funzionale del recupero e gestione degli asset</i> (cfr. art. 9.3.2,punto 2)			<i>Max 5 punti</i>

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
B) <i>Valutazione della promozione di beni e servizi</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato</i>	<i>Max 2 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>sfruttamento ottimale degli spazi</i>	<i>Max 0,8 punti</i>

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
C) <i>Proposte migliorative allo schema contrattuale</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>penali per il mancato tempestivo rispetto di obblighi assunti</i>	<i>Max 2 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>Varie</i>	<i>Max 0,2 punti</i>

I criteri di natura tecnica saranno valutati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, calcolati dai singoli commissari mediante il metodo del confronto a coppie, di cui all'Allegato G del D.P.R. n. 207 del 2010. Nel caso si sia in presenza di due sole offerte valide non si procederà con il metodo del confronto a coppie e la Commissione di gara valuterà le offerte applicando i criteri e pesi indicati nel presente Capitolato.

11.3.2. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere formulata in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta e fissato in euro 2.800.000, oltre IVA. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>D) contenuto offerta economica</i>	1 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Tempi di realizzazione degli interventi di recupero</i> Al minor tempo verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 1 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.4.3, lett. b)	<i>Valore degli investimenti da effettuare</i> Al maggior valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 3,6 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Valore residuo non ammortizzato al termine del contratto</i> Al minor valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 0,4 punti</i>

I criteri di natura economica saranno valutati secondo le seguenti formule:

a) con riferimento ai sub-criteri 3, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta con il prezzo più alto.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.p}/\text{Off.m.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.p offerta presentata e Off.m offerta migliore presentata.

b) con riferimento ai sub-criteri 2 e 4, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta che avrà indicato rispettivamente il minor tempo e il minor valore.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$$Pa = \text{Off.m}/\text{Off.p.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.m offerta migliore e Off.p offerta presentata.

11.4.3 ALBERGO FIRENZE

OFFERTA TECNICA

Il punteggio complessivo per l'offerta tecnica sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e pesi:

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
A) <i>Valutazione tecnico-funzionale del recupero e gestione degli asset</i> (cfr. art. 9.3.2,punto 2)			<i>Max 2,5 punti</i>

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
B) <i>Valutazione della promozione di beni e servizi</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>piano di promozione e di valorizzazione del servizio erogato</i>	<i>Max 1 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 3)	<i>sfruttamento ottimale degli spazi</i>	<i>Max 0,4 punti</i>
<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
C) <i>Proposte migliorative allo schema contrattuale</i>	1 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>penali per il mancato tempestivo rispetto di obblighi assunti</i>	<i>Max 1 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.3.2,punto 4)	<i>Varie</i>	<i>Max 0,1 punti</i>

I criteri di natura tecnica saranno valutati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, calcolati dai singoli commissari mediante il metodo del confronto a coppie, di cui all'Allegato G del D.P.R. n. 207 del 2010. Nel caso si sia in presenza di due sole offerte valide non si procederà con il metodo del confronto a coppie e la Commissione di gara valuterà le offerte applicando i criteri e pesi indicati nel presente Capitolato.

11.3.2. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere formulata in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta e fissato in euro 500.000, oltre IVA. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

<i>Criterio</i>	<i>Sub-criterio</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punti/pesi</i>
<i>D) contenuto offerta economica</i>	1 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Tempi di realizzazione degli interventi di recupero</i> Al minor tempo verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 0,5 punti</i>
	2 (cfr. art. 9.4.3, lett. b)	<i>Valore degli investimenti da effettuare</i> Al maggior valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 1,8 punti</i>
	3 (cfr. art. 9.4.3, lett. a)	<i>Valore residuo non ammortizzato al termine del contratto</i> Al minor valore verrà attribuito il massimo punteggio	<i>Max 0,2 punti</i>

I criteri di natura economica saranno valutati secondo le seguenti formule:

a) con riferimento ai sub-criteri 3, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta con il prezzo più alto.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$Pa = \text{Off.p}/\text{Off.m.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.p offerta presentata e Off.m offerta migliore presentata.

b) con riferimento ai sub-criteri 2 e 4, verrà assegnato il massimo punteggio all'offerta che avrà indicato rispettivamente il minor tempo e il minor valore.

Alle offerte intermedie saranno attribuiti punteggi proporzionali rispetto alla differenza tra la base d'asta e l'offerta più alta secondo la seguente formula:

$Pa = \text{Off.m}/\text{Off.p.} \times \text{Max punteggio attribuibile}$

dove Pa sta per punteggio attribuito, Off.m offerta migliore e Off.p offerta presentata.

ARTICOLO 12 – GARANZIE

12.1 Al momento della stipula del contratto di affitto d'azienda, il soggetto aggiudicatario deve prestare cauzione definitiva, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e a garanzia del risarcimento dei danni in caso di inadempimento degli stessi. La cauzione definitiva deve essere prestata nella misura complessiva del 10% dell'importo complessivo indicato nell'offerta obbligatoria. Ove l'Affittuario avesse proposto una offerta comprendente anche alcuni o tutti gli investimenti facoltativi, la cauzione definitiva dovrà essere pari al 10% dell'importo complessivo offerto comprensivo di offerta obbligatoria e offerta facoltativa.

La cauzione definitiva dovrà contenere la dichiarazione del garante a considerare valida la fideiussione fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale.

La cauzione definitiva deve essere costituita mediante fideiussione bancaria, resa da un istituto o soggetto di primaria importanza, avente validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, eventualmente prorogabili in caso di richiesta di Terme di Acqui S.p.A., e che deve espressamente contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a seguito di richiesta della Terme di Acqui S.p.A., e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e contenere la dichiarazione del garante di aver preso visione del Bando di gara, del Capitolato e di tutta la documentazione di gara.

La fideiussione dovrà essere sottoscritta da soggetto che rappresenti validamente l'istituto e dovrà essere accompagnata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera, resa ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000, attestante la legale qualità del

soggetto che sottoscrive la garanzia stessa ed il suo potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore. In alternativa la sottoscrizione può essere munita di autentica notarile, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore, apposta in calce alla fideiussione.

La garanzia è progressivamente svincolata in ragione e in misura dell'avanzamento degli investimenti effettuati come risultanti dalla rendicontazione periodica da effettuarsi ai sensi del precedente articolo 9.4.5.

In particolare, lo svincolo avviene subordinatamente alla preventiva consegna, da parte dell'Affittuario all'istituto garante, di un documento attestante l'avvenuta esecuzione delle prestazioni contrattuali emesso periodicamente dalla Terme di Acqui S.p.A.

12.2 Prima della stipula del contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà presentare polizza assicurativa di responsabilità civile e polizza assicurativa per danni al complesso immobiliare oggetto del contratto ed ai beni mobili consegnati con un massimale non inferiore a euro 20.000.000 e aggiornamento quinquennale del valore.

ARTICOLO 13 - PARTITE DEBITORIE

Sono oggetto della cessione in affitto di ramo d'azienda, anche tramite rimborso, le spese inerenti l'Imposta Municipale Unica (IMU), o imposta ad essa equipollente, dei beni immobili oggetto di contratto.

Tra le partite debitorie trasferite v'è altresì l'accantonamento, finora eseguito da Terme di Acqui S.p.A., del trattamento di fine rapporto (TFR) spettante ai dipendenti, delle ferie maturate e non ancora liquidate e dei ratei di quattordicesima maturati e non ancora liquidati.

ARTICOLO 14 – AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

All'esito delle operazioni di gara si individuerà l'offerta economicamente più vantaggiosa e si procederà all'aggiudicazione provvisoria. Terme di Acqui S.p.A. potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria anche in caso di presentazione di una sola offerta valida e si riserva il diritto di non procedere ad alcuna aggiudicazione nel caso nessuna offerta sia ritenuta congrua e/o conveniente, senza che nessun concorrente possa vantare diritto alcuno, rinunciando ciascun concorrente espressamente ed irrevocabilmente, con la presentazione dell'offerta, a qualsiasi diritto e/o azione verso Terme di Acqui S.p.A. a titolo di risarcimento, indennizzo, rimborso spese. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario.

L'aggiudicazione provvisoria è soggetta alla verifica dell'effettivo possesso dei requisiti di legge ed alla successiva approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Terme di Acqui S.p.A.

In seguito ad approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva. Consegnata la cauzione definitiva e le polizze richieste, si procederà alla stipulazione del contratto di affitto d'azienda, secondo lo schema di contratto, come modificato in seguito all'individuazione della migliore offerta, con scrittura privata autenticata da notaio e registrata.

L'Affittuario potrà subaffittare, anche solo in parte, le attività oggetto del contratto, previa verifica da parte di Terme di Acqui S.p.A. della sussistenza, in capo del subaffittuario, dei requisiti minimi di ordine generale e morale e dei requisiti di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria di cui agli articoli 8 e 9 del presente Capitolato e assenso della concedente. In ogni caso il subaffittuario dovrà fornire tutte le garanzie richieste da Terme di Acqui S.p.A.

In particolare, per l'esecuzione dei lavori relativi al recupero dei beni dismessi, l'Affittuario sarà tenuto ad individuare un soggetto in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzative e finanziaria di legge.

ARTICOLO 15 – CLAUSOLA PENALE

15.1 In caso di mancato rispetto della tempistica indicata dall'Affittuario nel cronoprogramma, risultante dalla verifica effettuata sulla base del rendiconto annuale di cui all'art. 9.4.5, Terme di Acqui S.p.A. applicherà all'Affittuario una penale pari al 20% dell'importo di ciascun intervento non realizzato ovvero una penale pari al 10% dell'importo di ciascun intervento tardivamente realizzato. Qualora, come meglio specificato nello schema di contratto, l'importo complessivo delle penali raggiunga la somma complessiva pari al 10% dell'importo del contratto Terme di Acqui S.p.A. ha facoltà, in qualunque tempo, di risolvere di diritto il contratto oltre il risarcimento di tutti i danni.

15.2 Alla scadenza del contratto, l'Affittuario sarà inoltre tenuto a corrispondere a Terme di Acqui S.p.A. un importo commisurato al 20% dell'importo dei singoli investimenti non realizzati come previsti nell'offerta, fatto salvo il maggior danno e dedotte eventuali penali già pagate in relazione alla mancata realizzazione degli interventi entro i termini,

secondo quanto sopra indicato.

ARTICOLO 16 – REVOCA

16.1 Terme di Acqui S.p.A. si riserva la facoltà di revocare la delibera di indizione di gara, di interrompere la procedura e di non stipulare il contratto con l'aggiudicatario cui non spetterà alcun indennizzo.

16.2 In caso di mancata presentazione all'atto di stipula del contratto a seguito di convocazione da parte di Terme di Acqui S.p.A., la Società potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione e ad affidamento al secondo classificato. Terme di Acqui S.p.A. in tal caso procederà ad escutere la cauzione provvisoria, fermo restando che ciascun concorrente rinuncia espressamente ed irrevocabilmente, con la presentazione dell'offerta, a qualsiasi diritto e/o azione verso Terme di Acqui S.p.A. a titolo di risarcimento, indennizzo, rimborso spese.

ARTICOLO 17 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DOCUMENTAZIONE DI GARA

17.1 Responsabile del procedimento di gara è il Dott. Carulli Giuliano Paolo – Direttore Amministrazione, Finanza e Controllo.

17.2 Chiarimenti e documentazione (relativa ai beni oggetto di gara: planimetrie, autorizzazioni, licenze, titoli abilitativi, certificazioni, presenze, bilanci, ecc..) potranno essere richiesti per iscritto, ovvero a mezzo email o fax, da parte degli interessati entro e non oltre le ore 12.00 del quinto giorno antecedente la scadenza, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza in ordine al contenuto dei dati forniti.

ARTICOLO 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

18.1 Ai sensi dell'art. 13 del D. lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che le finalità del trattamento dei dati richiesti riguardano l'accertamento dei requisiti e l'assenza delle cause di esclusione per la partecipazione alla gara previsti dalle vigenti norme in materia. Il trattamento dei dati, effettuato con strumenti manuali e/o informatici mediante procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza, riguarda anche dati giudiziari.

18.2 Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi della normativa vigente. Il rifiuto di fornire i dati comporterà l'automatica esclusione dalla procedura di gara o l'impossibilità di stipulare il contratto per colpa dell'aggiudicatario, con le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

18.3 È fatto comunque salvo il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. nonché delle altre norme vigenti in materia.

18.4 Il titolare del trattamento dei dati è Terme di Acqui S.p.A., il soggetto responsabile del trattamento è la società stessa.

ARTICOLO 19 – PUBBLICITÀ

Il Bando sarà pubblicato:

- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea;
- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;
- per estratto sulle seguenti testate giornalistiche nazionali Il Sole 24Ore e La Stampa, Il Corriere della Sera per un solo giorno;

L’Affittuario rimborserà a Terme di Acqui S.p.A. le spese sostenute per le suddette pubblicazioni.

Il Bando con i relativi allegati (Capitolato speciale, Schema di contratto) saranno pubblicati su:

- sito di Terme di Acqui S.p.A. (www.termediacqui.it), di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. (www.finpiemonte-partecipazioni.it), del comune di Acqui Terme (www.comuneacqui.com) a partire dal giorno 21 marzo 2014.

L’ulteriore documentazione necessaria alla formulazione delle offerte (tra cui planimetrie, bilanci, contratti in essere, inventario dei beni mobili, elenco del personale ecc..) sarà messa a disposizione dei soggetti interessati a seguito di richiesta da presentare al responsabile del procedimento.

Acqui Terme, 22 febbraio 2014

Terme di Acqui S.p.A.