
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).

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".

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 il 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 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'affittuario 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

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.

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 modificano 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 piena applicazione dell'art. 2112 c.c..

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*.

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 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'impresa, 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 Camere 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

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.

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.

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.

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

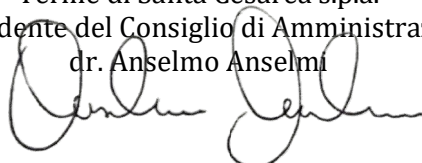
- Allegato A – Disciplinare
- Allegato B – Relazione Tecnica Illustrativa “Albergo Palazzo”
- Allegato C – Planimetria del complesso aziendale
- Allegato D – Elenco lavori obbligatori
- Allegato E – Inventario arredi, beni strumentali e attrezzature
- Allegato F – Elenco personale con qualifiche e inquadramenti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



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.

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 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'impresa, 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 dalla 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 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.

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. 11 dell'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;

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.

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.

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'eshaustività 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

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

- 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 procedura 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;

- 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, nonché 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.

Allegati:

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

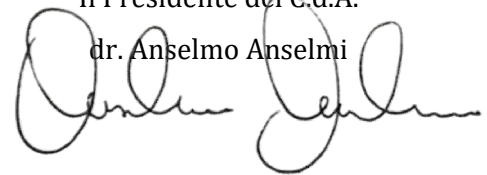
Modello 2 per la formulazione dell'offerta economica.

Santa Cesarea Terme (Le), 13 ottobre 2026

Terme di Santa Cesarea s.p.a.

Il Presidente del C.d.A.

dr. Anselmo Anselmi



ALLEGATO B

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ALBERGO PALAZZO

La componente impiantistica di un albergo rappresenta uno degli aspetti fondamentali per la corretta gestione della struttura ricettiva, poiché un funzionamento non adeguato degli impianti può incidere significativamente sulla qualità del servizio, sulla reputazione della struttura e, di conseguenza, sulla tariffa applicabile.

La presente relazione ha per oggetto l'illustrazione, in forma sintetica e non dettagliata, dello stato di fatto degli impianti tecnologici, con particolare riferimento alle linee o condotte principali e agli interventi di manutenzione, attualmente presenti presso l'Albergo Palazzo.

La riprogettazione degli impianti tecnologici a servizio del complesso alberghiero dovrà essere concepita e correlata al modello progettuale architettonico esistente, coniugando le esigenze architettoniche con le problematiche impiantistiche tipiche dell'utenza alberghiera, al fine di garantire il miglior livello possibile di comfort agli ospiti.

Di seguito viene illustrato lo stato attuale degli impianti e vengono individuati gli interventi necessari in relazione al loro stato di conservazione e al naturale invecchiamento dei componenti.

1. Impianto di riscaldamento, ventilazione e aria condizionata

L'impianto di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione è il sistema deputato alla regolazione della temperatura, della qualità dell'aria e della ventilazione degli ambienti, assicurando condizioni di comfort adeguate in relazione alle diverse stagioni e alle esigenze degli ospiti.

Allo stato attuale, tali impianti sono alimentati attraverso sei macchine UTA (Unità di Trattamento dell'Aria), delle quali tre risultano non funzionanti da alcuni anni.

Le macchine attualmente in funzione necessitano di importanti interventi di manutenzione. Le montanti principali di alimentazione, pur essendo datate, risultano in buono stato di

conservazione, ma necessitano di accurata manutenzione e, ove necessario, della sostituzione dei tratti maggiormente vetusti.

La distribuzione secondaria ossia la parte terminale dell'impianto fino alle unità periferiche dovrà essere sostituita, in quanto particolarmente compromessa. Dovranno inoltre essere sostituiti terminali, ventilconvettori e griglie.

I canali di ventilazione dovranno essere sottoposti a pulizia e, ove necessario, a sostituzione parziale, al fine di garantire un'adeguata e salubre immissione dell'aria negli ambienti serviti.

2. Impianto idraulico

L'impianto idraulico gestisce la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'intero albergo e comprende tubazioni, valvole, rubinetterie, docce e servizi igienici, nonché i sistemi relativi alla gestione delle acque reflue e allo smaltimento delle acque di scarico.

Le montanti principali, pur essendo datate, risultano in buono stato di conservazione, ma necessitano di un'accurata manutenzione e, ove necessario, della sostituzione dei tratti maggiormente vetusti.

La distribuzione secondaria o terminale dovrà essere ripensata e integralmente rivista, in quanto presenta condizioni di particolare compromissione.

Dovranno essere completamente sostituiti i terminali, le valvole, la rubinetteria, i collettori, le docce e i sanitari.

L'impianto idrico e fognario relativo alla sola cucina dell'albergo è di recente realizzazione, essendo stato completamente rifatto nel 2018.

3. Impianto elettrico

L'impianto elettrico fornisce energia a tutti gli ambienti dell'albergo e comprende l'infrastruttura di cablaggio, i terminali prese, interruttori, lampade di emergenza, e tutti i quadri elettrici necessari a garantire l'alimentazione alle apparecchiature elettriche.

L'impianto esistente, pur risultando a norma, presenta caratteristiche di efficienza ormai lontane dagli standard medio-alti attualmente richiesti per un albergo. È stato realizzato

intorno al 1985 e non è mai stato oggetto di interventi di innovazione e adeguamento finalizzati all'introduzione delle moderne tecnologie oggi utilizzate nelle strutture alberghiere. Sono inoltre completamente assenti sistemi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e, più in generale, soluzioni finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica.

Alla luce di quanto sopra, l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di una revisione complessiva della progettazione, delle linee, del quadro generale, dei sottoquadri e dei terminali, in conformità agli standard richiesti dalla struttura alberghiera e alle attuali esigenze di sicurezza, efficienza e funzionalità.

L'impianto elettrico e di illuminazione della cucina dell'albergo è di recente realizzazione, essendo stato progettato e realizzato nel 2018.

4. Impianto antincendio

L'impianto antincendio costituisce uno degli impianti più complessi della struttura ed è soggetto a specifiche normative, che variano anche in funzione della capacità ricettiva dell'albergo ed è indispensabile per garantire la sicurezza degli ospiti e del personale.

L'attuale impianto di rilevazione incendi, dotato di rivelatori di fumo, è di recente realizzazione ed è stato installato nel 2025.

L'attuale Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) ha scadenza nel luglio 2027.

Tra gli impianti e i sistemi di sicurezza rientrano, inoltre, i sistemi di videosorveglianza, gli allarmi antintrusione, i sistemi di controllo degli accessi alle aree sensibili e gli eventuali rivelatori di monossido di carbonio attualmente non presenti.

5. Impianto di telecomunicazioni

L'impianto di telecomunicazioni riguarda i sistemi di connettività e comunicazione presenti all'interno dell'albergo.

Esso comprende le reti di telefonia fissa e mobile, il cablaggio per l'accesso a Internet ad alta velocità, il servizio Wi-Fi, i sistemi televisivi, i telefoni e i sistemi di comunicazione interna.

I sistemi attualmente esistenti risultano vetusti e obsoleti e necessitano pertanto di una revisione e di un adeguamento alle moderne esigenze di connettività e comunicazione proprie di una struttura alberghiera.

6. Impianto ascensore

L'impianto ascensore, insieme alle scale, costituisce un elemento indispensabile per la comunicazione verticale tra i diversi piani della struttura, garantendo il trasporto degli ospiti e del personale.

Allo stato attuale, l'unico impianto elevatore esistente risulta funzionante e a norma. Tuttavia, si ritiene opportuno prevederne la sostituzione con un impianto di nuova generazione, caratterizzato da maggiore comfort, velocità e sicurezza.

Qualora le dimensioni del vano esistente lo consentano, potrà inoltre essere valutato l'aumento della portata, al fine di migliorarne la fruibilità.

7. Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione degli spazi interni ed esterni dell'albergo comprende l'illuminazione ordinaria, e l'illuminazione di emergenza.

L'illuminazione è parte integrante del design e dell'atmosfera complessiva della struttura. Per tale motivo, l'impianto dovrà essere oggetto di una nuova progettazione, orientata al rispetto degli attuali standard di efficienza energetica, funzionalità e risparmio energetico, garantendo al contempo un adeguato livello di comfort visivo.

8. Impianto di trattamento dell'acqua

Gli impianti di trattamento dell'acqua consentono di migliorare la qualità, riducendo la presenza di sostanze indesiderate e garantendo agli ospiti acqua conforme agli standard di qualità richiesti.

L'impianto attualmente presente è fornito e gestito da una ditta esterna.

9. Impianto per la produzione di acqua calda sanitaria

Attualmente la produzione di acqua calda sanitaria dell'albergo è assicurata dall'unica centrale termica, attualmente condivisa con le Terme Palazzo.

Si dovrà pertanto prevedere la separazione dell'impianto dall'attuale centrale termica, che rimarrà a servizio delle Terme Palazzo, e la realizzazione di una nuova centrale termica, di adeguata potenza, destinata esclusivamente al servizio dell'Albergo Palazzo.

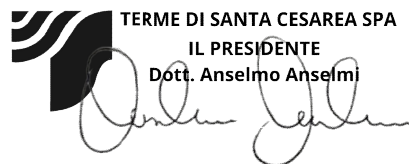
Conclusioni

Gli impianti tecnologici specifici di una struttura alberghiera vengono progettati e realizzati in funzione delle dimensioni della struttura, della sua posizione, della categoria di appartenenza e dei servizi offerti.

La classificazione in stelle rappresenta da sempre un sistema universalmente riconosciuto per valutare la tipologia, la qualità e il livello dei servizi offerti da una struttura ricettiva.

Alla luce di quanto detto sullo stato attuale degli impianti dell'Albergo Palazzo, emerge la necessità di procedere a interventi di manutenzione, sostituzione, adeguamento e, in alcuni casi, di completa riprogettazione, con l'obiettivo di garantire adeguati livelli di sicurezza, efficienza energetica, funzionalità e comfort.

Infine la corretta gestione degli impianti e un'accurata manutenzione degli costituiscono un valore aggiunto per garantire durata ed efficienza nel tempo, oltre a ridurre i costi di gestione e assicurare un funzionamento affidabile della struttura alberghiera.

**TERME DI SANTA CESAREA SPA
IL PRESIDENTE
Dott. Anselmo Anselmi**

ALLEGATO C – PLANIMETRIA DEL COMPLESSO AZIENDALE

00 PLANIMETRIA CATASTALE

01 Piano STRADA

02 Piano TERRA

03 Piano AMMEZZATO

04 Piano PRIMO

05 Piano SECONDO

06 Piano TERZO

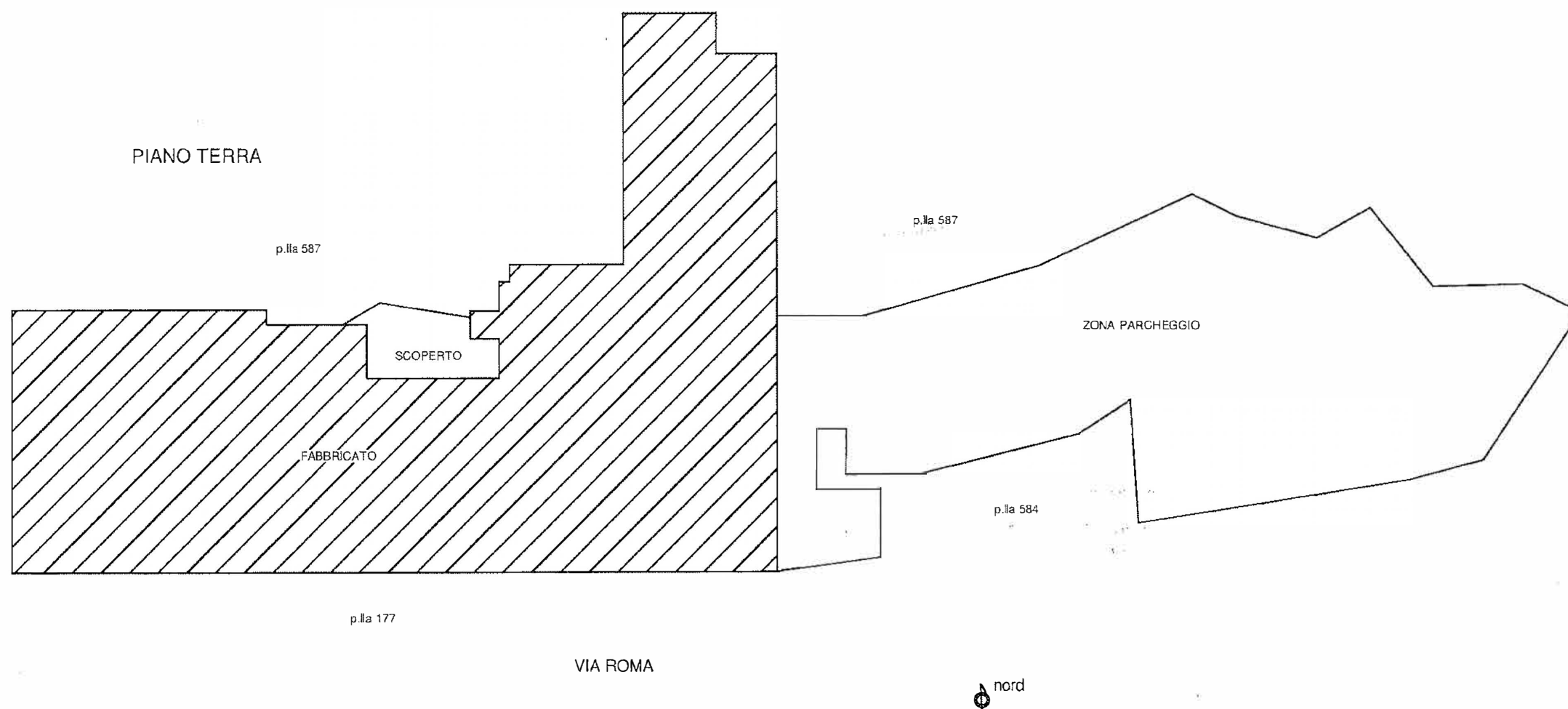
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lecce

Dichiarazione protocollo n. LE0111758 del 17/07/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Cesarea Terme
Via Roma civ. 237

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 37
Subalterno: 5

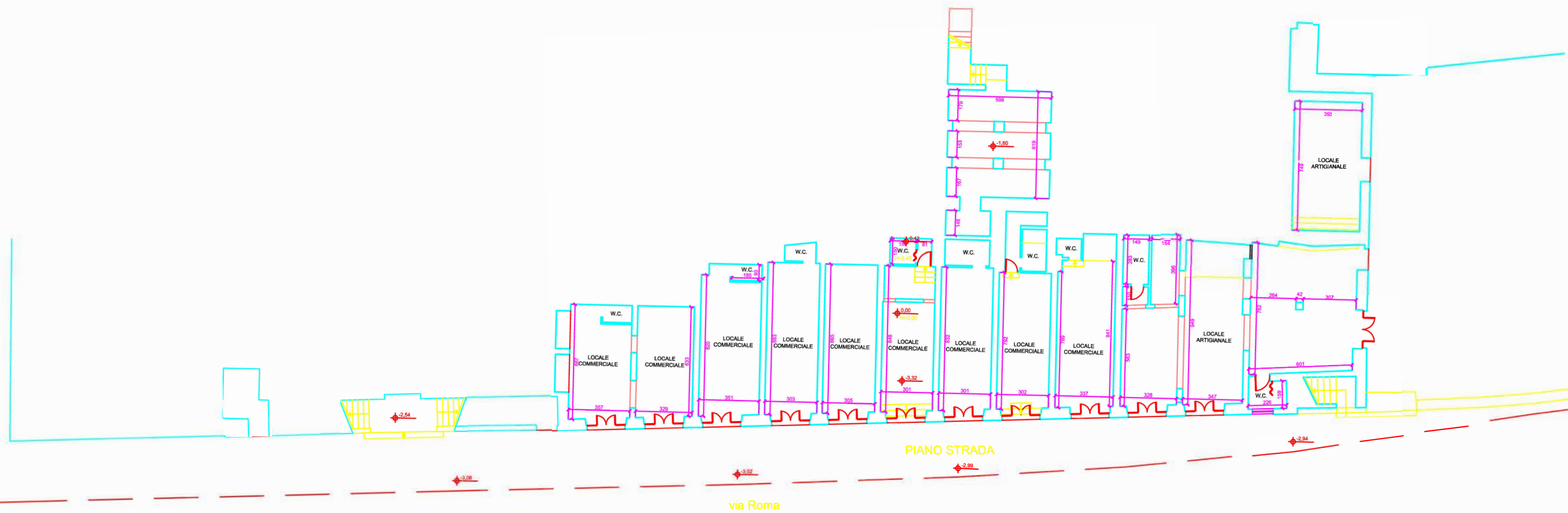
Compilata da:
Serio Ennio
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Lecce N. 2013

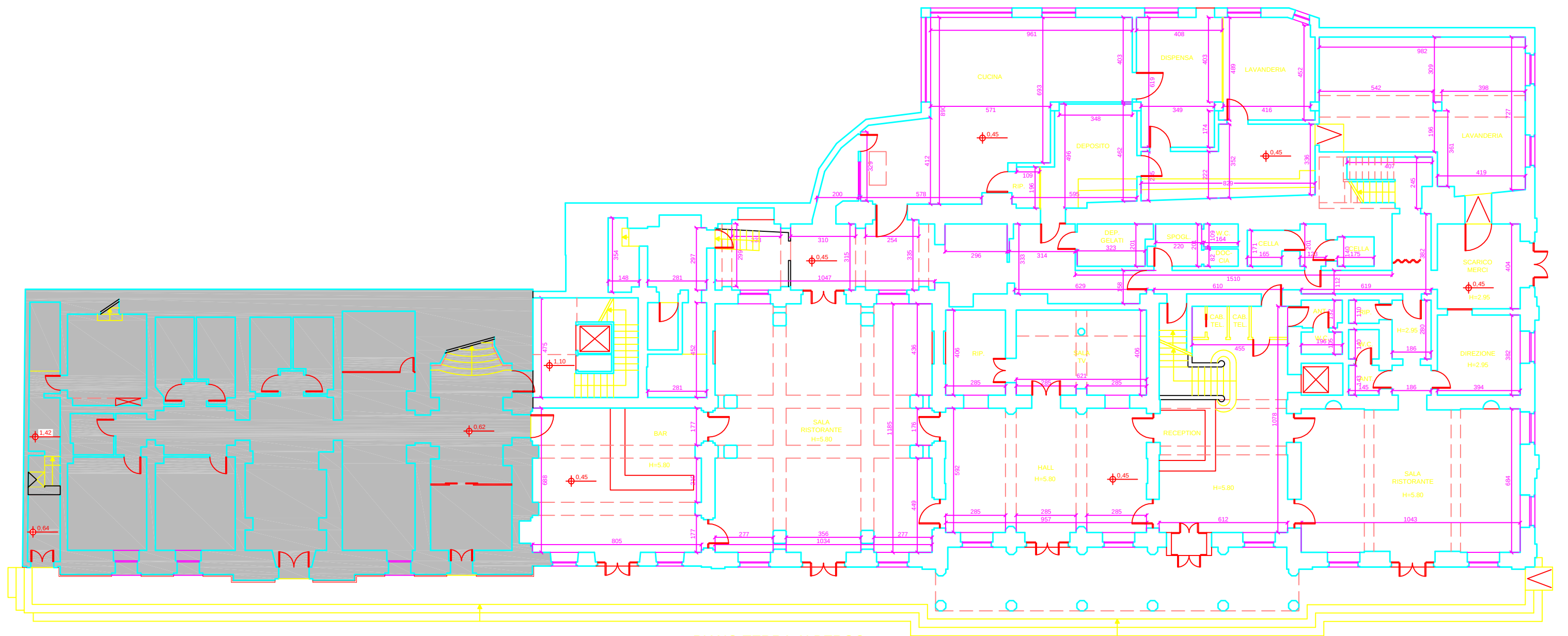
Scala 1: 500



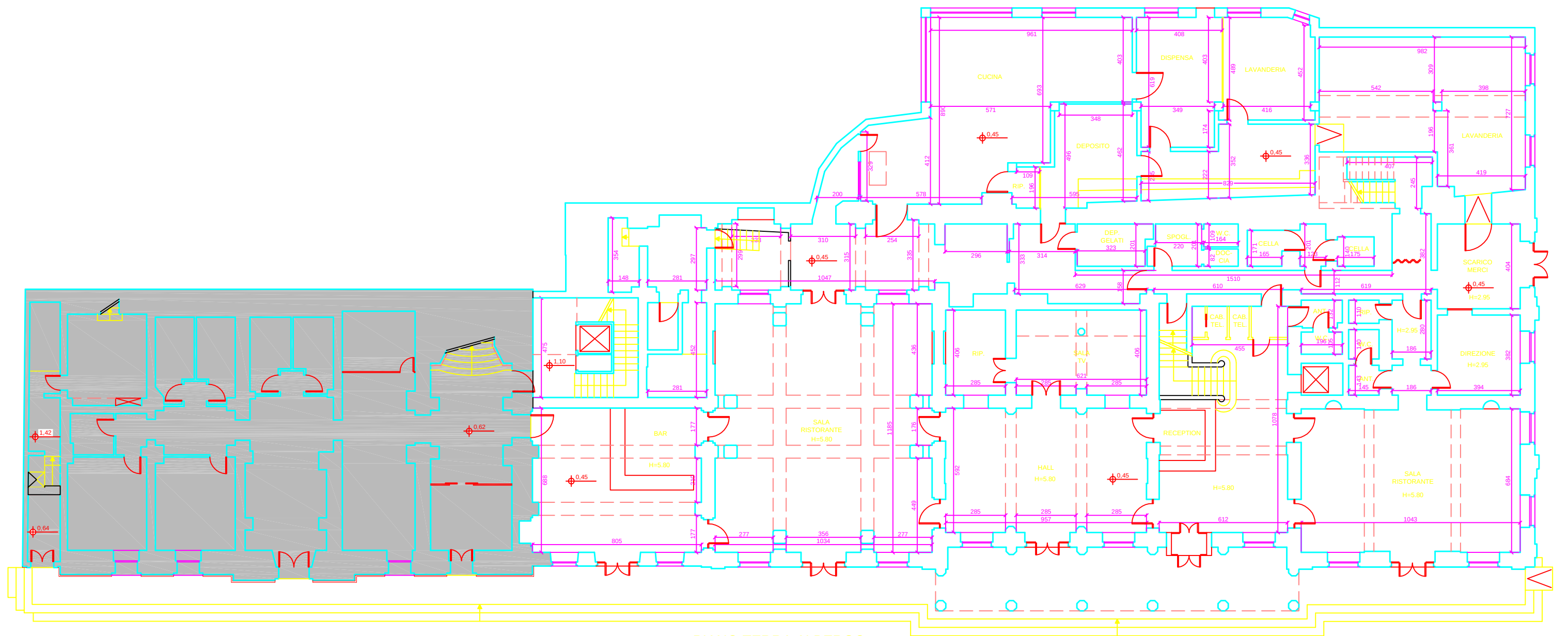
Data: 20/07/2018 - n. 1
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data: 20/07/2018 - n. 128307 - Richiedente: SRENN61D03L0110

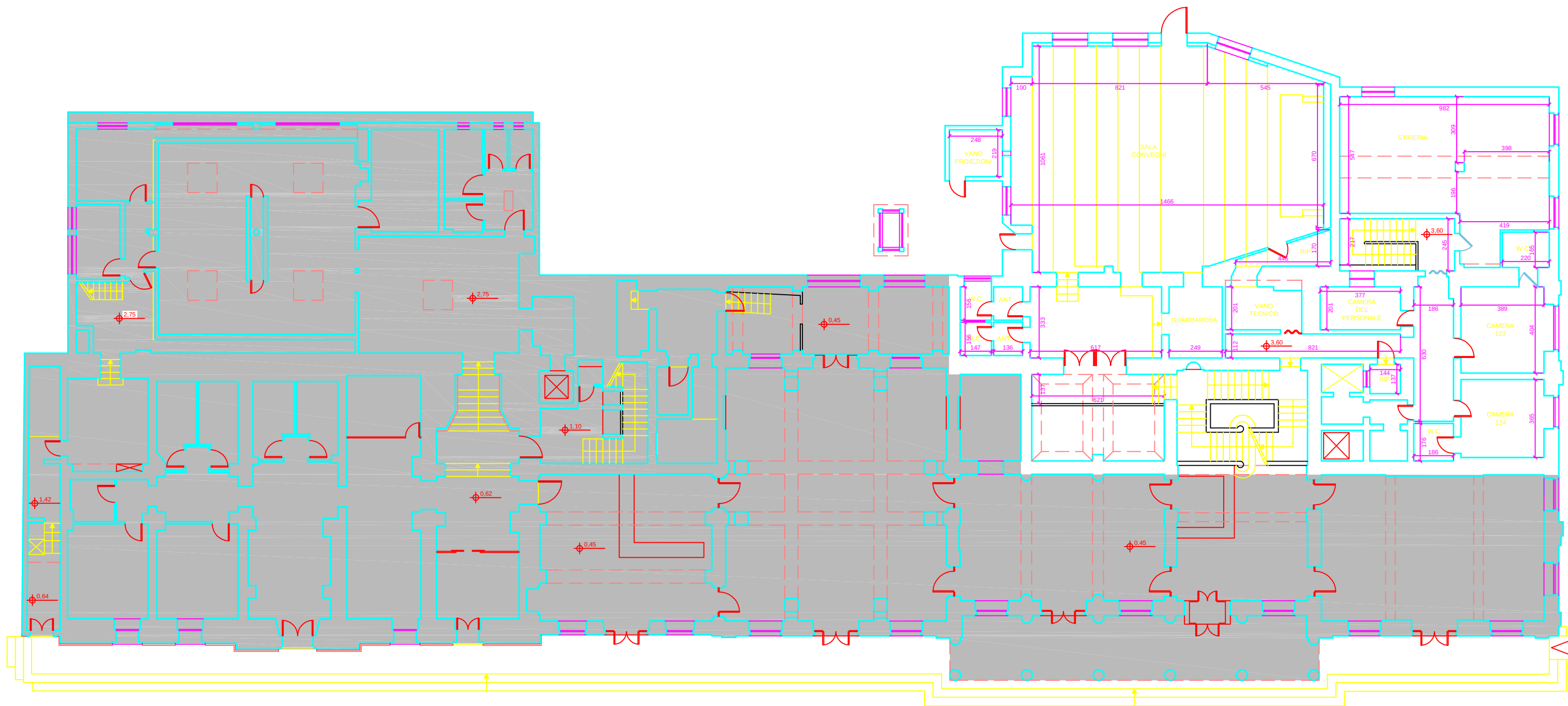




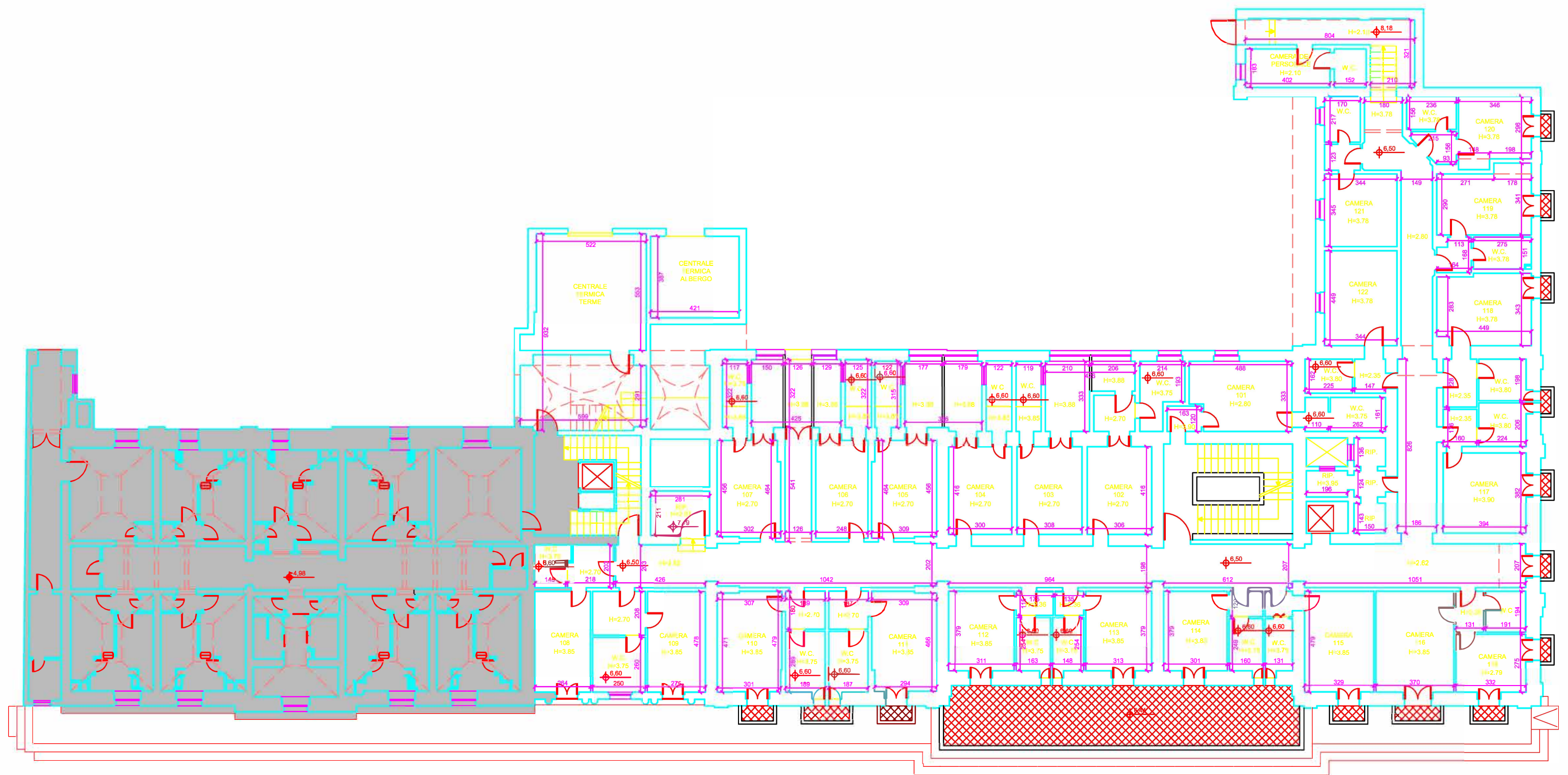
PIANO TERRA ALBERGO



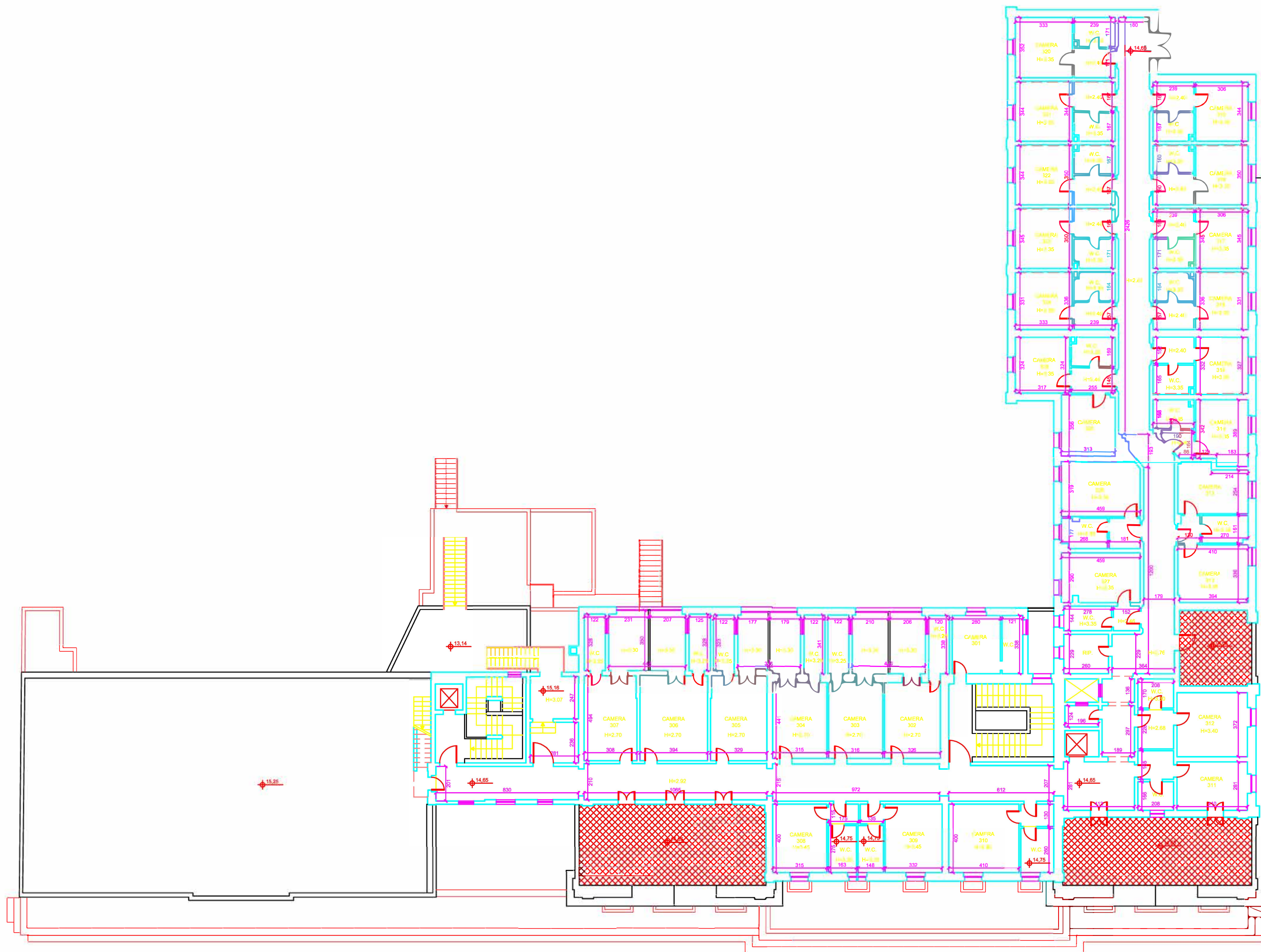
PIANO TERRA ALBERGO



PIANO RIALZATO
ALBERGO Palazzo



PIANO PRIMO ALBERGO



PIANO TERZO ALBERGO

ALLEGATO D

ELENCO LAVORI OBBLIGATORI

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di individuare e descrivere i lavori indispensabili da eseguire sugli impianti della struttura Albergo Palazzo, al fine di garantire adeguati livelli di sicurezza, funzionalità, efficienza nel rispetto della normativa vigente e delle esigenze connesse all'attività ricettiva.

Descrizione degli interventi indispensabili

Impianto elettrico

Verifica generale dell'impianto elettrico, con particolare riferimento ai quadri di distribuzione, alle linee di alimentazione, ai dispositivi di protezione, agli interruttori differenziali, alla messa a terra, agli impianti di illuminazione e di illuminazione di emergenza e controllo accurato funzionalità gruppo elettrogeno.

Dovranno essere eseguiti interventi di riparazione, sostituzione e adeguamento delle componenti deteriorate, non funzionanti o non conformi, nonché le verifiche necessarie a garantire la sicurezza degli ospiti e del personale.

Impianto idrico-sanitario

Verifica delle reti di adduzione e distribuzione dell'acqua, degli scarichi, delle tubazioni, delle valvole di intercettazione, apparecchi sanitari compreso il rifacimento dei bagni eliminando ove esiste e sia possibile il gradino della doccia.

Gli interventi indispensabili comprendono il rifacimento delle linee idriche terminali secondarie, il ripristino della corretta funzionalità degli scarichi e la verifica della regolare erogazione dell'acqua nei servizi igienici, nelle camere e nelle aree comuni.

Impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria

Separazione dell'attuale centrale termica in comune con lo stabilimento Terme Palazzo, progettazione e realizzazione di una nuova centrale (modulo riscaldamento) al solo servizio dell'albergo. Rifacimento delle linee idriche terminali secondarie, controllo messa a norma o rifacimento dei sistemi di produzione e distribuzione dell'acqua calda, sanitari a generatori, accumuli, pompe, valvole e sistemi di regolazione.

Gli eventuali interventi dovranno assicurare la continuità del servizio, la corretta regolazione della temperatura e l'adozione delle misure di prevenzione del rischio Legionella previste dalla normativa e dalle indicazioni tecniche applicabili.

Impianto di climatizzazione e riscaldamento

È necessario verificare il funzionamento dei generatori, delle pompe di circolazione, delle unità di trattamento aria, dei sistemi di ventilazione con sostituzione degli split e dei terminali.

Si dovrà procedere alla riparazione o sostituzione dei componenti guasti, alla pulizia delle parti interessate, al controllo dei sistemi di comando e alla verifica delle prestazioni, in modo da garantire condizioni adeguate di comfort negli ambienti destinati agli ospiti e al personale.

Impianto antincendio e sistemi di sicurezza

L'impianto di rilevazione e segnalazione degli incendi è di nuova installazione, occorre controllare il gli impianti automatici di spegnimento, degli idranti, degli estintori, delle porte resistenti al fuoco e dell'illuminazione di emergenza, secondo quanto previsto per la specifica struttura.

Dovranno essere ripristinati gli eventuali dispositivi non funzionanti e assicurata la piena efficienza dei sistemi di sicurezza, delle vie di esodo e della segnaletica di emergenza.

Impianti di sollevamento

L'unico ascensore presente dovrà essere sostituito, se gli spazi del vano esistente lo consentono aumentare la capienza.

Sostituzione di arredi stanze e aree comuni.

Sostituzione totale degli attuali arredi: camere ospiti incluso rifacimento dei bagni, porte di accesso alle stanze e infissi esterni, aree comuni.

Altri impianti tecnologici

Sostituzione o installare impianto TV e distribuzione del segnale, impianto dati e rete Wi-Fi, impianto citofonico telefonico, impianto di videosorveglianza (TVCC), sistema domotico delle camere e impianto di chiamata di emergenza.

Modalità di esecuzione

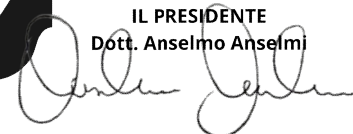
I lavori dovranno essere affidati a imprese abilitate per le rispettive tipologie di impianto e realizzati nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza applicabili.

Al termine degli interventi dovranno essere effettuate le prove funzionali e le verifiche necessarie, con rilascio delle dichiarazioni di conformità o degli altri documenti tecnici previsti, ove applicabili.

Dovrà inoltre essere aggiornata la documentazione impiantistica e conservata la registrazione delle manutenzioni eseguite e richiedere prima della messa in esercizio della struttura l'agibilità come previsto dalla normativa vigente.



TERME DI SANTA CESAREA SPA
IL PRESIDENTE
Dott. Anselmo Anselmi



ALLEGATO E

INVENTARIO ARREDI, BENI, STRUMENTALI E ATTREZZATURE

SALA RISTORAZIONE

- Sala Piccola

N. 12 tavoli quadrati completi di 4 sedie per tavolo;

- Sala Grande

N. 38 tavoli quadrati completi di 4 sedie per tavolo.

BAR

- Zona vendita

N. 1 vetrina calda;

N. 1 vetrina fredda;

N. 1 cassa;

N. 1 macchina caffè due bracci;

N. 1 macina caffè;

N. 1 bancone bar (circa 4,00 mt completo di celle frigo, lavabo;

Minuteria: bicchieri, tazzine

- Esterno Bar

N. 7 gazebo smontabili in ferro con copertura in P.V.C.;

N. 12 divani per esterno, seduta cuscini in stoffa.

LABORATORIO DEPOSITO BAR

N. 2 frigo congelatore a pozzetto doppia apertura;

N. 2 macchine per la produzione di gelato;

N. 1 fornetto toast;

N. 1 macchina per granita;

N. 4 scaffali portaoggetti in P.V.C.;

N. 1 lavandino;

N. 1 spremiagrumi;

Minuteria: brocche, bicchieri di vario tipo, tazzine

STANZA DIREZIONE

N. 2 computer fisso, uno per la direzione uno per la reception;

N. 2 stampanti di piccola dimensione;

N. 2 tavolini;

N. 2 scaffali portaoggetti in P.V.C.;

Oggetti di cancelleria.

HALL

N. 1 banco reception in legno;

N. 1 bacheca portachiavi stanze in legno;

N. 1 tavolino;

N. 1 centralina antincendio;

Arredi vari.

SALA ATESA - LETTURA

N. 8 divani due posti in vimini seduta cuscini in stoffa;

N. 3 divani un posto in vimini seduta cuscini in stoffa;;

N. 3 tavolino;

Arredi vari.

CUCINA

- Zona lavastoviglie

N. 1 macchina lavapiatti;

N. 1 tavolo armadio in acciaio inox con porte scorrevoli;

N. 1 tavolini in acciaio inox con ripiano a vista;

N. 1 lavandino.

- Zona cottura

N. 7 tavoli armadio in acciaio inox con porte scorrevoli;

N. 3 tavolini in acciaio inox con ripiano a vista;
N. 2 lavandini;
N. 2 celle frigo;
N. 1 frigo congelatore a pozzetto doppia apertura;
N. 2 scaffali portaoggetti in P.V.C.;
N. 2 frigo doppia apertura;
N. 1 frigo singola apertura;
N. 2 forno;
N. 1 affettatrice;
N. 1 macina carne;
N. 1 frigo singola apertura;
N. 2 sopra-lavelli;
N. 1 cappa aspira-fumi su tutto il piano di cucina;
N. 2 cucine totale 10 fuochi alimentazione gas metano;
N. 2 friggitrici;
N. 1 piano arrosto;
N. 1 piano di appoggio in acciaio inox;
N. 2 cuoci-pasta + vasca scolo acqua;
N. 1 impastatrice piccola;
N. 1 forno microonde;
N. 1 affettatrice;
N. 1 macchina sottovuoto;
N. 2 pensili in acciaio inox a vista;
N. 1 ceppo;
N. 1 apri barattoli da tavolo;
Piatti, bicchieri, posate, tovaglie, vassoi, pentole

- Dispensa

N. 4 scaffali portaoggetti in P.V.C.;
N. 3 carrelli porta colazione.
N. 1 armadio in metallo con chiave porta detersivi;

- Zona dietro sala grande "corridoio"

N. 1 lavandino;
N. 1 macchina per la produzione di ghiaccio;
N. 1 tavoli armadio in acciaio inox con porte scorrevoli;
N. 3 tavolini in acciaio inox con ripiano a vista;
N. 2 tavoli con cassettera in acciaio inox;
N. 1 macchina da caffè 3 bracci;
N. 1 macina caffè;
N. 2 armadi in legno a due ante;
N. 2 frigo congelatore a pozzetto doppia apertura;
N. 1 frigo a colonna con anta in vetro;
N. 1 macchina acqua fresca liscia e gasata;
N. 2 carrelli inox per trasporto merce;
N. 2 frigo a due ante;
N. 4 carrelli per trasporto merce in arrivo;
Piatti, bicchieri, posate, tovaglie, vassoi,;
Contenitori pattumiera per differenziata.

ZONA SALA CONGRESSI

- Sala guardaroba

Appendiabiti a vista realizzati con tubolari in acciaio.

- Sala congressi

Sedie fisse con seduta ribaltabile;
Tavolo presidenza con sedie;
Impianto sonoro;
Impianto video;
Lavagna in PVC a scomparsa.

CAMERE

- Camere singole

N. 2 lettini singoli con materassi;

N. 2 comodini;

N. 1 armadio;

N. 1 frigo bar;

N. 1 televisore;

N. 1 scrittoio con specchio;

N. 1 W.C. con doccia;

Oggettistica varia.

- Camere doppie

N. 4 lettini singoli con materassi;

N. 4 comodini;

N. 2 armadio;

N. 1 frigo bar;

N. 2 televisore;

N. 1 scrittoio con specchio;

N. 1 W.C. con doccia;

Oggettistica varia.

- W. C. Camere

Tutti sono arredati con doccia.

- Altri arredi Camere con balcone

N. 1 tavolino;

N. 2 sedie.

CAMERE CON W.C. ARREDATO PER DIVERSAMENTE ABILI

- Piano primo

N. 2 camere.

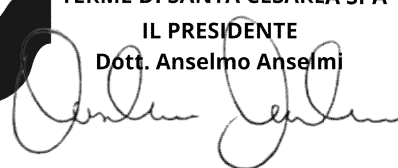
- Piano secondo

N. 1 camera.

GRUPPO ELETTROGENO

- locale gruppo

N. 1 gruppo elettrogeno.

 **TERME DI SANTA CESAREA SPA**
IL PRESIDENTE
Dott. Anselmo Anselmi


ALLEGATO F - PERSONALE ALBERGO PALAZZO

ALBERGO PALAZZO: DIPENDENTI IN SERVIZIO NEL 2026 CON CONTRATTO A <u>TEMPO INDETERMINATO</u>					
COGNOME e NOME	MANSIONE	C.C.N.L. APPLICATO	LIVELLO	TIPO DI CONTRATTO	GG DA CONTRATTO
XXXXXXXXXX	ADDETTO RICEVIMENTO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO INDETERMINATO PART TIME VERTICALE	180
XXXXXXXXXX	ADDETTO RICEVIMENTO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO INDETERMINATO PART TIME VERTICALE	90
XXXXXXXXXX	MANUTENTORE ELETTRICO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	5°	TEMPO INDETERMINATO PART TIME VERTICALE	240
XXXXXXXXXX	CAMERIERA AI PIANI	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	6°	TEMPO INDETERMINATO PART TIME VERTICALE	90

ALBERGO PALAZZO: DIPENDENTI IN SERVIZIO NEL 2026 CON CONTRATTO A TEMPO DETERMINATO				
COGNOME e NOME	MANSIONE	C.C.N.L. APPLICATO	LIVELLO	TIPO DI CONTRATTO
XXXXXXXX	ADDETTO RICEVIMENTO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	ADDETTO RICEVIMENTO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO DETERMINATO PART TIME
XXXXXXXX	ADDETTO RICEVIMENTO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	PORTIERE DI NOTTE	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	4°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	CHEF	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	2°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	CHEF	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	2°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	CHEF	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	2°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	AIUTO CUOCO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	5°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	AIUTO CUOCO	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	5°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	LAVAPIATTI	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	7°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	LAVAPIATTI	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	7°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	LAVAPIATTI	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	7°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	MAITRE	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	3°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	BARISTA/CAMERIERE DI SALA	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	5°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	BARISTA/CAMERIERE DI SALA	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	6°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	BARISTA/CAMERIERE DI SALA	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	6°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME
XXXXXXXX	CAMERIERA AI PIANI	C.C.N.L. TURISMO CONFCOMMERCIO settore ALBERGH.	6°	TEMPO DETERMINATO FULL TIME


TERME DI SANTA CESAREA SPA
IL PRESIDENTE
Dott. Anselmo Anselmi

ALLEGATO G
SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Tra

Terme di Santa Cesarea s.p.a., con sede legale in Santa Cesarea Terme (LE), Via Roma n. 40, codice fiscale 01426070585, partita IVA 00583840756, PEC protocollo@pec.termesantacesarea.it, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore _____, munito dei necessari poteri, di seguito denominata anche "Concedente" o "Società"*;

e

[denominazione/ragione sociale dell'Affittuario], con sede legale in *_ Via/Piazza _ n. , codice fiscale _*, partita IVA _ iscritta al Registro delle Imprese di _ al n. _ in persona di _, nato/a a _ il _, codice fiscale _ nella qualità di _, munito/a dei necessari poteri in forza di ___, di seguito denominata anche "Affittuario";

Concedente e Affittuario sono di seguito congiuntamente denominate "Parti".

Premesso che

- la Concedente ha approvato e indetto una procedura selettiva per 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;
- la procedura è stata disciplinata dall'Avviso di asta pubblica, dal Disciplinare di Gara e dai relativi allegati, che l'Affittuario dichiara di conoscere e accettare integralmente;
- la procedura si è conclusa con l'aggiudicazione in favore dell'Affittuario, disposta con provvedimento n. _ del _;
- il ramo d'azienda è costituito da un complesso organizzato di beni e rapporti destinato all'esercizio dell'attività alberghiera, ai sensi degli artt. 2555, 2561 e 2562 del codice civile;
- l'Affittuario dichiara di avere effettuato il sopralluogo, di avere esaminato la documentazione della procedura e gli allegati tecnici, di conoscere lo stato di fatto e di diritto del ramo d'azienda e di averlo ritenuto idoneo alla gestione cui è destinato;
- le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 – Oggetto del contratto

La concede in affitto all’Affittuario, che accetta, il ramo d’azienda denominato “Albergo Palazzo”, destinato all’esercizio dell’attività turistico-ricettiva alberghiera nel Comune di Santa Cesarea Terme (Le) alla via Roma n. 237.

Il ramo d’azienda è concesso quale complesso unitario organizzato per l’esercizio dell’impresa alberghiera, comprensivo degli elementi materiali e immateriali indicati nel presente contratto e nei relativi allegati.

L’affitto è stipulato ai sensi degli artt. 2555, 2561 e 2562 del codice civile. Restano ferme, per quanto compatibili, le disposizioni degli artt. 2556, 2558, 2559, 2560 e 2112 del codice civile.

Il presente contratto non costituisce locazione autonoma del solo immobile, ma ha per oggetto il godimento temporaneo del ramo d’azienda unitariamente considerato.

Art. 2 – Composizione del ramo d’azienda

Il ramo d’azienda comprende:

- 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;
- ogni ulteriore bene, pertinenza o dotazione espressamente ricompreso negli allegati al presente contratto.

Il complesso aziendale è concesso a corpo e non a misura. L’Affittuario dichiara di averne verificato consistenza, caratteristiche e stato di conservazione e rinuncia, nei limiti consentiti dalla legge, a contestazioni fondate su differenze quantitative o descrittive non incidenti sull’identità sostanziale del ramo d’azienda.

Il ramo d’azienda è consegnato nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consegna, con le servitù attive e passive, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi natura risultanti dai titoli e dalla documentazione disponibili.

Art. 3 – Verbale di consegna e decorrenza

La consegna del ramo d’azienda sarà effettuata mediante verbale sottoscritto dalle Parti entro il _ / in data _.

Il verbale di consegna dovrà riportare almeno:

- a) lo stato dei locali, degli impianti e delle pertinenze;

- b) la consistenza dei beni aziendali;
- c) le letture dei contatori e l'indicazione delle utenze;
- d) la consegna delle chiavi, dei codici, della documentazione tecnica e amministrativa disponibile;
- e) ogni riserva o osservazione delle Parti.

La durata del contratto e gli obblighi economici dell'Affittuario decorrono dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda indicata nel verbale di consegna, salvo quanto previsto in materia di pagamento della prima annualità.

Art. 4 – Durata e opzione di rinnovo

Il contratto ha durata di venti anni, decorrenti dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda.

Alla scadenza del ventennio, la Concedente ha facoltà di esercitare l'opzione di rinnovo per ulteriori dieci anni, mediante comunicazione scritta all'Affittuario da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

L'opzione di rinnovo costituisce facoltà esclusiva della Concedente e non determina alcun rinnovo automatico. In mancanza di comunicazione di esercizio dell'opzione, il contratto cesserà alla scadenza del ventennio, senza necessità di ulteriore disdetta.

Art. 5 – Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo iniziale è stabilito in Euro ____ (____/00), oltre IVA nella misura di legge ove dovuta.

Il canone è stato determinato sulla base dell'offerta economica presentata dall'Affittuario e accettata dalla Concedente.

Il canone annuo sarà incrementato del 10% a decorrere dal sesto anno dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d'azienda. Il canone così incrementato costituirà la base per gli aggiornamenti successivi.

A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale, il canone sarà aggiornato automaticamente, anche in assenza di richiesta della Concedente, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) registrata nell'anno precedente.

La prima annualità dovrà essere versata anticipatamente e integralmente alla data di sottoscrizione del presente contratto, mediante bonifico sul conto corrente indicato dalla Concedente o con altra modalità concordata per iscritto.

Le annualità successive saranno corrisposte anticipatamente entro il giorno _ di ciascun anno contrattuale, mediante bonifico sul conto corrente della concedente.

Il mancato o tardivo pagamento del canone produrrà gli effetti previsti dal presente contratto, senza pregiudizio per il diritto della Concedente di agire per il pagamento delle somme dovute, degli interessi e degli ulteriori danni.

Art. 6 – Destinazione del ramo d'azienda e divieti

L'Affittuario dovrà destinare il ramo d'azienda esclusivamente all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva alberghiera, operando sotto l'insegna "Albergo Palazzo", salvo diversa autorizzazione scritta della Concedente.

È vietata ogni modifica della destinazione aziendale, anche parziale, che non sia previamente autorizzata per iscritto dalla Concedente e consentita dalla normativa applicabile.

È vietato cedere il presente contratto, concedere in subaffitto, sub-concedere o affidare a terzi, in tutto o in parte, il ramo d'azienda senza il previo consenso scritto della Concedente.

L'eventuale ricorso a imprese esecutrici per lavori, manutenzioni o servizi non costituisce cessione o subaffitto del ramo d'azienda, purché non comporti il trasferimento a terzi del godimento o della gestione del complesso aziendale e sia conforme alla legge e al presente contratto.

Art. 7 – Gestione e conservazione dell'efficienza aziendale

L'Affittuario assume la custodia del ramo d'azienda e si obbliga a gestirlo con la diligenza del buon imprenditore, conservando l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, delle attrezzature e delle normali dotazioni.

L'Affittuario dovrà mantenere la continuità e la funzionalità dell'attività alberghiera, senza modificare la destinazione del ramo d'azienda e senza compromettere l'avviamento, l'immagine commerciale o il valore dei beni aziendali.

L'Affittuario assume a proprio carico tutte le spese derivanti dall'uso e dall'esercizio del ramo d'azienda, comprese, a titolo esemplificativo, utenze, energia elettrica, riscaldamento, acqua, TARI, assicurazioni, oneri fiscali connessi all'attività e ogni altro costo di gestione.

Art. 8 – Manutenzioni e sostituzione dei beni

Sono a carico dell'Affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari alla conservazione del ramo d'azienda, degli immobili, degli impianti, degli arredi, delle attrezzature e dei beni strumentali.

Sono altresì a carico dell'Affittuario gli interventi di manutenzione straordinaria previsti dall'Allegato D e quelli che si rendano necessari per la conservazione della funzionalità del complesso aziendale, previa autorizzazione scritta della Concedente quando incidano sulla struttura, sugli impianti o sulla configurazione dell'azienda.

In nessun caso gli oneri manutentivi potranno comportare riduzione o sospensione del canone, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.

Gli arredi, le attrezzature e i beni strumentali di proprietà della Concedente devono essere mantenuti in condizioni di efficienza funzionale, tenuto conto del normale deterioramento d'uso. I beni divenuti inutilizzabili per usura o guasto non riparabile dovranno essere sostituiti dall'Affittuario con beni di pari categoria e livello qualitativo.

I macchinari, gli arredi e le attrezzature acquistati dall’Affittuario resteranno di sua proprietà. Alla cessazione del contratto l’Affittuario potrà asportarli, purché ciò avvenga senza danni agli immobili, agli impianti o ai beni della Concedente.

Art. 9 – Lavori obbligatori

L’Affittuario si obbliga a eseguire a propria cura e spese i lavori obbligatori indicati nell’Allegato D, nel rispetto della normativa edilizia, urbanistica, impiantistica, ambientale, antincendio, di sicurezza e di tutela dei lavoratori.

Entro sessanta giorni dalla presa in consegna del ramo d’azienda, l’Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente, a mezzo PEC, la documentazione tecnica ed economica relativa ai lavori e il cronoprogramma dettagliato.

La Concedente, entro trenta giorni dal ricevimento, potrà esprimere il proprio parere o formulare osservazioni. Decorso tale termine senza comunicazioni, la documentazione si intenderà approvata ai soli fini del rapporto tra le Parti, restando a carico dell’Affittuario l’acquisizione di ogni autorizzazione di legge.

L’Affittuario dovrà ultimare i lavori entro 18 mesi dalla data di effettivo inizio, comunicata alla Concedente.

Per ogni giorno di ritardo sarà applicata una penale di Euro 100,00, fatto salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno e quanto previsto in materia di risoluzione.

Ultimati i lavori, l’Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente la comunicazione di fine lavori, il verbale sottoscritto e la richiesta di sopralluogo per la verifica dell’esecuzione.

Le modifiche al progetto approvato dovranno essere previamente autorizzate per iscritto dalla Concedente. Eventuali cause di forza maggiore o fatti non imputabili all’Affittuario dovranno essere comunicati tempestivamente e documentati.

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 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.

Art. 10 – Lavori facoltativi e offerta tecnica

L’Affittuario si obbliga a realizzare a regola d’arte i lavori facoltativi e gli interventi migliorativi indicati nella propria offerta tecnica, che viene allegata al presente contratto sotto la lettera ____ e ne costituisce parte integrante.

I lavori facoltativi dovranno essere eseguiti secondo il cronoprogramma offerto e, in ogni caso, ultimati entro il termine massimo di due anni dalla data di effettiva consegna del ramo d’azienda.

Ai lavori facoltativi si applicano, in quanto compatibili, tutte le disposizioni dell’articolo precedente.

Nessuna riduzione del canone, rimborso o indennizzo sarà riconosciuto per i lavori facoltativi, trattandosi di obblighi assunti dall’Affittuario nell’ambito della propria offerta tecnica ed economica.

Art. 11 – Autorizzazioni amministrative

L’Affittuario dovrà ottenere, volturare e mantenere per tutta la durata del rapporto tutte le licenze, autorizzazioni, abilitazioni, SCIA, nulla osta e titoli necessari per l’esercizio dell’attività alberghiera.

L’Affittuario dichiara di possedere i requisiti soggettivi necessari e si assume ogni responsabilità per il rilascio, il mantenimento e il rinnovo dei titoli amministrativi.

Entro trenta giorni dalla stipula del contratto, l’Affittuario dovrà procedere alla voltura dei titoli amministrativi esistenti ovvero all’acquisizione dei nuovi titoli necessari, dandone prova alla Concedente.

Il mancato perfezionamento delle volture o il mancato ottenimento dei titoli necessari entro il termine previsto per causa imputabile all’affittuario, costituisce causa di cessazione del contratto secondo quanto previsto dall’articolo 20.

Alla cessazione del rapporto l’Affittuario dovrà collaborare alla restituzione, alla voltura o alla reintestazione dei titoli amministrativi, secondo quanto richiesto dalla normativa e dalla Concedente.

Art. 12 – Personale dipendente

Con decorrenza dalla data di immissione nella disponibilità del ramo d’azienda, si producono gli effetti previsti dall’art. 2112 del codice civile nei confronti del personale dipendente assegnato alla struttura e indicato nell’Allegato F.

L’Affittuario subentra nei rapporti di lavoro con il personale trasferito, con conservazione dei diritti maturati dai lavoratori e applicazione dei trattamenti economici e normativi previsti dalla legge, dai contratti collettivi applicabili e dai contratti individuali, nei limiti e secondo le modalità previste dalla legge.

Le Parti si obbligano a eseguire gli adempimenti informativi e sindacali eventualmente prescritti dalla normativa vigente.

L’Affittuario terrà indenne e manlevata la Concedente dalle pretese relative a obbligazioni lavoristiche sorte successivamente alla data di efficacia dell’affitto, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge e quanto eventualmente riferibile a periodi anteriori al trasferimento.

L’Affittuario potrà ricorrere a rapporti di lavoro a tempo determinato, somministrazione o altra forma consentita dalla legge, purché la relativa scadenza sia anteriore o coincidente con la cessazione naturale o anticipata del presente contratto.

L’assunzione a tempo indeterminato di nuovo personale da assegnare in via esclusiva o prevalente al ramo d’azienda richiede il preventivo e motivato consenso scritto della Concedente.

Alla cessazione del contratto, i rapporti di lavoro del personale originariamente trasferito e ancora in forza rientreranno nella disponibilità della Concedente nei limiti e al ricorrere dei presupposti previsti dall’art. 2112 del codice civile.

Art. 13 – Crediti, debiti e rapporti contrattuali

I crediti e i debiti sorti anteriormente alla data di efficacia dell'affitto restano di competenza della Concedente, salvo diverso accordo scritto risultante da specifico allegato.

I crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto e derivanti dalla gestione del ramo d'azienda sono, rispettivamente, di pertinenza e a carico dell'Affittuario, ferme le responsabilità previste inderogabilmente dalla legge.

L'Affittuario subentra, per la durata dell'affitto e nei limiti di legge, nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda che non abbiano carattere personale, salvo diversa pattuizione.

L'Affittuario non potrà assumere obbligazioni in nome o per conto della Concedente né utilizzare il suo codice fiscale o la sua partita IVA.

Art. 14 – Inventario, migliorie e conguaglio

L'inventario iniziale dei beni aziendali è quello allegato al presente contratto sotto la lettera E, sottoscritto dalle Parti.

Alla cessazione del rapporto sarà redatto un inventario finale, con verifica dello stato e della consistenza dei beni, dei locali, degli impianti e delle dotazioni.

Ai sensi dell'art. 2561, richiamato dall'art. 2562 del codice civile, le differenze tra le consistenze iniziali e finali saranno regolate in denaro sulla base dei valori correnti al momento della riconsegna.

Le migliorie e le addizioni inseparabili senza pregiudizio per l'immobile o per il ramo d'azienda resteranno acquisite alla Concedente, senza diritto dell'Affittuario a rimborso o indennizzo, salvo diverso accordo scritto.

Le opere eseguite in violazione delle prescrizioni del presente contratto dovranno essere rimosse o regolarizzate a cura e spese dell'Affittuario, salvo il risarcimento del danno.

Art. 15 – Garanzie assicurative

Prima della stipula, l'Affittuario dovrà consegnare alla Concedente una polizza RCT/RCO con massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro, comprensiva della garanzia per il rischio locativo e per i danni ai beni aziendali e agli immobili.

L'Affittuario dovrà inoltre stipulare e mantenere in vigore la polizza assicurativa contro i rischi catastrofali.

Le polizze dovranno avere durata iniziale almeno decennale, ovvero diversa durata autorizzata per iscritto dalla Concedente, e dovranno essere mantenute efficaci per tutta la durata del rapporto.

L'Affittuario dovrà trasmettere alla Concedente copia delle polizze, delle quietanze e di ogni rinnovo o variazione. La Concedente potrà richiedere in qualsiasi momento prova del pagamento dei premi.

Art. 16 – Garanzia definitiva

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, l’Affittuario consegna alla Concedente garanzia definitiva sotto forma di cauzione/fideiussione per l’importo di Euro __, pari al __% del canone annuo moltiplicato per la durata contrattuale considerata ai fini della garanzia.

La garanzia dovrà essere irrevocabile, escutibile a prima richiesta, senza beneficio della preventiva escussione dell’Affittuario e con rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, del codice civile, con operatività entro quindici giorni dalla richiesta scritta della Concedente.

La garanzia dovrà 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.

La Concedente potrà escutere la garanzia, in tutto o in parte, in caso di inadempimento dell’Affittuario, senza pregiudizio per il diritto al risarcimento del maggior danno.

Art. 17 – Controlli e accesso ai locali

La Concedente potrà effettuare, anche tramite propri incaricati, sopralluoghi e controlli sul ramo d’azienda per verificare la corretta gestione e l’adempimento delle obbligazioni contrattuali.

I controlli saranno effettuati, ove possibile, previo preavviso, senza interferire ingiustificatamente con l’attività alberghiera e nel rispetto della normativa in materia di sicurezza e protezione dei dati personali.

L’Affittuario dovrà consentire l’accesso ai locali, agli impianti e alle pertinenze e mettere a disposizione la documentazione contabile, amministrativa, tecnica, assicurativa e lavoristica richiesta.

Art. 18 – Contestazioni e penali

Le contestazioni della Concedente saranno comunicate all’Affittuario a mezzo PEC o raccomandata con avviso di ricevimento.

L’Affittuario potrà presentare controdeduzioni scritte entro dieci giorni dal ricevimento della contestazione, allegando la documentazione ritenuta utile.

La Concedente, valutate le controdeduzioni, potrà applicare le penali previste dal presente contratto, richiedere l’adempimento, escutere la garanzia e, nei casi più gravi, dichiarare la risoluzione del contratto.

L’applicazione delle penali non esclude il risarcimento dell’eventuale maggior danno.

Art. 19 – Risoluzione per clausola risolutiva espressa

Ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, il contratto si risolverà di diritto qualora la Concedente dichiari per iscritto all'Affittuario di volersi avvalere della presente clausola, nei seguenti casi:

- a) violazione della destinazione alberghiera del ramo d'azienda;
- b) cessione del contratto, subaffitto, sub-concessione o affidamento a terzi del ramo d'azienda senza autorizzazione scritta;
- c) mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza;
- d) violazione degli obblighi relativi al personale trasferito e agli adempimenti previsti dall'articolo 12;
- e) mancata esecuzione dei lavori obbligatori o mancato rispetto dei termini essenziali previsti dall'articolo 9;
- f) mancata esecuzione dei lavori facoltativi entro il termine massimo previsto dall'articolo 10;
- g) mancata o insufficiente manutenzione dell'immobile, degli impianti o dei beni aziendali, quando ne risulti compromessa la funzionalità o il valore;
- h) mancata stipula, mancato rinnovo o inefficacia delle polizze assicurative prescritte;
- i) mancato rinnovo quinquennale/reintegrazione della garanzia definitiva;
- j) perdita dei requisiti soggettivi necessari per l'esercizio dell'attività o sopravvenuta impossibilità giuridica di gestione imputabile all'Affittuario;
- k) grave o reiterata violazione degli obblighi di legge o del presente contratto.

Il verificarsi di una causa di risoluzione costituisce anche motivo di escussione, totale o parziale, della garanzia definitiva, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

La risoluzione non pregiudica il diritto della Concedente al pagamento dei canoni maturati, delle penali, delle spese e dei danni.

Art. 20 – Titoli amministrativi e cessazione automatica

Il contratto si risolverà automaticamente, senza diritto dell'Affittuario a rimborso o indennizzo, qualora entro trenta giorni dalla stipula non siano stati volturati i titoli amministrativi esistenti o acquisiti i nuovi titoli necessari per la gestione e l'esercizio dell'attività alberghiera.

Restano salvi gli effetti già prodotti, gli obblighi di restituzione e il diritto della Concedente al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 21 – Recesso dell'Affittuario

L'Affittuario non potrà recedere anticipatamente dal contratto, salvo i casi previsti dalla legge o dal presente contratto e salvo diverso accordo scritto con la Concedente.

In caso di liquidazione volontaria, apertura della liquidazione giudiziale o altra procedura concorsuale dell’Affittuario, troveranno applicazione le disposizioni inderogabili di legge, senza pregiudizio per i diritti della Concedente.

In caso di impresa individuale, il decesso del titolare non determina automaticamente il subentro degli eredi. Gli eredi potranno chiedere il subentro, che sarà subordinato al possesso dei requisiti soggettivi e alle necessarie volture amministrative, nonché all’accettazione scritta della Concedente quando richiesta dalla legge o dal presente contratto.

Art. 22 – Riconsegna del ramo d’azienda

Alla scadenza o alla cessazione anticipata del contratto, per qualsiasi causa, l’Affittuario dovrà riconsegnare immediatamente alla Concedente il ramo d’azienda, i locali, le pertinenze, gli impianti, gli arredi, le attrezzature, i beni strumentali, le chiavi, la documentazione tecnica e amministrativa e ogni altro elemento ricompreso nel compendio aziendale.

La riconsegna dovrà avvenire in condizioni di efficienza funzionale, tenuto conto del normale deterioramento d’uso e delle migliorie autorizzate.

La riconsegna sarà documentata mediante verbale e inventario finale. In caso di mancata collaborazione dell’Affittuario, la Concedente potrà procedere alla ricognizione anche mediante propri incaricati, fatto salvo ogni diritto.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, l’Affittuario dovrà corrispondere un’indennità di occupazione pari a Euro 300,00, oltre al risarcimento del maggior danno.

Salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge, alla cessazione del rapporto non sarà dovuto all’Affittuario alcun compenso per avviamento, clientela, incremento di valore o migliorie, fatto salvo il conguaglio inventariale previsto dall’articolo 14.

Art. 23 – Responsabilità e manleva

L’Affittuario è responsabile della gestione del ramo d’azienda, dell’osservanza della normativa applicabile e dei danni arrecati alla Concedente, ai dipendenti, agli utenti, ai clienti, ai fornitori o a terzi per fatto proprio, dei propri dipendenti, collaboratori o incaricati.

L’Affittuario terrà indenne e manlevata la Concedente da pretese, sanzioni, costi, oneri e danni derivanti dalla gestione del ramo d’azienda successivamente alla data di consegna, salvo quanto imputabile alla Concedente o inderogabilmente posto a suo carico dalla legge.

Art. 24 – Forma, registrazione e pubblicità

Il presente contratto è stipulato per iscritto, in forma di scrittura privata autenticata/atto pubblico, ai sensi dell’art. 2556 del codice civile e delle disposizioni applicabili alla particolare natura dei beni compresi nel ramo d’azienda.

Le spese di registrazione, bollo, autenticazione, iscrizione, trascrizione, voltura e ogni altro onere fiscale o amministrativo connesso alla stipula e all'esecuzione del contratto sono a carico dell'Affittuario, salvo diverso obbligo inderogabile di legge.

Art. 25 – Comunicazioni

Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto tramite PEC agli indirizzi indicati in epigrafe, salvo diversa comunicazione scritta di una Parte.

Le comunicazioni si intenderanno validamente effettuate secondo le regole applicabili alla trasmissione a mezzo PEC.

Art. 26 – Trattamento dei dati personali

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali acquisiti in occasione della stipula e dell'esecuzione del presente contratto nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale applicabile.

I dati saranno trattati per finalità connesse alla gestione della procedura, alla stipula, all'esecuzione e alla cessazione del contratto, nonché per l'adempimento degli obblighi di legge.

L'informativa completa della Concedente è resa disponibile all'Affittuario mediante ____.

Art. 27 – Legge applicabile e foro competente

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

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 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 procedura selettiva e della stipulazione negoziale, prevarrà la disciplina civilistica e il contratto di affitto di ramo d'azienda sarà regolato in via principale dal codice civile.

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, all'esecuzione, alla validità o alla cessazione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Lecce, salvo le competenze inderogabili previste dalla legge.

Prima dell'instaurazione del giudizio, le Parti potranno concordare per iscritto il ricorso a una procedura di mediazione ai sensi del d.lgs. n. 28/2010.

Art. 28 – Documenti allegati e prevalenza

- Sono allegati al presente contratto e ne costituiscono parte integrante:
- Allegato A – Avviso di asta pubblica;
- Allegato B – Disciplinare di Gara;
- Allegato C – Relazione tecnica illustrativa “Albergo Palazzo”;
- Allegato D – Elenco lavori obbligatori;
- Allegato E – Inventario arredi, beni strumentali e attrezzature;
- Allegato F – Elenco del personale con qualifiche e inquadramenti contrattuali;
- Allegato G – Offerta tecnica dell’Affittuario;
- Allegato H – Garanzia definitiva;
- Allegato I – Polizze assicurative.

In caso di contrasto tra il presente contratto e gli allegati, prevarrà il presente contratto, salvo che l’allegato contenga una specifica pattuizione successiva e sottoscritta dalle Parti.

Le Parti dichiarano di avere esaminato e approvato specificamente tutte le clausole del presente contratto e degli allegati.

Luogo e data: * ____ *

La Concedente
Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Firma: * ____ *

L’Affittuario
[denominazione]
Il legale rappresentante: * ____ *
Firma: * ____ *

MODELLO DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Spett.le
Terme di Santa Cesarea s.p.a.
Via Roma, 40 – 73020 Santa Cesarea Terme (LE)
PEC: protocollo@pec.termesantacesarea.it

Oggetto: Domanda di partecipazione alla procedura per l'affitto del ramo d'azienda "Albergo Palazzo" – Avviso di asta pubblica.

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ il _____,
CF _____, in qualità di legale rappresentante di
_____, con sede in _____, CF/P.IVA
_____, iscritta al Registro Imprese di _____ al n. _____, PEC
_____.

CHIEDE

di essere ammesso/a a partecipare alla procedura per l'affitto del ramo d'azienda "Albergo Palazzo" come da Avviso e Disciplinare.

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 d.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

- di aver preso piena visione e di accettare integralmente e senza riserva alcuna: Avviso di asta pubblica, Disciplinare di Gara, Schema di contratto e relativi allegati;
- di aver esaminato lo stato dei luoghi e la consistenza del ramo d'azienda, come risultante dal sopralluogo obbligatorio effettuato nei termini e con le modalità previste dall'Avviso;
- di accettare la durata del contratto (20 anni, con eventuale opzione di rinnovo per ulteriori 10 anni a favore della Società) e le condizioni economiche (canone base d'asta, meccanismo di incremento del 10% e indicizzazione FOI) come indicato nell'Avviso e nello Schema di contratto;
- di accettare le cause di risoluzione, le penali, gli obblighi di esecuzione dei lavori obbligatori e facoltativi, nonché gli obblighi di manutenzione e gestione dell'azienda, come disciplinati nell'Avviso e nello Schema di contratto;
- di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 95, 96, 97 e 98 d.lgs. 36/2023, né in altre situazioni che impediscano la partecipazione a procedure di gara, come specificato all'art. 11 dell'Avviso;
- di non trovarsi in condizioni di difficoltà ai sensi del Regolamento (UE) n. 651/2014 e successive modifiche, come richiamato nell'Avviso;

- di non aver subito, negli ultimi cinque anni, procedure concorsuali, sanzioni o condanne per utilizzo di manodopera sommersa o irregolare, ovvero, in caso contrario, di aver adottato misure di self cleaning, come da documentazione allegata;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di affitto di ramo d'azienda alle condizioni previste e a costituire la garanzia definitiva e la fideiussione a copertura delle obbligazioni lavoristiche e TFR, come da Avviso e Schema di contratto;
- di eleggere domicilio ai fini della procedura in _____, PEC _____, ai sensi dell'art. 18 dell'Avviso;
- di essere iscritto al Registro delle Imprese per attività inerenti la gestione di servizi alberghieri, come richiesto all'art. 11 dell'Avviso, indicando: sede, numero REA, codice ATECO prevalente;
- di possedere esperienza pregressa almeno quinquennale, maturata nell'ultimo decennio, nella gestione di strutture ricettive, come previsto dall'art. 11 dell'Avviso;
- che dai bilanci approvati e depositati alla data di pubblicazione dell'Avviso risulta un fatturato annuo medio nel periodo rilevante non inferiore a euro 1.500.000, come richiesto dall'Avviso;
- di possedere la capacità economico-finanziaria comprovata da specifica attestazione rilasciata da intermediario bancario autorizzato dalla BCE, che si allega alla presente;
- in caso di RTI/Consorzio, di indicare la ripartizione dei requisiti tra i partecipanti, in conformità a quanto previsto dall'Avviso (quota di partecipazione e quota di requisito posseduto).

Luogo e data _____

Firma _____

MODELLO 2 – OFFERTA ECONOMICA

Il/La sottoscritto/a _____,

OFFRE

per l'affitto del ramo d'azienda "Albergo Palazzo", il seguente canone annuo (oltre IVA se dovuta):

-Canone annuo offerto:

euro _____ (in lettere: _____).

Dichiara che

- l'offerta è al rialzo rispetto al canone base d'asta di euro 200.000,00/anno, come previsto dall'art. 4 dell'Avviso;

Accetta che

il canone offerto sia soggetto:

- all'incremento del 10% annuo a decorrere dal sesto anno contrattuale;
- all'aggiornamento annuo, dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT FOI, come da Avviso e Schema di contratto.

L'offerta è vincolante per il termine indicato nel Disciplinare e nell'Avviso.

Luogo e data _____

Firma _____