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

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

DISCIPLINARE

Il presente Disciplinare fa parte integrante ed essenziale dell'Avviso di asta pubblica che si intende richiamato nel suo complesso.
Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare si rinvia al citato Avviso e a tutta la normativa in esso richiamata, per quanto analogamente applicabile.

Art. 1 – Ente aggiudicatore

Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Via Roma, 40 - 73020 Santa Cesarea Terme (Le)
Codice fiscale 01426070585 / P.iva 00583840756
Pec: protocollo@pec.termesantacesarea.it
Responsabile Unico del Procedimento: Pamela Ingletto.

Art. 2 – Modelli di domanda partecipazione, offerta tecnica ed economica

Per facilitare la predisposizione della domanda di partecipazione e la presentazione delle offerte è stata predisposta la seguente documentazione facsimile:

- Modello contenente l'istanza di partecipazione e le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alla selezione(Modello 1);
- Modello per la formulazione dell'offerta economica (Modello 2).

Art. 3 – Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica imprese, in forma singola o associata, e società di persone, capitali o cooperative, iscritte nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'esercizio di attività turistico-ricettive.
I concorrenti possono partecipare alla presente asta in forma singola o associata purché in possesso dei requisiti di seguito prescritti.

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 ordine generale

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 escluderàgli 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.

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.

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 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 a euro 1.500.000,00. Il quinquennio può anche essere non continuativo, purché maturato nell'ultimo decennio.

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 al netto del rialzo in € 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.

I concorrenti possono partecipare in forma singola o associata (RTI, consorzi). In caso di partecipazione in forma associata, i requisiti di capacità tecnica e professionale possono essere ripartiti tra i componenti, purché ciascuno ne possieda una quota proporzionale alla quota di partecipazione dichiarata.

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.

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. 4 – Modalità di partecipazione

Gli interessati dovranno far pervenire entro il termine del 14 dicembre 2026, alle ore 12:00, presso la sede di Terme di Santa Cesarea s.p.a., tramite raccomandata a.r. e/o consegna a mano, a pena di esclusione, un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DELL'AZIENDA RICETTIVA ALBERGO PALAZZO".

Il plico deve contenere TRE buste, a loro volta non trasparenti e sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura, rispettivamente: "Busta A – Documentazione Amministrativa" e "Busta B - Offerta Tecnica" e "Busta C – Offerta Economica".

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate e la presentazione, direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e, di più offerte da parte dello stesso soggetto e/o tra loro collegate.

La Busta A – Documentazione Amministrativa

Dovrà contenere la seguente documentazione:

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, redatta ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000 e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante (pena l'esclusione), utilizzando preferibilmente il modello 1 o comunque in conformità allo stesso, con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda. Nel caso in cui l'istanza sia sottoscritta da un procuratore, occorre allegare copia della procura.

B) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, in cui il concorrente dovrà:

- per imprese e società di persone, capitali o cooperative dichiarare di essere iscritto nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. per l'esercizio di attività turistico-ricettive;
- dichiarare di non incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023 e nelle cause di incompatibilità di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- dichiarare di non aver alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con la concedente;
- dichiarare di essere in possesso dei requisiti di ordine speciale previsti all'art. 11dell'Avviso;

- dichiarare di essere consapevole che, secondo quanto indicato all'art. 7 del Disciplinare, la Terme di Santa Cesarea s.p.a. si riserva la facoltà di non dar luogo alla selezione stessa o di differirne la data delle sedute, dandone comunque comunicazione ai concorrenti mediante PEC o altro strumento di comunicazione telematica;
- dichiarare di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'Azienda oggetto dell'Avviso, esonerando la concedente da ogni responsabilità presente e futura e che la stessa è di proprio gradimento e idonea all'uso in ogni sua parte;
- dichiarare di manlevare la Terme di Santa Cesarea s.p.a. da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere:
- dichiarare di essere a conoscenza che l'offerta impegna l'operatore economico per 180 giorni decorrenti dal termine ultimo fissato dall'ente per la presentazione dell'offerta stessa;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa RCT per danni eventualmente arrecati a Terzi (persone, animali e cose) ed RCO per danni eventualmente arrecati a Prestatori di Lavoro con un massimale non inferiore ad €. 5.000.000,00 UNICO per sinistro/persone/animali/cose e Prestatori di Lavoro –che dovrà prevedere espressamente la garanzia del c.d. "Rischio Locativo" per gli eventuali danni arrecati a Terzi e/o ai beni aziendali concessi in affitto e/o al Complesso Immobiliare che li ospita;
- di impegnarsi a stipulare la polizza di cui all'articolo 1, commi 101-112, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (c.d. Polizza catastrofale);
- assumere l'obbligo: di eseguire e concludere entro i termini massimi di cui all'art. 5 dell'Avviso i lavori obbligatori alla struttura, come da allegato D all'Avviso stesso e meglio specificati dalla documentazione tecnica di cui alla propria offerta, nonché di eseguire i lavori facoltativi eventualmente offerti entro i termini previsti dall'art. 6 del medesimo Avviso; effettuare a propria cura e spesa tutti i lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che dovessero rendersi necessari sui beni aziendali durante il rapporto contrattuale secondo le modalità indicate appositamente nell'avviso;
- dichiarare di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa

C) ATTESTATO DI SOPRALLUOGO rilasciato ai sensi dell'art. 10 dell'Avviso;

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

D) GARANZIA PROVVISORIA di cui all'art. 12 dell'Avviso;

E) IMPEGNO DEL FIDEIUSSORE AL RILASCIO DELLA GARANZIA DEFINITIVA

La Terme di Santa Cesarea s.p.a. si riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e di richiedere le certificazioni originali presso gli Enti competenti.

Soccorso istruttorio

Sarà applicabile il soccorso istruttorio nei casi e nelle modalità di cui all'art. 101 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

La Busta B – Offerta Tecnica

Dovrà contenere, a pena di esclusione, una RELAZIONE TECNICA recante i seguenti contenuti:

- il progetto di valorizzazione turistico-ricettiva del complesso alberghiero e relativo business plane con piano di marketing e promozione;
- le eventuali partnership con altri operatori economici del settore e del territorio circostante;
- l'impegno a subentrare nei rapporti di lavoro del personale impegnato nella struttura ricettiva siccome esattamente individuati nell'allegato F dell'Avviso;
- il cronoprogramma delle attività e dell'apertura e proposta di allestimento;
- uno studio di fattibilità tecnica relativo agli interventi obbligatori che l'offerente è tenuto a realizzare siccome indicati nell'allegato D all'Avviso;
- la indicazione delle modalità di realizzazione degli interventi e dei materiali che saranno utilizzati;
- il cronoprogramma dei medesimi lavori obbligatori tenendo presente che la data di fine lavori non potrà eccedere il termine massimo fissato dall'art. 5 dell'Avviso.
- uno studio di fattibilità relativo agli interventi facoltativi che l'offerente intende eventualmente realizzare, che potranno essere sia di carattere straordinario che ordinario, a propria esclusiva spesa e quindi non ammortizzabili;
- il relativo cronoprogramma, tenendo presente che la data di fine lavori facoltativi non potrà eccedere il termine massimo di due anni dalla data di effettiva immissione della disponibilità del bene, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 dell'Avviso.

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

La relazione dovrà avere una lunghezza massima di 30 pagine, al netto di indice ed eventuali allegati tecnici.

L'offerta tecnica dovrà essere firmata in ogni pagina dal Legale Rappresentante dell'O.E. concorrente o dai legali rappresentanti in caso di RTI e costituendi consorzi ordinari di concorrenti, ovvero da persona munita di poteri di firma, comprovati da copia autentica dell'atto di conferimento degli stessi.

La documentazione dovrà essere priva, a pena di esclusione, di qualsiasi indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico.

Gli operatori economici partecipanti, ai sensi dell'art 35 del d.lgs. n. 36/2023, potranno comunicare, possibilmente in modo analitico, mediante motivata e comprovata dichiarazione, se vi sono parti della propria offerta tecnica da considerarsi rientranti nella sfera di riservatezza dell'impresa, in quanto coperte da segreti tecnici o commerciali, per la tutela dei propri interessi professionali, industriali, commerciali da sottrarre quindi ad eventuali richieste di accesso agli atti.

La Busta C – Offerta Economica

Dovrà contenere l'offerta economica, resa in bollo da Euro 16,00, da presentarsi in conformità al modello facsimile (Modello 2) del presente Disciplinare, recante l'indicazione del Canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (importo al netto di Iva ai sensi di legge); in caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, sarà valida quella economicamente più vantaggiosa per la Concedente.

Non saranno ammesse offerte parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

L'Offerta economica deve essere sottoscritta, a pena d'esclusione, dal titolare o legale rappresentate dell'operatore economico concorrente, con firma apposta preferibilmente sul timbro ovvero sulla dicitura che individua il medesimo.

Art. 5 – Criterio di aggiudicazione

L'Aggiudicazione verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, basata su elementi tecnici ed elementi economici da valutarsi secondo il disposto dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023, per quanto analogicamente applicabile.

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

La Terme di Santa Cesarea s.p.a. procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base ai seguenti parametri di valutazione e ponderazione (fatto 100 il punteggio massimo globale attribuibile): Valutazione tecnica 70/100 (settanta centesimi); Valutazione economica 30/100 (trenta centesimi).

Art. 5.1 – Criteri di attribuzione del punteggio tecnico

Per formulare l'offerta tecnica l'operatore economico dovrà redigere una relazione tecnico – descrittiva, in lingua italiana, preferibilmente con il carattere Times New Roman, dimensione 12, che valorizzi quanto indicato nei rispettivi punti. La relazione non dovrà superare le 30 pagine, indice e allegati esclusi. Non saranno oggetto di valutazione ai fini del punteggio tecnico le pagine eccedenti il limite indicato.

In particolare, saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'esaustività e l'originalità della trattazione, la funzionalità, la coerenza con il progetto, la concretezza e la fruibilità delle soluzioni proposte.

Ai fini della valutazione dell'Offerta tecnica è definita la seguente ripartizione parziale massima dei punteggi sottoposti a valutazione da parte della Commissione, secondo i criteri di seguito indicati:

Criteri di valutazione	**Punteggio (max)**	
A	Progetto di valorizzazione turistico – ricettiva e partnerships, cronoprogramma e allestimento	30
B	Esecuzione interventi obbligatori	20
C	Esecuzione interventi facoltativi	20

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

La Commissione,

- nell'attribuzione del punteggio per il criterio di valutazione A, si atterrà ai seguenti sotto-criteri:

Sotto-criteri di valutazione A	**Punteggio (max 30 punti)**
Fruibilità del progetto da parte dell'utenza turistica con fini termali e benessere. Coerenza con la vocazione termale della struttura, con specifica implementazione dei servizi benessere. Concreta fattibilità tecnico–gestionale ed economica.	10
Piano di marketing e promozione turistica con garanzie sulle strategie di rilancio, con specifico riferimento alla destagionalizzazione, ai mercati target (nazionali ed esteri), ai canali digitali e alla commercializzazione integrata con lo stabilimento termale di terme, piscina solfurea e lido Caicco di Terme di Santa Cesarea s.p.a..	8
Attivazione di partnerships locali, nazionali, estere (tour operator, strutture sanitarie, operatori turistici, enti territoriali, ecc), servizi offerti, tempi e periodi di apertura annuale.	8
Qualità del cronoprogramma di avvio e messa a regime dell'attività, completezza dell'allestimento e coerenza funzionale degli spazi	4

- nell'attribuzione del punteggio per il criterio di valutazione B, si atterrà ai seguenti sotto-criteri:

Sotto-criteri di valutazione B	**Punteggio (max 20punti)**
Tempistiche di esecuzione degli interventi obbligatori, con eventuale riduzione dei tempi rispetto a quelli previsti	10
Qualità dei materiali proposti anche in relazione alla durabilità e compatibilità con la natura termale dell'immobile; soluzioni tecniche adottate	5
Organizzazione del cantiere e modalità esecutive: minimizzazione dell'impatto sulle attività termali e turistiche, sicurezza, sostenibilità ambientale e gestione dei rifiuti	5

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

- nell'attribuzione del punteggio per il criterio di valutazione C, si atterrà ai seguenti sotto-criteri:

Sotto-criteri di valutazione C	**Punteggio (max 20 punti)**
Idoneità del progetto a qualificare l'hotel nella più alta categoria di esercizio alberghiero, con interventi migliorativi estetico–funzionali di tutte le aree.	8
Interventi migliorativi orientati all'innovazione, alla digitalizzazione dei servizi (es. domotica, check-in automatizzato, gestione energetica), all'accessibilità universale e al comfort dell'utenza turistica e termale. Realizzazione di centro benessere.	8
Interventi volti alla sostenibilità ambientale ed energetica (efficientamento energetico, risparmio idrico, utilizzo di materiali eco-compatibili, valorizzazione delle risorse territoriali, naturali e termali)	4

Art. 5.2 – modalità di attribuzione del punteggio economico

Il concorrente dovrà compilare apposito modello 2 - "Offerta Economica" allegato al presente disciplinare, indicando il canone annuo offerto espresso in aumento rispetto a quello a base d'asta.

L'offerta economica dovrà contenere l'indicazione dei costi della manodopera e dei costi aziendali annui, previsti per l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. Il concorrente, nel formulare l'offerta economica, dovrà garantire sempre il rispetto della retribuzione dei lavoratori, secondo quanto previsto dai contratti nazionali di categoria.

Il punteggio sarà attribuito moltiplicando il punteggio massimo disponibile (30 punti) per il coefficiente calcolato secondo la seguente formula:

$Ci = ((Pi - Pb) : (Pm - Pb)) \times 30$

Dove:

Ci = coefficiente attribuito al concorrente iesimo;

Pi = canone offerto dal concorrente iesimo.

Pb = canone a base di gara;

Pm = Canone massimo offerto dai concorrenti.

L'offerta economica dovrà essere controfirmata dal Rappresentante Legale o Procuratore autorizzato dell'offerente o del Capogruppo in caso di R.T.I. già formalmente costituito. In caso di raggruppamento temporaneo non ancora formalmente costituito, gli atti dovranno essere sottoscritti dai legali rappresentanti di tutte le imprese associande. In caso di altra forma di aggregazione, gli atti dovranno essere sottoscritti dal Legale rappresentante dell'aggregazione, se esistente, ovvero dai legali rappresentanti dei singoli operatori aggregati.

L'eventuale mancata sottoscrizione non potrà essere sanata con la proceduta di "soccorso istruttorio" ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 36/2023, trattandosi di irregolarità attinente all'offerta.

Art. 6 – Costituzione e lavori della Commissione giudicatrice

Ai fini dell'espletamento delle sessioni di gara e della relativa aggiudicazione opererà un Seggio presieduto dal Responsabile del Procedimento per la verifica della regolarità dei plichi e della documentazione amministrativa; mentre sarà nominata, una volta scaduto il termine per la presentazione dell'offerte, un'apposita Commissione tecnica composta da un numero dispari di membri, almeno tre.

Tutte le fasi della selezione e le operazioni eseguite dal Seggio e dalla Commissione verranno registrate in appositi verbali controfirmati dai componenti. Le eventuali esclusioni saranno motivate.

Il Seggio, in seduta pubblica, provvederà ai seguenti adempimenti:

- Verifica della regolarità dei plichi;
- Esame della documentazione amministrativa riguardante l'ammissione alla procedura, con verifica della completezza e correttezza delle dichiarazioni concernenti il possesso dei requisiti e conseguentemente ammissione dei partecipanti con documentazione regolare.

La Commissione procederà alle seguenti operazioni:

- Apertura delle buste tecniche e verifica dei contenuti (in seduta pubblica);
- Valutazione dell'offerta tecnica e attribuzione dei punteggi (in seduta riservata);

- Apertura busta contenente l'offerta economica, attribuzione del relativo punteggio e formazione della graduatoria ottenuta sommando tutti i punteggi conseguiti dai partecipanti, con conseguente aggiudicazione (in seduta pubblica).

Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i legali rappresentanti dei concorrenti oppure i soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. È ammesso un solo oggetto per ciascun concorrente.

Il calendario delle sedute pubbliche sarà reso noto agli operatori partecipanti all'asta, con un anticipo di almeno 3 giorni.

La Commissione dichiarerà aggiudicatario il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio totale complessivo.

Art. 7 – Aggiudicazione e perfezionamento del contratto

La Terme di Santa Cesarea s.p.a. si riserva la facoltà di non far luogo alla selezione stessa o di differirne la data delle sedute, dandone comunque comunicazione ai concorrenti mediante PEC o altro strumento di comunicazione telematica.

L'aggiudicazione avverrà con provvedimento del Presidente del C.d.A. sulla base delle risultanze di confronto selettivo.

La Terme di Santa Cesarea s.p.a.si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e conveniente.

La stessa si riserva in ogni caso la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Ai fini della stipula del contratto, il Responsabile del procedimento provvederà anche contestualmente: ad assolvere agli obblighi di trasparenza; effettuare le pubblicazioni previste per legge; effettuare i controlli in capo all'operatore economico aggiudicatario sui requisiti di partecipazione; richiedere all'aggiudicatario la presentazione, entro 10 giorni e con le modalità che saranno comunicate, della documentazione necessaria al perfezionamento del contratto.

Precisamente l'aggiudicato nel predetto termine dovrà rendere:

- Dichiarazione indicante la persona (completa di data e luogo di nascita e di codice fiscale) che sottoscriverà il contratto con i relativi poteri;
- Garanzia definitiva;

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

- in caso di ATI, Atto di costituzione dell'associazione temporanea di imprese completo di mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa capogruppo. Tale mandato deve risultare da apposita scrittura privata autenticata notarile e contenere il riferimento all'art. 68 del D. Lgs. 36/2023;
- in caso di consorzi, associazioni, onlus, Atto costitutivo, statuto, libro soci e ogni altra documentazione (es. delibere di integrazione) dai quali devono risultare espressamente i nominativi dei soggetti che ricoprono cariche sociali, completi di data e luogo di nascita e codice fiscale, nonchè la composizione;
- polizza richiesta dall'Avviso all'art. 8.

Il contratto sarà stipulato tramite scrittura privata e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

A seguito della sottoscrizione contrattuale e nelle more dell'avvio delle attività, l'aggiudicatario subentrerà nei rapporti di lavoro in essere presso la struttura alberghiera di cui all'allegato F dell'Avviso.

Si precisa che nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta, si procederà alla decadenza dell'aggiudicazione con escussione dalla garanzia provvisoria prestata.

La Concedente provvederà a gestire le eventuali richieste di accesso anche tenuto conto delle eventuali indicazioni fornite dal Seggio o dalla Commissione ove costituita in merito alle parti da sottrarre all'accesso.

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 il contratto di affitto di ramo d'azienda sarà regolato in via principale dal codice civile.

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

Allegati:

Modello 1 - contenente l'istanza di partecipazione e le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alla selezione;

Modello 2 per la formulazione dell'offerta economica.

Santa Cesarea Terme (Le), 13 ottobre 2026

Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Il Presidente del C.d.A.
dr. Anselmo Anselmi