

BANDO DI GARA

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

ARTICOLO 1

Terme di Acqui S.p.A. è una società a partecipazione pubblico-privata, operante nei settori ricreativo e della salute.

Indirizzo: Piazza Italia, n. 1, Acqui Terme, 15011 Italia

Responsabile del procedimento: Dott. Carulli Giuliano Paolo - Direttore Amministrazione, Finanza e Controllo

Posta elettronica: info@termediacqui.it carulli@termediacqui.it

Telefono: (+39) 0144 324390 Mob. (+39) 335-6755068 Fax: (+39) 0144 356007

Indirizzo internet: www.termediacqui.it www.finpiemonte-partecipazioni.it
www.comuneacqui.com

Il Capitolato speciale, la bozza del contratto di affitto di ramo d'azienda e la documentazione complementare sono disponibili sui siti informatici suindicati e formano parte integrante del bando di gara.

Le offerte vanno inviate a: Viale Einaudi n. 6, Acqui Terme (AL), 15011, Italia

ARTICOLO 2

La gara ha come oggetto l'affidamento di un contratto di affitto di ramo azienda, di durata massima trentennale, del complesso turistico alberghiero e termale di Terme di Acqui S.p.A. nel Comune di Acqui Terme (AL). L'aggiudicatario si obbliga ad effettuare la gestione e realizzazione di investimenti sul patrimonio alberghiero-termale in attività e, comunque, a garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti normativi previsti dalla legislazione, di tutti gli assets, compresi quelli dismessi, delle sorgenti e degli acquedotti e delle opere ad essi serventi e, in via facoltativa, al recupero e gestione dei beni attualmente dismessi, come descritto nel Capitolato speciale. Si precisa che anche qualora non abbia presentato un'offerta comprendente gli interventi facoltativi, l'aggiudicatario acquisirà la disponibilità degli assets dismessi, ma non delle sorgenti e degli acquedotti e delle opere ad essi serventi.

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 complessivo si compone di:

- a) un canone annuo di locazione pari a € 100.000 (euro centomila/00) più IVA di legge;
- b) importo stimato degli investimenti relativi agli interventi obbligatori, comunque non inferiori ad € 13.000.000 (euro tredicimilioni/00);
- c) importo stimato degli investimenti relativi agli interventi facoltativi, comunque non inferiori ad € 2.800.000 (euro duemilionioctocentomila/00) per il complesso Antiche Terme, € 820.000 (euro ottocentoventimila/00) per l'Albergo Eden-Carrozzi, € 500.000 (euro cinquecentomila/00) per l'Albergo Firenze, come meglio descritto nel Capitolato;
- d) tutti i debiti della Terme di Acqui S.p.A. alla data di affitto del ramo d'azienda, che dovranno essere accollati dall'affittuario, ammontanti indicativamente ad Euro 7.896.017,10 alla data del 31 dicembre 2013, con liberazione del concedente dalla responsabilità solidale per i debiti oggetto di collo.

ARTICOLO 3

La gara è indetta ai sensi dell'art. 37 del R.D. 827/1924 e nel rispetto dei principi di diritto dell'Unione Europea di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e riconoscimento reciproco.

ARTICOLO 4

Alla presentazione dell'offerta, ciascun concorrente presterà garanzia provvisoria di importo pari al 2% del prezzo a base di gara relativo agli interventi obbligatori, pari ad euro 504.320,34. Alla stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda, l'aggiudicatario presterà cauzione definitiva, nella misura del 10% dell'importo complessivo contrattuale secondo le modalità indicate nell'art. 12 del Capitolato speciale.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario presenterà polizza assicurativa di responsabilità civile e polizza assicurativa per danni al complesso immobiliare ed ai beni mobili, come descritto nell'art. 12 del Capitolato speciale, con massimale non inferiore a Euro 20 milioni e aggiornamento quinquennale del valore.

ARTICOLO 5

Sono ammessi alla procedura gli imprenditori individuali, le società commerciali, le società cooperative e loro consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese, i consorzi ordinari di concorrenti, i GEIE e i soggetti stabiliti in altri Stati membri dell'Unione nelle forme previste negli ordinamenti di appartenenza. Si rinvia al Capitolato.

ARTICOLO 6

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

- sussistenza dei requisiti di ordine generale e morale meglio indicati nel Capitolato;
- iscrizione alla Camera di Commercio (ovvero in registri analoghi) per l'esercizio di attività oggetto di gara;
- avere un patrimonio netto non inferiore a 1 milione di euro;
- l'aver eseguito nell'ultimo triennio 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 su indicato qualora il concorrente presenterà un'offerta che includa uno o più di un bene dismesso.

- aver realizzato, 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 1.000.000 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 suindicato qualora il concorrente presenterà un'offerta che includa uno o più di un bene dismesso;

- certificazione di qualità EN ISO 9001;

Le cause di esclusione sono descritte nel Capitolato.

ARTICOLO 7

La Terme d'Acqui S.p.A. procederà all'affidamento attraverso procedura aperta di asta pubblica da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (punteggio tecnico 60 punti di cui 40 punti per gli interventi obbligatori e 20 per gli interventi facoltativi; e punteggio economico 40 punti di cui 30 punti per gli interventi obbligatori e 10 per gli interventi facoltativi). I sotto-criteri e pesi, le modalità di attribuzione del punteggio e le disposizioni sulla stipula saranno specificati nel Capitolato.

Ogni partecipante dovrà far pervenire la propria offerta, in lingua italiana, a Terme d'Acqui S.p.A., Viale Einaudi n. 6, Acqui Terme (AL), 15011, Italia, entro le ore 12.00 del novantesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale Italiana, ai sensi del Capitolato. L'offerta rimane obbligatoria per 180 giorni.

La Commissione di gara procederà all'apertura delle offerte il giorno successivo alla scadenza, alle ore 10.00, presso gli uffici amministrativi dell'Ente e ciascun concorrente potrà presenziare nelle modalità di cui al Capitolato.

Chiarimenti e documentazione potranno essere richiesti per email o fax al Responsabile del procedimento entro e non oltre le ore 12.00 del quinto giorno antecedente la scadenza.

ARTICOLO 8

Avverso tale Bando è possibile proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte, sede di Torino, Corso Stati Uniti, 45, 10129, Torino.