

CAPITOLATO SPECIALE

Affitto dell'azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero Complesso turistico alberghiero, termale, sportivo.

PREMESSE

- il Comune di Napoli, azionista unico della Società Terme di Agnano S.p.A., con delibera consiliare n. 20 del 15 luglio 2011, ha approvato alcune iniziative volte alla diminuzione dei costi di funzionamento di società ed organismi partecipati dall'Ente attraverso la ridefinizione del perimetro delle attività presidiate, con la dismissione di alcune partecipazioni, tra le quali la Società Terme di Agnano;
- in data 6 novembre 2012, nella riunione del Consiglio di Amministrazione della Società Terme di Agnano S.p.A., il Presidente ha proposto al Consiglio di predisporre un bando di gara internazionale per la gestione dell'intera struttura;
- in data 13 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di pubblicare un invito a manifestare l'interesse alla gestione di tutti i rami d'azienda individuati, attraverso una presentazione della Società che tenesse conto di tutte le qualità e le potenzialità delle aree;
- il Comune di Napoli, al fine di ripianare il disavanzo e del complessivo riequilibrio della gestione attraverso la revisione della struttura e del modello organizzativo attualmente esistenti e di preservare la proprietà pubblica degli asset, garantendone la fruibilità pubblica ed il valore sociale, con successiva delibera consiliare n. 58 del 30 novembre 2012, in ottemperanza all'art. 4, comma 3sexies, del D.L. n. 95/2012 (cd. decreto della spending review), ha approvato "le linee di indirizzo strategico finalizzate al riassetto societario delle partecipazioni comunali di cui all'allegato sub A che la Giunta Comunale contestualmente al piano di riequilibrio finanziario pluriennale sottoporrà all'approvazione del Consiglio, con apposite delibere per ogni singola partecipata", comprendendo, tra queste, la società Terme di Agnano;

- a tal fine, il Comune di Napoli ha ritenuto necessario individuare un soggetto privato che rendesse maggiormente efficiente la gestione delle attività della Società Terme di Agnano S.p.A., superando l'attuale situazione di permanente deficit economico, attraverso l'utilizzazione della gestione della parte potenzialmente redditizia dell'azienda per finanziare gli investimenti volti alla riqualificazione del complesso aziendale;

- la Società Terme di Agnano s.p.a. ha esperito un'indagine esplorativa volta a manifestare l'interesse per la gestione del "Complesso Terme di Agnano", richiedendo ai candidati di presentare, entro il 15 febbraio 2013, un piano industriale di sviluppo della società nel quale indicare gli obiettivi strategici, le azioni di risanamento, il piano degli investimenti e l'impegno a mantenere gli attuali livelli occupazionali;

- il Consiglio di Amministrazione della Società Terme di Agnano S.p.A., in data 26 febbraio 2013, dopo aver visionato le manifestazioni di interesse pervenute nei termini, ha evidenziato l'opportunità che il Presidente convocasse un'assemblea ordinaria con il socio unico;

- in data 14 marzo 2013 in sede di assemblea ordinaria, è stato deliberato tra l'altro di attivare una procedura di asta pubblica individuando, quale criterio di aggiudicazione, il prezzo migliore, in luogo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con individuazione del canone di fitto dell'azienda commisurato agli investimenti sugli immobili, che dovranno essere necessariamente effettuati nel rispetto anche dei vincoli ambientali e paesaggistici e con il gradimento della proprietà;

- la gara, regolarmente indetta, non ha avuto esito essendo pervenuta una sola offerta non regolare;

il Consiglio di Amministrazione della Società Terme di Agnano S.p.A., in data 11 dicembre 2013 e 6 marzo 2014, ha deciso di reiterare la gara modificando il bando, il capitolato e lo schema di contratto;

tale delibera è stata sottoposta all'esame dell'Assemblea, che in data 25 marzo 2014 ha confermato la scelta del CdA.

I. OGGETTO.

Il presente capitolato speciale costituisce parte integrante e sostanziale del bando di gara e del contratto, e contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla gara avente ad oggetto l'«Affitto dell'azienda per la durata di trenta anni, rinnovabili, concernente l'attività di gestione dell'intero Complesso Turistico alberghiero, termale, sportivo», nonché la descrizione degli asset facenti parte dell'intero Complesso che la Società Terme di Agnano S.p.A. intende concedere in affitto, ovvero:

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 è descritto con i dati catastali, grafici e descrittivi, riportati negli allegati descrittivi dei singoli asset.

2. DESCRIZIONE DEGLI ASSET.

Il Complesso delle Terme di Agnano è sito in una località di particolare pregio turistico, denominato Conca di Agnano integrata nei Campi Flegrei di Napoli, con ingresso principale alla Via Agnano Astroni, 24, vasta area di origine vulcanica che si sviluppa ad ovest della Città di Napoli.

La forte vocazione naturalistica e culturale della zona, la presenza di numerose infrastrutture pubbliche e private (sedi universitarie e del CNR, la Mostra d'Oltremare, Città della Scienza, il Centro Rai di Napoli, Ippodromo di Agnano, lo Stadio San Paolo, ecc.), l'elevato grado di accessibilità viaria e

ferroviaria (500 mt. dalle Ferrovie Metropolitana e Cumana, immediate vicinanze di due bretelle della Tangenziale con uscita di "Agnano Terme", linee autobus), le prospettive di sviluppo di ambiziosi progetti di valorizzazione urbanistica, rendono il Complesso turistico, alberghiero, termale e sportivo un insediamento unico nel suo genere.

La Terme di Agnano S.p.A. è una società per azioni a capitale interamente pubblico detenuto dall'azionista unico Comune di Napoli avente durata fino al 31 dicembre 2050 ed un capitale sociale pari ad €. 9.671.589,24 (novemilioneisecentesettantunmilacinquecentottantanove/24) diviso in numero di 1.874.339 azioni detenute dal socio unico Comune di Napoli.

La Società Terme di Agnano S.p.A. ha come oggetto sociale: "*a) la valorizzazione e lo sfruttamento di tutte le acque termali e minerali esistenti e che venissero scoperte nell'ambito del compendio termale sito in Napoli alla Località Agnano, nonché le attività accessorie e complementari, quali la produzione ed il commercio, anche al minuto, delle stesse e di tutti i prodotti da esse derivanti, ivi compresi preparati chimici, farmacologici e cosmetici, b) la realizzazione e/o gestione di esercizi pubblici di cura, di esercizi alberghieri, di impianti turistici, ricreativi e sportivi, collegati o meno con l'attività di cui alla lettera a)*", come risulta dall'art. 5 dello Statuto, che si allega al presente capitolato (All. 1). Lo Statuto sociale consente che la realizzazione dell'oggetto sociale possa essere perseguita anche mediante "*la gestione diretta per conto [...] in qualsiasi altra forma consentita dalle leggi vigenti*".

La Società Terme di Agnano S.p.A. è titolare di autorizzazioni e concessioni rilasciate dalle Autorità competenti per lo svolgimento delle attività rientranti nell'oggetto sociale.

Il patrimonio immobiliare delle Terme di Agnano S.p.A. deriva, come si evince dall'atto costitutivo di società n. 2439 del 27 ottobre 1917 per Notaio Alfonso Dragone di Napoli, per conferimento di Terme Agnano Napoli in liquidazione ed è costituito da terreni, case coloniche e fabbricati siti al centro della Conca di Agnano.

Fa parte del presente Capitolato (All. 2) il certificato di destinazione urbanistica, il quale indica le prescrizioni del Piano Regolatore Generale della Città di Napoli ed individua le Norme che consentono l'utilizzo urbanistico ed edilizio dell'intero complesso.

Il patrimonio immobiliare della Società è sviluppato su una superficie complessiva di circa 652.000 mq., di cui circa 477.000 mq. a prevalente destinazione NFA parchi, che consente anche la realizzazione di un impianto da golf (v. scheda All. 2/A). Esso deriva da atto di costituzione della Società per Notaio Alfonso Dragone n. 2439 del 27 ottobre 1917, costituito da terreni e fabbricati. La maggior parte degli immobili è ubicata nella parte sud-ovest del Complesso (fogl. 182) e alcuni fabbricati insistono tra la Via Agnano Astroni e la Via dell'Ippodromo (fogl. 181). La proprietà confina a Nord con l'Ippodromo di Agnano, a est e sud con la strada di circumpollazione dell'antico lago di Agnano e ad ovest con Via Agnano Astroni. Il tutto come riportato nella relazione tecnica illustrativa e nelle planimetrie (All. 3; All. 3/A e All. 3/B).

Nella proprietà insistono antichi ruderi romani e reperti archeologici, come meglio individuati e descritti (All. 4 e All. 4/A con planimetria), che vengono dati in comodato all'Affittuario, previa redazione del verbale di consistenza. L'edificio del complesso termale e alberghiero, composto da n. 4 piani fuori terra oltre il seminterrato, si estende su una superficie di circa 18.000 mq. occupato da reparti termali e dalla struttura alberghiera Hotel Terme di Agnano.

La Terme di Agnano S.p.A. è dotata di una concessione mineraria, rilasciata con Decreto del Ministero di Stato per le Corporazioni del 22 novembre 1930, registrato alla Corte dei Conti il 5 dicembre 1930, Reg. 2 Corporazioni Fog. N. 256-4716, registrato a Roma il 18 febbraio 1931, relativa all'intero bacino idrominerale di Agnano (sorgente Terme di Agnano e sorgente Pisciarelli) (All. 5 e All. 5/A). In particolare, nel complesso delle Terme di Agnano sono comprese anche tre sorgenti artesiane denominate "De Pisis", "Sprudel" e "Marte". Le prime due ad acqua calda mentre la terza ad acqua fredda, come

meglio specificate ed individuate nella perizia per geom. Dellini del 4 maggio 2009 (All. 6).

Il Concorrente è tenuto ad eseguire un sopralluogo sui luoghi oggetto della procedura concorsuale, a pena di esclusione dalla procedura stessa. Il sopralluogo dovrà essere effettuato, con l'assistenza del responsabile del procedimento o di un suo delegato, dal titolare o dal legale rappresentante della ditta partecipante, ovvero da persona da costoro delegata; ciò fino a 5 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, dalle ore 10 alle ore 13, o dalle ore 15 alle ore 18, previo appuntamento concordato.

I concorrenti sono tenuti a rendere la dichiarazione circa l'avvenuta effettuazione del sopralluogo da allegare nella Busta "A".

1. Complesso alberghiero (albergo a quattro stelle, con annesso ristorante). L'hotel delle Terme, sito in Napoli nella località Conca di Agnano alla Via Agnano Astroni, 24, copre una superficie complessiva di mq. 4.530 ed ha una cubatura pari a circa 14.500 mc. E' strutturato su cinque piani, appartiene alla categoria 4 stelle. L'albergo è dotato di 62 camere doppie e triple, 11 sale meeting e congressi modulari da 20 a 300 persone, due sale ristorante, di cui una panoramica.

Per la ristrutturazione dell'hotel l'Affittuario potrà tenere presente, quale mero elemento di riferimento, il progetto contenuto nella relazione dell'arch. Franco Berardini del 14 dicembre 2010 (All. 7a), al fine della redazione del Piano industriale degli investimenti. Detto progetto prevede un possibile ampliamento della struttura ricettiva attraverso la realizzazione di nuove stanze e suite per un totale di 230, nonché interventi di ristrutturazione da realizzare. Secondo tale relazione, sarebbe possibile, con il trasferimento dei reparti di cura presso la ristrutturata Palazzina fanghi di prima classe, che diverrebbe la nuova sede dello stabilimento termale e dei relativi servizi, trasformare l'edificio attualmente occupato dalle terme, dagli uffici amministrativi e dall'hotel, in nuovi utilizzi di tipo turistico-ricettivo, previa una sua decisa riqualificazione. Potrebbero essere resi liberi circa 14.000 mq.,

da utilizzare per un considerevole ampliamento nel numero delle camere e nella creazione di un moderno centro congressi in grado di soddisfare le più svariate richieste.

È evidente che tale relazione tecnica va approfondita e revisionata in conformità con la normativa urbanistica, edilizia, paesaggistica e comunque in aderenza con i vincoli esistenti.

La soc. Terme di Agnano, in questo come per gli altri investimenti, si impegna a sottoscrivere tutte le richieste che l’Affittuario intendesse presentare alle Autorità competenti, senza, evidentemente, alcuna assunzione di responsabilità.

Il Complesso è dotato di un ampio spazio esterno destinato a parcheggio per auto e bus turistici, attualmente in locazione alla NapoliPark ed una piccola area utilizzata dalla Società per il personale.

2. Complesso benessere (SPA, piscina interna e piscine esterne termali).

La SPA termale è aperta tutto l'anno, eroga servizi di wellness (saune a calore secco naturale, piscina termale con idromassaggio, tisaneria, spazio fitness, massaggi, etc.) e beauty (trattamenti di "remise en forme", anti age, programmi estetici ed anti stress). La superficie è di circa mq. 1.000, con piscina termale interna con idromassaggio di circa mq. 80; 6 saune naturali in grotte comunicanti a temperature variabili, servizi, docce termali, spogliatoi, sala relax interna, solarium esterno, 2 sale massaggi, attrezzature varie, sala fitness e cabine per estetica (all. 7B).

All’interno della SPA attualmente vengono offerti anche i prodotti della linea cosmetica termale ideali soprattutto per le pelli più delicate, che bene si adattano ad ogni tipo di cute. All’interno vi sono reperti storici originali delle Terme Romane: dai capitelli in granito alle statue di età romana datate alla prima metà del II secolo d.C. Anche in questo caso verrà redatto un analitico inventario dei beni archeologici che vengono dati in comodato.

Fanno parte del complesso benessere anche sei moderne piscine termali a sfioro, inserite nell’edificio che ospitava l’ex fangaia, nel contesto delle

sorgenti termali del cratere.

Le piscine sono dotate di un sistema di gestione della temperatura dell'acqua da remoto, con idromassaggio per ogni vasca. La piscina termale scoperta ha una superficie di circa mq. 500, mentre un tunnel di collegamento diretto tra la piscina scoperta e l'edificio riscaldato con acqua termale garantisce il comfort termico degli spostamenti agli utenti anche in regime invernale. A supporto delle piscine termali vi sono un blocco servizi comprendenti una relax room, gli spogliatoi e una zona di ristoro.

L'obiettivo del progetto del parco termale nella sua globalità è quello di potenziare la fruizione del centro termale nel corso di tutto l'anno solare.

3. Aree verdi esterne.

Tutto il Complesso esterno ha una superficie di circa 574.000 mq. (All. 8, planimetria), in parte coltivati, in parte destinati attualmente a area sportiva ed in parte occupati dal Consorzio di bonifica della Conca di Agnano (all. 8a).

3.1. Area sportiva (percorso vita, percorso ciclabile ed altre attività, tra cui area da utilizzare per eventuale impianto di golf).

Recentemente è stato realizzato all'interno dell'area adiacente alle piscine termali il "percorso vita", che qualifica l'offerta sportiva/benessere del centro termale e una piscina di acqua dolce per attirare anche il target di clientela "famiglia con bambini".

In considerazione dell'ampiezza della superficie ed in aderenza alla destinazione urbanistica potrebbero essere realizzati nuovi impianti sportivi, ivi compreso un campo di golf che potrebbe entrare a far parte di un circuito di campi limitrofi (Castel Volturno, Carney park, Salerno); si tenga presente che buona parte di tali aree sono attualmente coltivate da coloni o detentori, come meglio specificato al successivo punto 4.

4. Area agricola (da utilizzare, in parte, eventualmente quale "orto del ristorante").

Esiste una superficie di circa mq. 392.000, che è coltivata da conduttori con

contratti in essere e/o scaduti ed una superficie di circa mq. 85.000 già disponibile dalla società da utilizzare eventualmente quale "orto del ristorante", come descritto dalla relazione del geom. Dellini, che riporta l'elenco delle controversie pendenti, con relativa planimetria e relazione (All. 9; All. 9/A; All. 9/B).

5. Complesso sanitario (terme in convenzione con ASL Na1).

Lo stabilimento termale è aperto al pubblico tutto l'anno con due soli fermi tecnici, di due settimane ognuno, nei mesi di gennaio ed agosto. In regime di convenzione con il SSN vengono erogate principalmente fango e balneo terapie, cure inalatorie, aerosolterapia, sordità rinogena, ventilazioni polmonari, stufe e percorso vascolare erogate presso l'edificio delle stufe di San Germano di circa mq. 800 con 15 stanze relax individuali, servizi, spogliatoi, docce termali, 4 saune naturali in grotta comunicanti e vasca kneip. Esiste una convenzione in data 15 luglio 1987 (All. 10, All. 11) con l'USL 38 (oggi ASL NA1), la quale è stata sottoscritta, previo rilascio di atti amministrativi comunali e regionali, per l'espletamento delle cure sanitarie idrotermali in regime di accreditamento provvisorio. Pertanto, oltre all'immediato sfruttamento del Complesso sanitario in questione in regime "privatistico", ossia senza alcun contributo o rimborso pubblico, che viene trasferito all'Affittuario, al momento non può essere trasferita o comunque volturata immediatamente la suindicata convenzione. Sicché, fino alla data della voltura e/o comunque dei provvedimenti amministrativi autorizzativi e/o abilitativi che consentano all'Affittuario la gestione del Complesso sanitario anche in regime pubblicistico, la gestione medesima sarà a cura della Soc. Terme di Agnano, che resterà titolare degli atti abilitativi e della convenzione. Nelle more del perfezionamento delle procedure amministrative di cui innanzi, Terme di Agnano si avvarrà, mediante distacco, del personale trasferito all'Affittuario (come ai sensi dell'art. 10, infra) per l'espletamento delle prestazioni convenzionate. Gli importi relativi agli stipendi ed a tutti i connessi oneri sono a carico di Terme di Agnano fino alla data del

trasferimento o voltura della convenzione.

La Soc. Terme di Agnano presterà la massima collaborazione con l’Affittuario per consentire che esso consegua gli atti utili per la gestione di tale ramo di azienda, ferma restando l’esclusione di qualsiasi responsabilità in capo a Terme di Agnano per gli eventuali ritardi e/o inadempimenti nel rilascio degli atti predetti.

6. Sorgenti di acque minerali con palazzina imbottigliamento.

Esiste un edificio in cemento armato, attualmente in stato di degrado, per l’attività di imbottigliamento delle acque minerali da bere della sorgente denominata "Apollo", per il cui sfruttamento occorre la bonifica dell’area annessa alle piscine esterne. Nel parco sono presenti altre sorgenti minerali ricchissime di proprietà curative.

La Società Terme di Agnano S.p.A. è titolare della concessione demaniale mineraria (D.M. 21 novembre 1930: All. 12) dell’intero bacino idromineraie di Agnano comprensivo di tutte le sorgenti site su suoli di proprietà della società ed in quelle per le quali ha riservati i diritti del sottosuolo. Dette sorgenti potranno essere utilizzate mediante richiesta di subconcessione demaniale mineraria, che l’Aggiudicataria vorrà inoltrare alle Autorità competenti, ai sensi della legge regionale Campania n. 8 del 2008.

7. Area archeologica (antiche terme romane e Grotta del cane).

La Società Terme di Agnano è proprietaria dell’area archeologica comprendente le antiche terme romane risalenti all’epoca di Adriano (117-138 d.C.), famose soprattutto per il fenomeno vulcanico delle "mofete", che sono state riaperte al pubblico dopo anni di abbandono. Il ripristino della strada circumlacuale consentirebbe l’accesso ad un sito archeologico di grande rilievo, denominato "la Grotta del Cane", che favorirebbe un arricchimento dell’offerta turistica con il binomio terme/cultura e svolgerebbe la funzione di collegare direttamente con la viabilità esterna la zona termale (All. 12/A).

Anche in questo caso il Complesso viene ceduto in comodato, previa

redazione dello stato di consistenza.

8. Palazzina ex Inalazioni.

L'edificio storico denominato "Palazzina ex Inalazioni", situato in prossimità del confine del complesso e dell'ingresso delle terme, ha una superficie di circa 550 mq. coperti (All. 13/A; 13/B; All. 13/C; All. 13/D; All. 13/E).

Allo stato si trova in condizioni di grave degrado ed abbandono.

Il progetto architettonico, risalente al 2001, che ha ottenuto il nulla osta della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Ambientali di Napoli (All. 14), prevede la rifunzionalizzazione in ristorante e caffetteria. La potenzialità di accoglienza della struttura di ristorazione si aggira su un numero di coperti pari a 300 nelle due sale interne, a cui si aggiungono 100 posti sulla terrazza, per un totale di 400 coperti, che è possibile raggiungere nella stagione estiva.

9. Palazzina ex fanghi di prima classe.

L'ex stabilimento Fanghi è un edificio storico che risale agli anni '20 realizzato su progettazione dell'architetto Giulio Ulisse Arata (All. 15/A; All. 15/B; All. 15/C; All. 15/D; All. 15/E).

Un tempo, sede dei reparti di cura per la fangoterapia, oggi potrebbe essere interessato da lavori di consolidamento e di ripristino delle condizioni statiche per una nuova e più moderna funzione anche nel rispetto della destinazione d'uso originaria con l'accorpamento dei reparti di cura e degli uffici amministrativi. Nel nuovo stabilimento, la cui superficie utile è di circa 4.500 mq., potrebbero essere trasferite tutte le funzioni attualmente ospitate nell'edificio centrale dell'albergo, integrando terme di cura e di benessere.

10. Marchio "Terme di Agnano".

La società Terme di Agnano è proprietaria del marchio comunitario come meglio descritto graficamente (All. 16).

3. PRECISAZIONE SUGLI ASSET.

Gli asset identificati con la numerazione 1-10 - con la limitazione di cui al punto 5 - sono immediatamente disponibili, ferma restando la necessità da parte dell’Affittuario di acquisire le specifiche autorizzazioni e concessioni delle competenti autorità amministrative, come sopra specificato. Sarà onere dell’Affittuario richiedere ed ottenere le predette autorizzazioni/concessioni ed, in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo: 1) l’autorizzazione regionale: a) per il convenzionamento con il SSN della struttura termale relativa all'erogazione delle cure idrotermali; b) per l'utilizzazione delle acque minerali naturali e termali; e) la sub-concessione e/o il trasferimento della concessione per lo sfruttamento delle acque minerali termali; 2) le autorizzazioni comunali: a) per l'utilizzazione delle acque termali, previo parere dell'azienda sanitaria locale; b) per eseguire le opere di cui al piano industriale di sviluppo (es. per la ristrutturazione del complesso alberghiero, delle Palazzine ex Inalazioni ed ex Fanghi e per l'eventuale realizzazione di complessi sportivi; ecc.); 3) le autorizzazioni ministeriali e/o della Soprintendenza dei Beni archeologici per lo sfruttamento dell'area archeologica di rilevanza internazionale; 4) le autorizzazioni delle Soprintendenze e del Comune di Napoli per la realizzazione di opere edilizie. L'affitto dell'azienda consentirà all’Affittuario di provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva occorrente per la migliore gestione dell'azienda, tenendo presente, quale mero riferimento, la relazione tecnica dell'arch. Franco Berardini, che forma parte integrante del presente Capitolato, nonché la realizzazione delle opere di ristrutturazione, miglioramento ed ottimizzazione del Complesso oggetto della presente procedura.

I singoli progetti attuativi del Piano industriale di investimento dovranno essere esaminati ed approvati dal Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico della Società Terme di Agnano nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della consegna.

Sono esclusi dal Complesso aziendale: a) il ristorante con annesso complesso sportivo, denominato "Le due Palme"; b) l'area sulla quale insiste un impianto

di distribuzione di carburanti, sito lungo la via Agnano Astroni, che insiste su un'area di circa mq. 2.000 (All. 17).

E' invece compresa un'area destinata a parcheggio per circa 250 posti auto, di circa mq. 7.900, data attualmente in locazione alla Società Napolipark (All. 18), con canone annuo di € 12.000,00 (All. 19).

La Soc. Terme di Agnano S.p.A. si riserva di conservare, senza alcun onere per l'Affittuario, n. due stanze all'interno del Complesso, per lo svolgimento delle proprie attività sociali.

4. BENI DATI IN COMODATO.

Tutte le spese relative ai beni ceduti in comodato concernenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in deroga all'art. 1808 c.c., saranno a carico dell'Affittuario.

5. PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.

L'Affittuario s'impegna a corrispondere i canoni di locazione per l'intera durata del contratto (trenta anni).

Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello della data di sottoscrizione del contratto, automaticamente, anche in assenza di esplicita richiesta della Società Terme di Agnano.

L'Affittuario s'impegna ad eseguire un Piano industriale di investimenti e azioni di risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, secondo un cronoprogramma, che formerà parte integrante e sostanziale del Piano di investimenti stesso da completare nel termine perentorio di dieci anni.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in rate annuali anticipate garantite da fidejussione bancaria a prima richiesta, d'importo pari a quello oggetto dell'aggiudicazione.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Come indicato nel bando di gara i concorrenti al momento di presentazione dell'offerta dovranno depositare le seguenti buste chiuse, sigillate, timbrate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno il mittente:

A) 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:

1) istanza di partecipazione alla gara resa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, del legale rappresentante redatta secondo il modello (All. 20), debitamente sottoscritta dal concorrente, contenente le generalità della e/o delle imprese concorrenti, con dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00, del legale rappresentante:

a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) di non avere pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste di cui al d.lvo 6 settembre 2011, n. 159 o di una misura cautelare di cui all'art. 45 del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) di non aver subito sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale; è

comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, par. 1, direttiva 2004/18/CE; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio;

d) di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, ivi comprese le norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

e) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

f) di attestazione di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui all'art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, e successive modificazioni;

g) di non aver subito la sanzione interdittiva di cui agli artt. 9, comma 2, lett. c), 13 e 16 del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

h) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 c.p. aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risulti aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla

pubblicazione del bando;

i) di non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di aggiudicazione, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

l) di aver preso visione di tutta la documentazione (disciplinare, capitolato, allegati tecnici e planimetrie), nonché dello schema di contratto. Tali documenti andranno timbrati e siglati pagina par pagina quale presa visione ed accettazione;

m) m.1.) essere in possesso di un patrimonio netto contabile all'ultimo bilancio non inferiore ad €. 10.000.000,00 (diecimilioni/00); m.2.) 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); m.3.) di aver, nell'ultimo decennio, condotto e gestito imprese operanti in Italia o all'estero in almeno uno dei seguenti settori: termale, benessere, sanitario, turistico-alberghiero, per un volume d'affari di almeno pari ad €. 30.000.000,00(trentamilioni/00). Detta capacità economico-finanziaria dovrà essere comprovata mediante la dichiarazione di almeno due istituti bancari o intermediari finanziari autorizzati, nonché mediante il deposito degli ultimi bilanci d'impresa e di contratti di gestione analoghi, ove esistenti;

n) l'impegno a richiedere ed ottenere dalle competenti autorità amministrative le autorizzazioni ed i provvedimenti occorrenti: n. 1) per il convenzionamento con il SSN della struttura termale relativa all'erogazione delle cure idrotermali; n.2) per la detenzione dell'area archeologica di rilevanza internazionale; n.3) per lo sfruttamento e la commercializzazione delle acque termali e delle sorgenti minerali; n.4) per eseguire le opere di cui al piano industriale di sviluppo.

Alle dichiarazioni sostitutive - rese, nel caso di imprese riunite o da riunirsi, da tutti i legali rappresentanti - deve essere acclusa copia di un documento di riconoscimento valido ed una espressa autorizzazione in favore della Società Terme di Agnano S.p.A. al trattamento dei dati personali e/o societari ai sensi

del d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.;

2) il certificato d'iscrizione alla Camera di Commercio di data non superiore a due mesi con l'indicazione dell'oggetto sociale o dell'attività espletata attestante: l'iscrizione all'ufficio del registro medesimo, data di costituzione della società ed eventuali modifiche, entità del capitale sociale, attività economica svolta e nulla osta antimafia o certificati equivalenti per le ditte non italiane;

3) il certificato del Casellario giudiziale dei rappresentanti legali o amministratori muniti di potere di rappresentanza da cui risulti che non vi siano sentenze di condanna passate in giudicato per reati incidenti sulla moralità professionale o certificati equivalenti per le ditte non italiane.

B) l'altra busta, riportante la lettera "B" (redatta secondo il modello All. 21) 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:

B.1) la scheda riportante le generalità del legale rappresentante, il numero di codice fiscale e di partita Iva delle società concorrenti, la sede legale e l'indicazione in cifre e in lettere dell'importo offerto, in aumento rispetto all'importo a base d'asta, tanto riferito al canone quanto all'ammontare degli investimenti programmati nel decennio. Essa dovrà riportare la data e la sottoscrizione con firma chiara e leggibile del legale rappresentante o del titolare della ditta individuale; o, in caso di raggruppamento d'impresе, da tutti i partecipanti al raggruppamento stesso;

B.2) il Piano industriale di investimenti, che andrà asseverato da un istituto di credito entro la data di stipula del contratto, corredato dalla dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti di credito di manifestazione d'interesse a finanziarlo, riportante gli investimenti da realizzare, ed articolato in base ad un cronoprogramma per il primo decennio, improntato alle esigenze di: salvaguardia dell'unicità del complesso recettivo e termale; valorizzazione e sviluppo dell'intero complesso; mantenimento del livello occupazionale della struttura; riqualificazione e miglioramento delle strutture attraverso anche l'uso del

marketing promozionale. La dichiarazione degli Istituti di credito deve possedere il carattere della bancabilità del piano, la quale consiste in un insieme di requisiti (interesse commerciale, certezza di un flusso di reddito, ecc.), che permettono di generare entrate. Tale sostenibilità finanziaria va intesa, in altri termini, quale capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso di eventuali prestiti, ossia la capacità del Piano di far fronte alla copertura del servizio del debito, negli anni presi in considerazione o comunque in riferimento all'intero periodo di rimborso del finanziamento contratto. Il piano industriale potrà essere altresì finanziato con risorse proprie, che dovranno essere attestate da Istituto di credito e garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa (detti Istituti dovranno essere di primaria importanza);

B.3) la cauzione provvisoria dell'importo pari al 2% dell'offerta (complessiva, comprensiva del canone trentennale base, senza ovviamente incremento ISTAT, e dell'importo del piano industriale d'investimenti), costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario, debitamente autenticata da un notaio, iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, - resa da istituto o soggetto di primaria importanza e di gradimento della Terme di Agnano - avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e che deve espressamente contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro quindici giorni, a seguito di richiesta della Società cedente e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per responsabilità del concorrente ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. La cauzione deve espressamente contenere la dichiarazione del garante di aver preso visione del bando di gara, del capitolato e di tutta la documentazione di gara e l'impegno a rilasciare la fideiussione definitiva di cui al punto successivo.

Le imprese, eventualmente riunite o consorziate, una volta aggiudicatarie, potranno costituire

una newco, la quale dovrà essere garantita per tutta la durata del contratto dalle imprese costituenti.

7. CAUZIONE DEFINITIVA.

All'atto della stipula del contratto di affitto dell'azienda, l'impresa aggiudicataria, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il contratto, nonché a garanzia del risarcimento dei danni in caso di inadempimento degli stessi obblighi, deve, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, prestare una cauzione definitiva nella misura del 5% dell'importo complessivo offerto, costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, resa da istituto o soggetto di primaria importanza e di gradimento della Terme di Agnano. Tale fidejussione, incondizionata e con espressa previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la sua operatività su semplice richiesta scritta della Società Terme di Agnano, senza eccezioni opponibili a questa (contratto autonomo di garanzia).

La cauzione deve espressamente contenere la dichiarazione del garante:

- a) di aver preso visione del bando di gara, del capitolato e di tutta la documentazione di gara;
- b) di considerare valida la fidejussione fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale, quand'anche eventualmente prorogato il termine del contratto di affitto.

La Società Terme di Agnano S.p.A. potrà escutere la cauzione a titolo di risarcimento dei danni nel caso in cui si verifichi la risoluzione contrattuale.

La cauzione va aggiornata con cadenza almeno biennale in considerazione della variazione della controprestazione dell'Affittuario.

8. CAUSE DI ESCLUSIONE.

Non sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti che risultano in lite o morosi nei confronti della Società Terme di Agnano S.p.A. o

dell'Amministrazione comunale di Napoli, né coloro:

a) i quali si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste di cui al d.lvo 6 settembre 2011, n. 159 o di una misura cautelare di cui all'art. 45 del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo; i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, par. 1, direttiva 2004/18/CE; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro

tipo di società o consorzio;

d) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, ivi comprese le norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

e) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

f) che non presentino la dichiarazione del legale rappresentante che attesti di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui all'art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, e successive modificazioni;

g) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui agli artt. 9, comma 2, lett. c), 13 e 16 del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

h) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 c.p. aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando;

i) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di aggiudicazione, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

9. MANUTENZIONE.

L'Affittuaria s'impegna a porre in essere tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresi eventuali interventi strutturali, del Complesso dato in gestione, nonché quelle previste nel Piano industriale di

sviluppo. La mancata esecuzione delle predette opere comporta la risoluzione in danno del contratto.

10. PERSONALE.

Si premette che è in corso la procedura per la mobilità dei lavoratori tra aziende partecipate del Comune di Napoli ex lege 27 dicembre 2013, n. 147; infatti, con lettera del 10/01/2014 il Comune di Napoli ha avviato la suddetta procedura (all. 22).

L’Affittuaria, che acquisisce n. 60 dipendenti degli 81 attualmente in carico alla Soc. Terme di Agnano (All. 23), è obbligata ad osservare tutte le condizioni normative e retributive previste dai rispettivi Contratti Collettivi Nazionali ed accordi sindacali di Lavoro in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono le attività oggetto della gestione dell’azienda alla data di sottoscrizione del contratto di affitto nei confronti dei propri dipendenti, nonché di coloro i quali verranno presi in carico ed assunti dalla stessa.

La violazione del predetto obbligo comporta l’immediata presentazione di una denuncia all’Ispettorato del lavoro, nonché agli enti previdenziali da parte della Società Terme di Agnano S.p.A.

Per quanto concerne l’espletamento della gestione della convenzione di cui all’asset n.5 dell’art. 2, Terme di Agnano si avvale del personale necessario di cui all’All. 24.

La Soc. Terme di Agnano ha in corso la procedura di CIG in deroga per accompagnare il processo di ristrutturazione (All. 25).

La Terme di Agnano S.p.A. si riserva di mantenere in organico un dipendente per la propria attività di gestione.

11. PARTITE DEBITORIE E CREDITORIE.

Sono oggetto della cessione in affitto dell’azienda il contributo richiesto annualmente dal Consorzio di Bonifica per gli interventi di sua pertinenza, nonché la Tarsu o Tares, ovvero le imposte, le tasse ed i contributi di carattere tributario o fiscale che sono a carico dell’utilizzatore dei beni a far data dalla

stipula del contratto. Sono a carico della Terme di Agnano Spa le rate dei mutui contratti e le eventuali imposte, tasse e contributi di pertinenza del proprietario, ivi compreso l'accantonamento, finora eseguito da Terme di Agnano, del trattamento di fine rapporto (TFR) spettante ai dipendenti, delle ferie maturate e non ancora liquidate e dei ratei di quattordicesima maturati e non ancora liquidati.

12. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA.

Le operazioni di gara saranno svolte il giorno successivo al termine di scadenza di presentazione delle offerte, alle ore 10,00 presso la sede della Società Terme di Agnano S.p.A. Alle operazioni di gara potrà partecipare un solo rappresentante o delegato di ciascun concorrente. L'apposita Commissione di gara verrà formata da tre membri designati dal Consiglio di Amministrazione e verrà resa nota solo il giorno di apertura delle offerte.

Il responsabile del procedimento fungerà da segretario non votante.

La Commissione potrà chiedere chiarimenti e/o elementi integrativi della documentazione presentata di cui alla lettera "A" dell'offerta.

Il verbale di gara ha valore provvisorio essendo subordinata la stipula alla verifica della documentazione a comprova dei requisiti dichiarati in sede della presentazione delle offerte. All'esito della valutazione positiva della documentazione potrà essere dichiarata l'aggiudicazione definitiva.

La stipulazione del contratto avverrà a mezzo di atto pubblico entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva a mezzo fax o raccomandata.

13. PROTOCOLLO DI LEGALITA'.

La partecipazione alla gara comporta l'accettazione incondizionata di tutte le clausole contenute nel Protocollo di legalità sottoscritto dal Comune di Napoli e la Prefettura di Napoli in data 1 agosto 2007 pubblicato sul sito internet www.comune.napoli.it cui si rimanda integralmente.

14. SPESE CONTRATTUALI.

Le spese della procedura concorsuale e contrattuali, tra cui le spese di registrazione del contratto e le spese notarili, cedono a carico dell'Aggiudicataria. Sono altresì a carico dell'Aggiudicataria le spese di assistenza alla redazione degli atti di gara nella misura pari alla tariffa professionale per avvocati di cui al d.m. n. 140/2012, con l'applicazione dei coefficienti minimi previsti con riferimento al valore complessivo dell'offerta (canone di locazione trentennale oltre all'importo previsto dal Piano industriale d'investimenti nel primo decennio) per lo scaglione relativo agli affari superiori ad €. 2.000.000,00 della tabella stragiudiziale della predetta tariffa e saranno corrisposti a Terme di Agnano nel termine di trenta giorni dalla stipula del contratto, con un limite massimo di €. 100.000,00.

Napoli, 05 febbraio 2015

TERME DI AGNANO S.p.A.

Il Presidente
Avv. Marinella de Nigris

