Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ALBERGHIERA"ALBERGO PALAZZO" – SANTA CESAREA TERME (LE)

SI RENDE NOTO

che con delibera del Consiglio di Amministrazione / determina n. 16 del 12/10/2026 la Terme di Santa Cesarea s.p.a. (d'ora in poi, "Società") ha approvato e indetto la presente procedura selettiva, adottata nell'esercizio della propria autonomia negoziale ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del Codice Civile ma con modalità ispirate, in quanto compatibili e nei limiti di seguito specificati, al sistema di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. n. 827/1924 quale strumento volontariamente prescelto per garantire la massima trasparenza, la parità di trattamento e la concorrenza tra i partecipanti. Allo stesso modo, le disposizioni del d.lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) sono richiamate nel presente Avviso esclusivamente nelle parti e nelle misure espressamente indicate e ove compatibili, come scelta facoltativa della Società volta ad elevare il livello di tutela dei partecipanti.

La presente procedura ha per oggetto l'affitto del ramo d'azienda costituito dalla struttura turistico-ricettiva alberghiera denominata "Albergo Palazzo", sita in Santa Cesarea Terme (Le) alla via Roma n. 237, per una durata di anni venti, con opzione di rinnovo per ulteriori anni dieci, alle condizioni di cui al presente Avviso e al Disciplinare allegato.

Il contratto sarà disciplinato, in via principale, dagli artt. 2555 e ss. del Codice Civile in materia di azienda, dagli artt. 2561 e 2562 c.c. in materia di affitto d'azienda, dall'art. 2112 c.c. per il trasferimento del personale, nonché dalle disposizioni del presente Avviso, dal Disciplinare di Gara e dai relativi allegati.

SEZIONE A – INFORMAZIONI GENERALI

Denominazione e recapiti ufficiali della Società

Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Via Roma, 40 – 73020 Santa Cesarea Terme (LE)
Codice Fiscale: 01426070585 | Partita IVA: 00583840756
PEC: protocollo@pec.termesantacesarea.it
Sito internet: www.termesantacesarea.it.

Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Ingletto Pamela
(recapito tel.: 0836/944070 | e-mail: segreteria@termesantacesarea.it / pec: protocollo@pec.termesantacesarea.it).

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

ART. 1 – OGGETTO DELL'AVVISO E DESCRIZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

La presente procedura ha per oggetto l'affitto del ramo d'azienda ai sensi degli artt. 2561 e 2562 del Codice Civile, costituito dalla struttura turistico-ricettiva alberghiera denominata "Albergo Palazzo", di esclusiva proprietà di Terme di Santa Cesarea s.p.a., attualmente non concessa in affitto, locazione o a qualsiasi altro titolo e dunque esercitata direttamente dalla società.

Il ramo d'azienda, esercitato sotto l'insegna "Albergo Palazzo", si compone dei seguenti elementi:

- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma n. 237, censita in catasto al Foglio n. 31 -p.lla n. 5 sub. n. 5 (albergo);
- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censita in catasto al Foglio n. 31 p.lla 584 e 587 (scoperto);
- unità immobiliari site in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censite in catasto al Foglio n. 31 p.lla 177 sub. nn. 3, 4, 5, 9, 10, 12, 13 (locali commerciali);
- unità immobiliare sita in Santa Cesarea Terme alla via Roma, censita in catasto al Foglio n. 31 p.lla 177 sub. nn. 1, 2 e 7 (locali uffici);
- impianti, attrezzature, arredi, allestimenti e beni strumentali inventariati nell'Allegato E al presente Avviso;
- personale dipendente attualmente impiegato presso la struttura, indicato nell'Allegato F;
- avviamento.

Il complesso aziendale sarà assegnato a corpo e non a misura: non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque differenza nella descrizione dei beni o nell'indicazione delle superfici, da intendersi come conosciute e accettate nel loro complesso da parte dell'affittuario.

Il ramo d'azienda è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della consegna, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi natura.

L'affittuario è tenuto al rispetto della destinazione aziendale di struttura ricettiva turistica per l'esercizio alberghiero, operando sotto l'insegna "Albergo Palazzo". È vietata ogni variazione della destinazione d'uso non espressamente autorizzata per iscritto dalla Società, nonché il subaffitto totale o parziale a terzi.

I crediti e i debiti sorti anteriormente alla data di decorrenza del contratto restano di competenza esclusiva della Società; i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto saranno rispettivamente a favore e a carico dell'Affittuario (artt. 2559, 2560 c.c.).

L'ammortamento dei beni aziendali concessi in affitto spetta esclusivamente alla Società.

ART. 2 – LUOGO DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Comune di Santa Cesarea Terme (Le) alla via Roma n. 237 immobile "Albergo Palazzo".

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

ART. 3 – PROCEDURA DI SELEZIONE E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La Società, nell'esercizio della propria autonomia negoziale ai sensi degli artt. 1322 e 1323 c.c. e in applicazione dei principi di trasparenza, parità di trattamento e proporzionalità che la stessa si è volontariamente imposta, ha adottato come procedura selettiva l'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, con modalità ispirate all'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. n. 827/1924 e al R.D. n. 2440/1923. Tale scelta procedurale non implica che la Società rivesta la qualifica di stazione appaltante o ente aggiudicatore nei settori speciali ai sensi del d.lgs. n. 36/2023, né che quest'ultimo sia obbligatoriamente applicabile al presente affitto di ramo d'azienda, giacché richiamato nel presente Avviso esclusivamente nelle parti e nelle misure espressamente indicate e ove compatibili. Sicché resta inteso che, in caso di contrasto tra le normative utilizzate ai fini della presente procedura selettiva, prevarrà la disciplina civilistica e io contratto di affitto di ramo d'azienda sarà regolato in via principale dal codice civile.

Gli interessati devono far pervenire la propria offerta, a pena di esclusione, entro il termine perentorio del 14 dicembre 2026, alle ore 12:00, presso la sede della Terme di Santa Cesarea s.p.a. alla via Roma n. 40, mediante:

- raccomandata a/r con avviso di ricevimento; oppure
- consegna a mano con rilascio di ricevuta datata e timbrata da parte della Società.

Il termine per l'eventuale richiesta di chiarimenti è fissato al 7 dicembre 2026.

L'offerta dovrà essere contenuta in un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di Gara (Allegato A).

ART. 4 – CANONE, DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

Canone base d'asta: il canone annuo posto a base d'asta è pari a Euro 200.000,00 (duecentomila/00), oltre IVA nella misura di legge ove dovuta. Il canone definitivo sarà determinato a conclusione della procedura selettiva in base all'offerta al rialzo presentata dall'aggiudicatario. Non saranno ammesse offerte in diminuzione o pari alla base d'asta.

Il canone definitivo annuo, così determinato, sarà oggetto di aumento percentuale del 10% solo a decorrere dal sesto anno dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda, in considerazione degli investimenti e del graduale avviamento sotteso all'iniziale gestione del compendio aziendale.

Indicizzazione: il canone annuo, così determinato, sarà aggiornato automaticamente – anche in assenza di esplicita richiesta della Società – a decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (indice FOI) registrata nell'anno precedente.

Modalità di pagamento:

- la prima annualità di canone dovrà essere versata anticipatamente e integralmente al momento della sottoscrizione del contratto;

- i canoni annui relativi alle annualità successive saranno corrisposti anticipatamente entro il il primo giorno di ciascun anno contrattuale.

Durata: il contratto ha durata di anni venti (20), decorrenti dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda. Alla scadenza, la Società ha facoltà di esercitare l'opzione di rinnovo per ulteriori anni dieci (10), dandone comunicazione scritta all'Affittuario almeno sei mesi prima della scadenza. In assenza di esercizio dell'opzione, il contratto si intende definitivamente risolto alla scadenza del ventennio, senza necessità di disdetta.

Forma: il contratto sarà stipulato per atto scritto ai sensi dell'art. 1350 c.c. e dell'art. 2556 c.c. Le spese di registrazione, bollo e ogni altro onere fiscale connesso alla stipula e alla trascrizione del contratto sono a carico dell'Affittuario.

Risoluzione anticipata: in caso di grave inadempimento dell'affittuario, la Terme di Santa Cesarea s.p.a. potrà intimare la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., attraverso l'attivazione della clausola risolutiva espressa da inserirsi nel contratto secondo la previsione del successivo art. 16.

ART. 5 – LAVORI OBBLIGATORI A CARICO DELL'AFFITTUARIO

L'Affittuario è tenuto a eseguire, a propria cura e spese, i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento funzionale indicati nell'Allegato D, richiedendo tutte le licenze, i permessi e le autorizzazioni necessari.

Fasi e tempistiche:

- entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presa in consegna del ramo d'azienda, l'Affittuario trasmette alla Società, a mezzo PEC, la documentazione tecnica ed economica sulla base della quale intende procedere all'esecuzione dei lavori, incluso il cronoprogramma dettagliato;
- la Società, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento, esprime il proprio parere favorevole o formula osservazioni; decorso tale termine senza riscontro, la documentazione si intende approvata;
- ottenuto il parere favorevole, l'Affittuario presenta entro sette giorni la documentazione necessaria allo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Santa Cesarea Terme per l'avvio dei lavori;
- i lavori obbligatori devono essere ultimati entro 18 mesi e consecutivi decorrenti dalla data di inizio effettivo dei lavori, come comunicata alla Società; in caso di ritardo, sarà applicata all'affittuaria una penale giornaliera di € 100,00 (cento/00) sino alla data di effettiva ultimazione, secondo la procedura delineata nel successivo art. 15;
- ultimati i lavori, l'Affittuario invia alla Società, a mezzo PEC: (a) comunicazione di fine lavori con verbale sottoscritto; (b) richiesta di sopralluogo per la verifica dell'esecuzione a regola d'arte;
- nel caso in cui dal sopralluogo la Concedente rilevi e dimostri la non corretta esecuzione dei lavori, l'affittuario sarà tenuto a eseguire prontamente gli interventi ripristinatori necessari ad assicurarne l'esecuzione a regola d'arte, entro il termine essenziale di giorni 30 naturali e consecutivi dalla relativa

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

diffida/intimazione, decorso il quale si applicherà la penale giornaliera di Euro 100,00 di cui innanzi, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e quanto previsto in materia di risoluzione.

I lavori devono essere affidati nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza. L'Affittuario è obbligato a osservare e far osservare ai propri esecutori tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, lavoro e previdenza sociale.

Eventuali cause di forza maggiore o eventi non imputabili all'Affittuario che rendano necessario il differimento dei termini di ultimazione devono essere comunicati tempestivamente alla Società, che si riserva di valutarne la fondatezza e di concedere una proroga motivata.

Ogni modifica in corso d'opera rispetto al progetto approvato deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla Società.

ART. 6 – LAVORI FACOLTATIVI OGGETTO DI OFFERTA TECNICA

L'Aggiudicatario è tenuto a eseguire tutti i lavori facoltativi che siano stati oggetto della propria offerta tecnica, secondo il cronoprogramma presentato in sede di gara.

Per i lavori facoltativi si applicano, in quanto compatibili, le procedure di cui all'art. 5, ad eccezione dei termini massimi ivi stabiliti per i lavori obbligatori: per i lavori facoltativi valgono le tempistiche indicate nel cronoprogramma presentato dall'offerente. In ogni caso, la data di ultimazione dei lavori facoltativi non potrà eccedere il termine massimo di due anni dalla data di effettiva consegna del ramo d'azienda.

Non sarà riconosciuta all'Affittuario alcuna riduzione del canone né alcun rimborso in ragione dei lavori facoltativi eseguiti, in quanto già computati nella propria offerta tecnico-economica.

ART. 7 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La Società si riserva di aggiudicare il presente affitto al concorrente che avrà presentato l'offerta complessivamente più vantaggiosa, valutata sulla base di elementi tecnici ed economici secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV), con modalità ispirate, in quanto compatibili con la natura del presente contratto, all'art. 108 del d.lgs. n. 36/2023, adottato dalla Società come criterio selettivo volontario.

I criteri e i sub-criteri di valutazione, con i relativi pesi ponderali, sono indicati nel Disciplinare di Gara.

La valutazione delle offerte è rimessa a una Commissione tecnica appositamente nominata dalla Società, composta da soggetti con adeguata competenza tecnica, giuridica ed economica, nel rispetto dei principi di imparzialità e indipendenza. La composizione e le modalità di nomina della Commissione sono indicate nel Disciplinare di Gara.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

L'azienda sarà assegnata in affitto al concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più elevato.

ART. 8 – OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO

L'Affittuario è costituito custode dei beni costituenti il ramo d'azienda e si impegna a gestirli con la diligenza del buon imprenditore, ai sensi dell'art. 2561 c.c., conservando l'efficienza dell'organizzazione aziendale, degli impianti e delle dotazioni ordinarie.

Manutenzione: durante l'intera durata del contratto, sono a esclusivo carico dell'Affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono parimenti a carico dell'Affittuario, previo consenso scritto della Società per quelli che modifichino la struttura o l'impianto dell'azienda. In nessun caso, il canone contrattuale potrà essere decurtato per effetto degli oneri manutentivi.

Conguaglio inventariale: ai sensi dell'art. 2561, comma 4, c.c., le variazioni delle consistenze inventariali rilevate al termine del contratto rispetto a quelle accertate alla data di consegna sono regolate in denaro, sulla base dei valori correnti al momento della riconsegna. Le migliorie apportate all'azienda che non siano separabili senza pregiudizio per l'immobile restano nella disponibilità della Società e non è riconosciuto all'Affittuario alcun indennizzo.

Beni dell'Affittuario: i macchinari, gli arredi e le attrezzature acquistati dall'Affittuario nel corso del rapporto restano di sua piena proprietà; al termine del contratto l'Affittuario potrà asportarli senza arrecare danno all'immobile o ai beni della Società.

Beni della Società: gli arredi, i beni strumentali e le attrezzature presenti nell'immobile alla data di consegna, come inventariati nell'Allegato E, restano di proprietà della Società e devono essere riconsegnati al termine del contratto in condizioni di efficienza funzionale, tenuto conto del normale deterioramento d'uso. Qualora alcuni di essi risultino non più funzionanti per usura o guasto non riparabile, l'Affittuario provvede alla loro sostituzione con beni di pari categoria e livello qualitativo.

Spese di gestione: sono a carico dell'Affittuario tutte le spese derivanti dall'uso e dall'esercizio del ramo d'azienda, a titolo esemplificativo e non esaustivo: energia elettrica, riscaldamento, acqua, TARI, assicurazioni, utenze, oneri fiscali connessi all'attività.

Autorizzazioni: tutte le autorizzazioni, licenze e abilitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera saranno intestate all'Affittuario per la durata del contratto, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi necessari per ottenerle. Al termine del contratto, l'Affittuario è obbligato a restituire alla Società le licenze e le autorizzazioni con la relativa reintestazione.

È fatto divieto all'Affittuario di destinare la struttura ad uso diverso da quello alberghiero, nonché di cedere il contratto o subaffittare in tutto o in parte il ramo

d'azienda a terzi, senza il previo consenso scritto della Società. La violazione di tale divieto costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto.

Polizza assicurativa RCT/RCO: ai fini della sottoscrizione del contratto, l'Aggiudicatario dovrà produrre polizza assicurativa per la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e verso Prestatori di Lavoro (RCO) con massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro, comprensiva della garanzia del "Rischio Locativo" per danni ai beni aziendali e all'immobile.

Polizza catastrofale: l'Aggiudicatario è tenuto a stipulare la polizza assicurativa contro i rischi catastrofali di cui all'art. 1, commi 101-112, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213.

L'Aggiudicatario si impegna ad attivare le polizze assicurative con una durata iniziale almeno decennale, con impegno a mantenerle in vigore per l'intera durata del contratto. La Società ha facoltà di richiedere in qualsiasi momento prova del pagamento del premio annuale.

ART. 9 – TRASFERIMENTO DEL PERSONALE

All'esito della sottoscrizione del contratto e con decorrenza dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda, si producono automaticamente, per effetto di legge, gli effetti di cui all'art. 2112 c.c. in materia di trasferimento d'azienda: l'Affittuario subentra nei rapporti di lavoro con il personale dipendente di Terme di Santa Cesarea s.p.a. attualmente assegnato alla struttura "Albergo Palazzo", come indicato nell'Allegato F, con mantenimento di tutti i diritti acquisiti dai lavoratori.

L'Affittuario garantisce all'intero personale trasferito un trattamento salariale e normativo conforme ai contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria applicabili e ai contratti individuali in essere alla data del trasferimento. Eventuali miglioramenti delle condizioni contrattuali rispetto al minimo di legge già in essere non potranno essere unilateralmente peggiorati dall'Affittuario.

L'Affittuario si impegna a tenere pienamente indenne e sollevata la Società da qualsiasi pretesa, azione o ragione di danno avanzata dal personale trasferito per crediti sorti in dipendenza del rapporto di lavoro successivamente alla data di efficacia dell'affitto.

Qualora l'Affittuario necessiti di ulteriore forza lavoro per la gestione del ramo d'azienda, dovrà ricorrere esclusivamente a forme contrattuali a tempo determinato, contratti di somministrazione di lavoro o contratti di lavoro interinale, aventi una data di scadenza tassativamente anteriore o coincidente con la data di cessazione (naturale o anticipata) del presente Contratto di affitto.
Alla scadenza del Contratto, o in ogni altro caso di risoluzione o cessazione anticipata dello stesso, il Ramo d'Azienda verrà retrocesso alla Locatrice. In tal caso, si trasferiranno nuovamente in capo alla Società i rapporti di lavoro del personale originariamente trasferito (indicato nell'Allegato F) e ancora in forza al momento della retrocessione, in piana applicazione dell'art. 2112 c.c..

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

ART. 10 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I soggetti che intendano partecipare alla procedura sono tenuti, a pena di esclusione, a effettuare un sopralluogo del complesso aziendale, anche a mezzo di persona appositamente delegata, al fine di attestare la piena conoscenza dello stato dei luoghi e della consistenza dell'azienda.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dalla data di pubblicazione del presente Avviso e fino alla data del 04 dicembre 2026, previa richiesta di appuntamento inviata a mezzo PEC all'indirizzo: protocollo@pec.termesantacesarea.it.

La documentazione comprovante i poteri di rappresentanza del soggetto che esegue il sopralluogo deve essere prodotta in originale o copia conforme.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata attestazione di avvenuta visita, sottoscritta dall'incaricato della Società, da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa, a pena di esclusione.

ART. 11 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli Operatori Economici, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei requisiti previsti di seguito. Tali requisiti, a pena di esclusione, devono essere posseduti dall'operatore economico alla data di pubblicazione del presente avviso e dovranno perdurare per tutto lo svolgimento della procedura di gara, fino alla stipula del contratto, ferma rimanendo – anche successivamente – l'operatività di eventuali cause risolutive *ex lege*.

<u>Requisiti di ordine generale</u>
Non sono ammessi a partecipare:

- gli operatori economici per i quali sussistano una o più cause di esclusione di cui all'art.94, 95, 96, 97 e 98 del d.lgs. n. 36/2023 o di cui alle ulteriori disposizioni normative che precludono soggettivamente la possibilità di partecipare alle gare pubbliche. Ove ricorrano tali situazioni, la Società escluderà gli operatori in qualunque momento della procedura;
- gli operatori economici che versano in condizioni di difficoltà come definite nel paragrafo 7 dell'art. 1 del Regolamento (CE) n. 800/2008 (in GUUE L. 214 del 9.8.2008), successivamente definite dal Regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione del 17 giugno 2014 e successive modificazioni;
- gli operatori economici che, anche attraverso consorzi e raggruppamenti temporanei d'imprese, negli ultimi cinque anni sono stati interessati, direttamente o indirettamente, da procedure concorsuali o hanno subito sanzioni e condanne per utilizzo di manodopera sommersa o irregolare.

Al ricorrere di fattispecie rilevanti, e nel caso siano state adottate misure di self cleaning, dovranno essere prodotti tutti i documenti pertinenti (ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, gli eventuali provvedimenti di condanna) al fine di consentire alla Società ogni opportuna valutazione. In caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione, la Società ne darà segnalazione all'Autorità Nazionale Anticorruzione.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

Requisiti di idoneità professionale

- Iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalle Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura, per attività inerenti la gestione dei servizi alberghieri. L'Operatore Economico non stabilito in Italia ma in altro Stato membro, ovvero in uno dei Paesi di cui al Codice dei Contratti di cui al d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, è tenuto a presentare una dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

In caso di operatori partecipanti nelle forme del consorzio ordinario o del raggruppamento temporaneo tra imprese, i requisiti in questione devono essere posseduti da almeno una delle imprese raggruppate o consorziate.

Requisiti di capacità tecnico-professionale:

- esperienza pregressa almeno quinquennale nell'ultimo decennio (periodo rilevante) nella gestione di strutture ricettive.

Il possesso del requisito di capacità tecnico-professionale deve essere comprovato attraverso i bilanci approvati e depositati, alla data di pubblicazione del presente avviso, dai quali si possa ricavare un fatturato annuo medio nel periodo rilevante non inferiore ad euro 1.500.000,00. Il quinquennio può anche essere non continuativo, purché maturato nell'ultimo decennio.
In caso di partecipazione in forma associata, i requisiti di capacità tecnica e professionale possono essere ripartiti tra i componenti in funzione della quota di partecipazione dichiarata.

Requisito della capacità economica-finanziaria
L'operatore economico che intende partecipare alla gara dovrà dimostrare di possedere una capacità economico-finanziaria in termine di solidità economica e affidabilità commisurata al valore della presente procedura stimato in base ai parametri economici di cui al precedente art. 4 (valore complessivo stimato al netto del rialzo pari a € 6.000.000,00), mediante specifica attestazione/referenza, non sostituibile con altri mezzi, rilasciata da parte di un intermediario bancario autorizzato dalla BCE ad esercitare il credito.
Il requisito di capacità economico-finanziario può essere dimostrato anche attraverso una referenza bancaria rilasciata alla mandataria e/o al RTI nel suo complesso.

Il concorrente che non sia in grado di soddisfare autonomamente i requisiti di capacità tecnica e professionale e/o di capacità economica-finanziaria può avvalersi delle dotazioni tecniche, delle risorse umane e strumentali messe a disposizione da uno o più soggetti ausiliari ovvero della loro solidità finanziaria, a condizione che: (i) il contratto di avvalimento sia prodotto in sede di offerta; (ii) l'ausiliario assuma solidalmente con il concorrente la responsabilità per l'esecuzione del contratto nella parte oggetto di avvalimento. La Società si ispira, per la disciplina dell'avvalimento, ai principi di cui all'art. 104 del d.lgs. n. 36/2023, adottati come criterio di riferimento.

ART. 12 – GARANZIE

Garanzia provvisoria: a corredo dell'offerta, a pena di esclusione, il concorrente deve produrre una garanzia provvisoria di importo pari al 2% del valore complessivo stimato

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

del contratto (calcolato moltiplicando il canone base annuo per la durata ventennale oltre l'ulteriore opzione decennale), e precisamente pari a € 120.000,00. La Società si ispira, per la disciplina della garanzia provvisoria, all'art. 106 del d.lgs. n. 36/2023, adottato come criterio di riferimento.

La garanzia provvisoria può essere costituita a scelta del concorrente:

- mediante cauzione, versata con bonifico bancario alle seguenti coordinate: IBAN: IT19Z0526279990CC0080163910;
- mediante fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da istituti di credito, imprese assicurative o intermediari finanziari autorizzati, avente le caratteristiche di seguito indicate.

La fideiussione deve:

- avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- contenere espressa menzione dell'oggetto del presente avviso e del soggetto garantito (Terme di Santa Cesarea s.p.a.);
- essere intestata a tutti i soggetti componenti il raggruppamento o il consorzio, ove applicabile;
- prevedere espressamente: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.); la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.; l'operatività entro quindici giorni dalla semplice richiesta scritta della Società;
- contenere l'impegno del garante a prorogare la garanzia su richiesta della Società, qualora al momento della scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

I concorrenti in possesso di certificazioni di qualità riconosciute possono beneficiare di riduzioni dell'importo della garanzia, ispirandosi ai criteri di cui all'art. 106, comma 8, del d.lgs. n. 36/2023, adottati dalla Società come criterio di riferimento. A tal fine, il concorrente dichiara in sede di offerta il possesso delle certificazioni e allega copia delle stesse.

La mancata presentazione della garanzia provvisoria è causa di esclusione. È ammessa la regolarizzazione mediante soccorso istruttorio unicamente qualora la garanzia risulti già costituita prima della presentazione dell'offerta.

Garanzia definitiva: ai fini della stipula del contratto, l'Aggiudicatario deve costituire una garanzia definitiva, a propria scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, di importo pari al 10% del canone contrattuale annuo moltiplicato per la durata del contratto (trent'anni complessivi inclusa l'opzione di rinnovo) e quindi calcolato sul valore complessivo dell'affitto, ivi incluso l'incremento del corrispettivo negoziale fissato dal sesto anno. La garanzia definitiva deve coprire l'intero periodo di validità del contratto ma è consentito all'affittuario di costituirla inizialmente con durata quinquennale, fermo l'obbligo di suo tempestivo rinnovo alla scadenza per ugual periodo e così di seguito a ogni quinquennio sino all'estinzione del rapporto contrattuale; il mancato tempestivo rinnovo quinquennale costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima la Concedente ad adottare i rimedi previsti dal contratto e dalla legge, ferma la sospensione dei pagamenti sino alla regolarizzazione.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

ART. 13 – AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, la Società comunica agli operatori partecipanti, a mezzo PEC o raccomandata a/r, le date fissate per l'apertura delle buste amministrative e per tutti i successivi adempimenti richiesti dalla procedura competitiva secondo le specifiche regole dettate dal Disciplinare.

La Società si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di: sospendere, revocare o annullare la presente procedura in qualunque fase; non procedere all'apertura delle buste; non procedere all'aggiudicazione; non dar luogo alla stipula del contratto. In tali ipotesi, i concorrenti non hanno diritto ad alcun rimborso, compenso o risarcimento per il fatto di aver partecipato alla procedura.

La Società si riserva altresì la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e rispondente all'interesse della Società.

L'aggiudicazione diviene definitiva a seguito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario.

ART. 14 – CONTROLLI DELLA SOCIETÀ

La Società si riserva di effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi e controlli, ai sensi dell'art. 1619 c.c., per verificare la corretta gestione del ramo d'azienda e il rispetto delle obbligazioni contrattuali.

L'Affittuario è obbligato a fornire piena collaborazione, consentendo il libero accesso ai locali e alle pertinenze aziendali. Su richiesta della Società, devono essere esibiti i documenti contabili, amministrativi e tecnici necessari alle verifiche in atto.

ART. 15 – CONTESTAZIONI E PENALI

Le contestazioni rilevate dalla Società in sede di controllo sono trasmesse all'Affittuario in forma scritta, a mezzo PEC o raccomandata a/r.

L'Affittuario è obbligato a far pervenire le proprie controdeduzioni scritte entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della contestazione.

A esito delle controdeduzioni, la Società può applicare le penali contrattualmente previste, ovvero, nei casi di maggiore gravità, avvalersi delle cause di risoluzione di cui all'art. 16.

ART. 16 – CAUSE DI RISOLUZIONE E RECESSO DAL CONTRATTO

L'Affittuario non può ritardare il pagamento del canone oltre i termini contrattuali, né far valere azioni o eccezioni se non dopo aver adempiuto al pagamento dei canoni scaduti.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.): ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., il contratto si intende risolto di diritto, mediante semplice comunicazione scritta della Società di volersi avvalere della presente clausola, nei seguenti casi:

- violazione della destinazione d'uso alberghiera del ramo d'azienda;
- subaffitto totale o parziale a terzi senza autorizzazione scritta della Società;
- mancato pagamento del canone annuale, decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista per il versamento;
- inosservanza degli obblighi di cui all'art. 9 (trasferimento del personale ai sensi dell'art. 2112 c.c.);
- mancata esecuzione dei lavori obbligatori o comunque violazione nei termini indicati al precedente art. 5 per la loro autorizzazione /esecuzione, tutti aventi natura essenziale;
- mancata esecuzione dei lavori facoltativi entro il termine massimo di due anni dalla consegna del ramo d'azienda;
- mancata e/o insufficiente manutenzione dell'immobile e dei beni aziendali, tale da comprometterne la funzionalità o il valore;
- mancato rinnovo o aggiornamento delle polizze assicurative/garanzia definitiva prescritte.

Il verificarsi di una delle cause di risoluzione di cui sopra costituisce altresì motivo di escussione della garanzia definitiva.

Il contratto può essere risolto unilateralmente dall'Affittuario, prima della scadenza, nei casi previsti dalla legge e dal contratto, nonché in caso di liquidazione volontaria o di dichiarazione di liquidazione giudiziale dell'impresa individuale, o di decesso del titolare. In quest'ultimo caso gli eredi in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal presente Avviso possono subentrare nel contratto, a semplice richiesta alla società, provvedendo alla voltura delle autorizzazioni amministrative.

Al termine del rapporto contrattuale, per qualsiasi causa, nessun compenso è dovuto all'Affittuario a titolo di avviamento commerciale o di maggiore valore dell'azienda, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8, 2° capoverso, del presente avviso, rubricato "Conguaglio inventariale".

ART. 17 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'esecuzione o alla cessazione del contratto di affitto di ramo d'azienda, è competente in via esclusiva il Foro di Lecce.

Le parti possono concordare, prima dell'instaurazione del giudizio, il ricorso a procedure di mediazione ai sensi del d.lgs. n. 28/2010.

ART. 18 – ALTRE INFORMAZIONI

La documentazione relativa alla procedura (Avviso, Disciplinare di Gara, modulistica e allegati tecnici) è disponibile sul sito internet della Terme di Santa Cesarea s.p.a. al seguente link: www.termesantacesarea.it .

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

Dalla data di pubblicazione del presente Avviso decorre il termine per eventuali contestazioni sulla procedura.

La documentazione priva del bollo di legge dovrà essere regolarizzata ai sensi della normativa vigente. Tutte le spese contrattuali, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Per informazioni sulla procedura:
tel.: 0836/944070
e-mail: segreteria@termesantacesarea.it
pec: protocollo@pec.termesantacesarea.it

ART. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del d.lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy), i dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti e trattati dalla Terme di Santa Cesarea s.p.a., in qualità di Titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura selettiva e del contratto che ne consegue, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici, per il tempo strettamente necessario agli adempimenti connessi.

I dati potranno essere comunicati ad amministrazioni pubbliche e a soggetti terzi nei casi previsti dalla legge. Gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del GDPR (accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, portabilità) nei confronti del Titolare del trattamento, ai recapiti sopra indicati.

ALLEGATI AL PRESENTE AVVISO

- Allegato A – Disciplinare
- Allegato B – Relazione Tecnica Illustrativa “Albergo Palazzo”
- Allegato C – Planimetria del complesso aziendale
- Allegato D – Elenco lavori obbligatori
- Allegato E – Inventario arredi, beni strumentali e attrezzature
- Allegato F – Elenco personale con qualifiche e inquadramenti contrattuali
- Allegato G – Schema di contratto

PUBBLICITÀ
Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet della società www.termesantacesarea.it nella sezione “Amministrazione Trasparente”.

Santa Cesarea Terme (LE), 13 ottobre 2026

Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
dr. Anselmo Anselmi