

Napoli, 19 gennaio 2015

Spett.le

.....

Inoltro a mezzo PEC

Oggetto: lettera d'invito a presentare offerta avente ad oggetto la cessione, mediante contratto di affitto dell'azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero Complesso turistico, alberghiero, termale e sportivo delle Terme di Agnano S.p.a.

Vista la determina dell'Amministratore Unico delle Terme di Agnano Spa del 19 01 2015 che revoca l'aggiudicazione provvisoria alla TERME SERVICE SRL, per i motivi contenuti nella predetta determina;

codesta spett.le ditta/società è invitata a far pervenire la propria offerta entro le ore **12:00 del giorno 02 marzo 2015.**

1. Oggetto del contratto.

Affitto dell'azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero Complesso costituito dai seguenti asset:

1. Complesso alberghiero (albergo a quattro stelle, con annesso ristorante);
2. Complesso benessere (SPA, piscina interna e piscine esterne termali);
3. Aree verdi esterne (Area sportiva: percorso vita, percorso ciclabile ed altre attività, tra cui area da utilizzare per eventuale impianto di golf);
4. Area agricola (da utilizzare eventualmente quale "orto del ristorante");
5. Complesso sanitario (terme in convenzione con ASL Na1);
6. Sorgenti di acque minerali con palazzina imbottigliamento;
7. Area archeologica (antiche terme romane e Grotta del cane);
8. Palazzina ex Inalazioni;
9. Palazzina ex fanghi di prima classe;
10. Marchio "Terme di Agnano".

Il tutto dettagliatamente specificato nella documentazione (schema di contratto, capitolato, planimetrie) cui si rinvia secondo i termini e le condizioni ivi previsti.

Nell'aggiudicazione è compreso anche il diritto di prelazione sull'acquisto del capitale sociale, che sarà separatamente alienato dal Comune di Napoli, socio unico della società Terme di Agnano, mediante procedura ad evidenza pubblica.

Terme di Agnano Spa
Via Agnano Astroni 24
80125 Napoli (Na)
www.termediagnano.it

Hotel
Centro Congressi
Ristorante
tel +39 0817622180
fax +39 081 7622148
info@hoteltermeagnano.com

Cura Termali
Day SPA
Piscine
tel +39 0816189111
fax +39 0815701756
info@termediagnano.com

Società con socio unico
soggetta all'attività di
direzione e coordinamento
del Comune di Napoli
cap. soc. e 9.571.589,24 i.v.

PI 00642490635
CF 80003090638

MAN

Terme di Agnano Spa
 Via Agnano Astroni 24
 80125 Napoli (Na)
 www.termediagnano.it

Hotel
 Centro Congressi
 Ristorante
 tel +39 0817622180
 fax +39 081 7622148
 info@hoteltermeagnano.com

Cure Termali
 Day SPA
 Piscine
 tel +39 0816189111
 fax +39 0813701756
 info@termediagnano.com

Società con socio unico
 soggetta all'attività di
 direzione e coordinamento
 del Comune di Napoli
 cap. soc. € 9.671.589,24 i.v.

PI 00642490635
 CF 80003090638

2. Prezzo.

L'aggiudicazione avverrà in favore del candidato che presenterà l'offerta economica più alta. Questa consisterà in due "voci", riferite ad un decennio:

- a) la prima, relativa al canone annuo di locazione, che non dovrà essere inferiore ad €. 300.000,00 (trecentomila/00) oltre IVA, moltiplicato **per dieci**;
- b) la seconda, riferita all'importo totale degli investimenti, comunque non inferiori ad €. 10.000.000,00 (diecimilioni/00), contenuto nel Piano industriale degli investimenti, che andrà asseverato da un istituto di credito, entro la data di stipula del contratto, che il concorrente s'impegna ad eseguire in base ad un cronoprogramma nel primo decennio. Il tutto come meglio specificato nel Capitolato speciale.

3. Requisiti di partecipazione e cause di esclusione.

Sono ammessi a presentare l'offerta gli operatori economici nazionali e non, costituiti da imprese singole o riunite o consorziate, ovvero da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi aventi nell'oggetto sociale le attività di gestione di cui al presente avviso.

Detti soggetti dovranno:

- a) essere in possesso di un patrimonio netto contabile complessivamente non inferiore ad €. 10.000.000,00 (diecimilioni/00) secondo l'ultimo bilancio depositato;
- b) essere in possesso negli ultimi tre esercizi finanziari di un volume d'affari per un importo complessivo almeno pari ad €. 15.000.000,00 (quindicimilioni/00);
- c) avere una comprovata esperienza per non meno di 10 anni nella conduzione e gestione di imprese operanti in Italia o all'estero in almeno uno dei seguenti settori: termale, benessere, sanitario, turistico-alberghiero, per un volume d'affari complessivo non inferiore ad €. 30.000.000,00 (trentamilioni/00) in dieci anni;
- d) avere una capacità economico-finanziaria comprovata mediante dichiarazione di almeno due istituti bancari o intermediari finanziari autorizzati.

Le imprese, eventualmente riunite o consorziate, una volta aggiudicatari, potranno costituire una newco, la quale dovrà essere garantita per tutta la durata del contratto dalle imprese costituenti.

Le cause di esclusione sono espressamente contenute nel Capitolato.

4. Modalità di presentazione delle offerte.

Per essere ammesso alla gara il partecipante dovrà, a pena di esclusione, produrre in lingua italiana, o, se in lingua straniera, con allegata traduzione giurata in lingua italiana, in un plico chiuso e sigillato, timbrato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno il mittente e sul

[Handwritten signature]

Terme di Agnano Spa
 Via Agnano Astroni 24
 80125 Napoli (Na)
 www.termediagnano.it

Hotel
 Centro Congressi
 Ristorante
 tel +39 0817622180
 fax +39 081 7622148
 info@hoteltermeagnano.com

Cure Termali
 Day SPA
 Piscine
 tel +39 0816189111
 fax +39 0815701756
 info@termediagnano.com

Società con socio unico
 soggetta all'attività di
 direzione e coordinamento
 del Comune di Napoli
 cap. soc. € 9.671.589,24 i.v.

PI 00642490535
 CF 80003090538

frontespizio la dicitura: **“Gara per l’affitto dell’azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l’attività di gestione dell’intero Complesso Turistico Terme di Agnano”**, contenente due buste, anch’esse chiuse e sigillate, timbrate e controfirmate sui lembi di chiusura:

1) la prima busta, riportante la lettera “A” e la dicitura: **“Documentazione per la gara per l’affitto dell’azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l’attività di gestione dell’intero Complesso Turistico Terme di Agnano”** contenente, a pena di esclusione, i documenti previsti dal Capitolato;

2) l’altra busta, riportante la lettera “B” e la dicitura: **“Offerta economica per la gara per l’affitto dell’azienda, per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l’attività di gestione dell’intero Complesso turistico Terme di Agnano”**, contenente, a pena di esclusione, i documenti previsti dal Capitolato.

Il capitolato è parte integrante e sostanziale della presente lettera d’invito e dovrà essere siglato pagina per pagina, a pena di esclusione, unitamente alla presente lettera ed alla bozza del contratto, per accettazione.

Ad integrazione del Capitolato si precisa che l’importo previsto per la **cauzione** provvisoria è pari al 2% dell’offerta (complessiva, comprensiva del canone trentennale base, senza ovviamente incremento ISTAT, e dell’importo del piano industriale d’investimenti).

La società Terme di Agnano S.p.A. esclude i concorrenti in caso di mancato adempimento alle prescrizioni previste nella presente lettera d’invito e da altre disposizioni di legge vigenti, nonché nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell’offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l’offerta e nel caso di irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Il concorrente si assume il rischio di mancata consegna dell’offerta entro il termine perentorio previsto dal presente avviso di gara.

Lo schema di contratto, il capitolato, gli allegati tecnici, le planimetrie e tutta la documentazione di gara sono depositati presso la Terme di Agnano s.p.a. e di essi si potrà prendere visione e avere copia nelle ore di ufficio, nonché sul sito internet della Società Terme di Agnano S.p.A. www.termediagnano.it.

Detta documentazione, unitamente alla presente lettera d’invito, dovrà essere firmata dal concorrente ed inserita nella busta “A” e si intenderà accettata al momento della presentazione delle offerte da parte dei concorrenti.



Terme di Agnano Spa
Via Agnano Astroni 24
80125 Napoli (Na)
www.termediagnano.it

Hotel
Centro Congressi
Ristorante
tel +39 0817622180
fax +39 081 7622148
info@hoteltermeagnano.com

Cure Termali
Day SPA
Piscine
tel +39 0816189111
fax +39 0815701756
info@termediagnano.com

Società con socio unico
soggetta all'attività di
direzione e coordinamento
del Comune di Napoli
cap. soc. e 9.571.589,24 i.v.

PI 00642490635
CF 80003090638

Il plico contenente l'offerta dovrà essere presentato, per posta raccomandata o a mano, presso la società Terme di Agnano s.p.a. in Napoli alla Via Agnano Astroni n. 24 - 80125 - improrogabilmente entro le ore 12.00 del **02 marzo 2015**. Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente; nel caso in cui esso giunga a destinazione oltre il termine perentorio la richiesta non sarà accettata e non potrà fare fede la data del timbro postale.

L'offerta ed i documenti alla stessa allegati devono essere redatti in lingua italiana o, se in lingua straniera, con allegata traduzione giurata in lingua italiana. Qualora non siano allegati certificazioni di autorità amministrative prodotte in originale, dovranno essere sottoscritte a margine su ciascuna facciata ed in calce all'ultima dal legale rappresentante o dal procuratore dell'offerente.

In caso di raggruppamento temporaneo non ancora formalmente costituito l'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da tutti i componenti del futuro raggruppamento - salva l'esibizione di idonea procura speciale -, i quali dovranno esplicitare l'impegno a costituire il raggruppamento prima della stipula del contratto, ovvero una newco. In caso di raggruppamento già costituito dovrà essere, a pena di esclusione, allegata copia della procura speciale collettiva con rappresentanza conferita alla capogruppo.

Sempre in caso di raggruppamento devono essere presentate a pena di esclusione le dichiarazioni di tutti i componenti del RTI costituito o costituendo di non trovarsi nelle condizioni soggettive di esclusione dalla gara.

Per quanto espressamente non indicato dal presente articolo, si rinvia all'art. 6 del Capitolato.

5. Cauzione.

A parziale modifica ed integrazione dell'art. 7 del capitolato, la cauzione definitiva dovrà essere prestata nella misura pari al 5% dell'importo complessivo offerto. Tale cauzione sarà volta per volta aggiornata in relazione allo stato di avanzamento dei lavori previsti nel Piano di investimenti.

6. Criterio di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore della ditta individuale, dell'impresa, delle Associazioni o Raggruppamenti Temporanei di Impresa, dei Consorzi di impresa o delle Società che, ai sensi della presente lettera d'invito, avrà/avranno presentato la migliore offerta in aumento. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

La Società Terme di Agnano S.p.A. si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione in caso di presentazione di un'offerta ritenuta non congrua.

L'offerta è vincolante per tutta la durata del contratto.



Terme di Agnano Spa
 Via Agnano Astroni 24
 80125 Napoli (Na)
 www.termediagnano.it

Hotel
 Centro Congressi
 Ristorante
 tel +39 0817622180
 fax +39 081 7622148
 info@hoteltermeagnano.com

Cure Termali
 Day SPA
 Piscine
 tel +39 0816189111
 fax +39 0815701756
 info@termediagnano.com

Società con socio unico
 soggetta all'attività di
 direzione e coordinamento
 del Comune di Napoli
 cap. soc. € 9.671.589,24 i.v.

PI 00642490635
 CF 80003090638

7. Aggiudicazione.

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica nei locali della società Terme di Agnano S.p.A. **alle ore 10.00 del giorno successivo alla data di scadenza della presentazione delle offerte**; all'apertura delle offerte è ammesso ad assistere un solo delegato per ciascun concorrente, munito di poteri di rappresentanza o di delega da parte dei legali rappresentanti.

L'apposita Commissione di gara verrà formata da tre membri designati con determina dell'Amministratore Unico e verrà resa nota solo il giorno di apertura delle offerte.

In tale data saranno esaminate le buste contenenti le offerte amministrative al fine di verificare la regolarità e la completezza dei documenti in esse contenute e procedere all'ammissione o all'esclusione dei concorrenti. In tale sede la Terme di Agnano S.p.a. si riserva la facoltà di richiedere l'integrazione della documentazione ritenuta non idonea o di richiedere chiarimenti su quella presentata, qualora ciò risulti opportuno o necessario.

Esaurita tale fase saranno aperte le buste contenenti le offerte economiche e si procederà alla formulazione della graduatoria di merito ed alla individuazione dell'aggiudicatario provvisorio. Ultimate dette operazioni, qualora si sia in presenza di identità di punteggio, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D n. 827/1924, ovvero ad esperimento di miglioria e in caso di diniego al miglioramento o di ulteriore parità, ad estrazione a sorte.

La procedura si concluderà, dopo la verifica del possesso dei requisiti e l'aggiudicazione definitiva, con determina dell'Amministratore Unico della Società Terme di Agnano e la stipula del contratto di affitto dell'azienda, redatto sulla base dello schema di contratto di cui innanzi, recante i patti e le condizioni che disciplineranno il rapporto di affitto di azienda.

8. Azioni giudiziarie.

Avverso tale lettera d'invito è possibile proporre ricorso al Tar Campania, Napoli entro 60 giorni o ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla pubblicazione.

9. Responsabile del procedimento.

Eventuali chiarimenti possono essere richiesti al Responsabile del procedimento dott. Salvatore Papaluca (s.papaluca@termediagnano.com).

I dati forniti dalle concorrenti sono raccolti ai fini della partecipazione alla gara e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003.



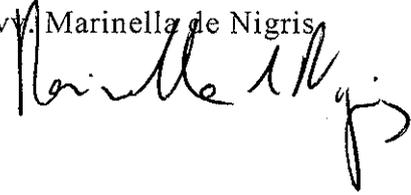
10. Revoca.

La società Terme di Agnano S.p.A. si riserva la facoltà di revocare la delibera di indizione della gara, di interrompere in qualsiasi momento la procedura e di non stipulare il contratto con l'aggiudicatario.

TERME DI AGNANO S.p.A.

L'Amministratore Unico

Avv. Marinella de Nigris



Terme di Agnano Spa
Via Agnano Astroni 24
80125 Napoli (Na)
www.termediagnano.it

Hotel
Centro Congressi
Ristorante
tel +39 0817622180
fax +39 081 7622148
info@hoteltermagnano.com

Cure Termali
Day SPA
Piscine
tel +39 0816189111
fax +39 0815701756
info@termediagnano.com

Società con socio unico
soggetta all'attività di
direzione e coordinamento
del Comune di Napoli
cap. soc. € 9.671.589,24 i.v.

PI 00642490635
CF 80003090638