

Avviso per la ricerca di un soggetto per l'utilizzo del Parco Idropinico del Complesso Termale "Nuove Terme"

INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La Società Immobiliare Nuove Terme S.p.A. (di seguito "SINT"), società controllata dal Comune di Castellammare di Stabia, con sede in Castellammare di Stabia, Viale delle Terme 3/5, intende procedere con una manifestazione d'interesse per la presentazione di proposte per l'utilizzo del Parco Idropinico del Complesso Termale "Nuove Terme" di proprietà della SINT con esclusione del Centro Congressi, dei campi da tennis, di Villa Ersilia e sue pertinenze, dei negozi e del padiglione termale idropinico.

Il Parco Idropinico si trova a valle della statale 145, su un'area di circa mq. 60.000, di cui circa mq. 4.500 coperti da fabbricati e circa mq. 55.500 di superficie scoperta. La forma è irregolare e confina a nord con affaccio sulla rete ferroviaria della Circumvesuviana, a ovest con proprietà privata, a sud con Viale delle Terme (statale 145).

Il Parco è costituito da parco giardino, in cui si trova inserito un bar-ristoro; due batterie di servizi igienici ubicati lungo i viali e un piccolo manufatto destinato in origine a spogliatoi per i vicini campi da tennis e un bar-ristorante.

Premesso quanto sopra, la SINT, intende sollecitare un confronto tra diverse proposte al fine di procedere ad una valutazione comparativa prodromica all'individuazione dell'interesse pubblico finalizzata all'individuazione del soggetto promotore, al quale attribuire il diritto di prelazione, da individuarsi sulla scorta della valutazione dei diversi progetti predisposti per l'utilizzo del Parco Idropinico del Complesso Termale "Nuove Terme".

ART.1 Descrizione dei servizi e durata

Il concessionario, che sarà individuato a seguito della successiva procedura ad evidenza pubblica, dovrà gestire il parco idropinico per un numero di anni pari a tre eventualmente prorogabili di anno in anno e comunque non oltre la pubblicazione di un eventuale bando di concessione dell'intero Complesso Termale ed in particolare:

- servizi di caffetteria e ristorazione;
- servizi di tipo turistico e ludico;
- servizi di promozione del sito come location per eventi anche non culturali;
- servizi di informazione, e assistenza.

dovrà inoltre:

- riallestire gli spazi destinati ai predetti servizi;
- provvedere alla custodia, alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria e al rispetto degli obblighi assicurativi;
- provvedere alla recinzione degli spazi in dotazione al fine di evitare che si possa accedere ad aree non date in concessione;
- provvedere a tutti gli adeguamenti e autorizzazioni necessari per lo svolgimento dei suddetti servizi;
- provvedere al pagamento di un canone di utilizzo annuo a favore della SINT;
- provvedere al pagamento dei costi relativi ai consumi di gas, energia elettrica, acqua con propri contatori autonomi che il concessionario dovrà installare a proprie spese e provvedere al pagamento della TASI oppure della quota di pertinenza in proporzione agli spazi occupati.

A tale scopo si riportano in allegato la planimetria del sito oggetto di manifestazione d'interesse, precisando che sono esclusi tutti i locali adibiti a negozi, il Centro Congressi, i campi da tennis, Villa Ersilia e sue pertinenze e del padiglione termale idropinico.

ART.2 Costo dell'investimento

Il costo dell'investimento, comprensivo di progettazione e riallestimento, verrà assicurato dai proventi dell'utilizzo del bene per un numero di anni pari a tre eventualmente prorogabili di anno in anno e comunque non oltre la pubblicazione di un eventuale bando di concessione dell'intero Complesso Termale.

I costi degli interventi graveranno sul concessionario, successivamente individuato, nella fase della procedura.

ART.3 Soggetti ammessi e requisiti per la partecipazione

La partecipazione alla presente manifestazione d'interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art. 45 e ss. del Dlgs n.50/2016, sia in forma singola che in raggruppamento permanente o temporaneo. È ammessa la partecipazione di consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile anche se non ancora costituiti.

Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato ai sensi dell'art. 45, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'art.89 del Dlgs n.50/2016 e s.m.i.

La partecipazione alla presente manifestazione d'interesse è riservata agli operatori economici in possesso, a pena di esclusione dalla procedura stessa, dei requisiti di carattere generale disciplinati dall'art. 80 del Dlgs 50/2016.

I soggetti partecipanti dovranno inoltre dimostrare di essere in possesso dei seguenti requisiti tecnici:

- a) essere in possesso, in base del bilancio al 31 dicembre 2015 (o comunque in base all'ultimo bilancio approvato), di un patrimonio netto contabile non inferiore a € 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- b) avere maturato - anche indirettamente a livello di gruppo economico - una comprovata esperienza nella conduzione e gestione di imprese operanti in uno dei seguenti settori: turistico; ludico, ristorazione;
- c) in alternativa al punto b), il soggetto interessato, qualora abbia maturato tali esperienze in settori diversi, dovrà documentare il possesso di adeguate caratteristiche/referenze attestanti la propria capacità tecnico-economica finanziaria mediante qualsiasi altra documentazione ritenuta idonea dalla società proprietaria.

ART. 4 Modalità di presentazione della proposta

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire la manifestazione d'interesse, di cui al presente avviso, redatta in forma di lettera in lingua esclusivamente italiana, da produrre, in apposito plico chiuso e firmato su tutti i lembi di chiusura, da recapitare a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R, di agenzia di recapito, corriere alla SINT S.p.A. presso il Comune di Castellammare di Stabia, Piazza Giovanni XXIII, 80053 Castellammare di Stabia, entro il termine perentorio: **ore 12 del 24 aprile 2017.**

E' facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi presso l'ufficio protocollo del Comune di Castellammare di Stabia di piazza Giovanni XXII – nei giorni lunedì, mercoledì

e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, inoltre martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00.

Sul plico, oltre all'indirizzo della SINT S.p.A, come sopra indicato, dovrà essere specificato in modo completo e leggibile il nome e l'indirizzo completo del proponente e dovrà essere riportata la dicitura: "Manifestazione d'interesse per l'utilizzo del Parco Idropinico del Complesso Termale Nuove Terme" - NON APRIRE".

Il plico dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e sigillato con ceralacca, a garanzia della segretezza dell'offerta. La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile la/e firma/e sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione integro, chiuso e nel termine temporale sopra stabilito, il quale è perentorio.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, le seguenti buste, nelle quali dovrà porsi la documentazione indicata per ciascuna di esse:

BUSTA "A" - DOCUMENTI RICHIESTI

BUSTA "B" - PROPOSTA

Nella busta "A"

1) Istanza di manifestazione d'interesse, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale, il numero di fax e l'indirizzo di posta certificata del soggetto richiedente con espressa autorizzazione al suo utilizzo per le comunicazioni inerenti la

presente procedura, unitamente ad una copia fotostatica del documento del sottoscrittore. Nell'istanza, il promotore dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità:

- di possedere i requisiti di ordine generale indicati all'art. 80 comma 1, del D.Lgs. nr. 50/2016 (in caso di condanne, dovranno essere indicati i reati consumati e le sentenze pronunciate);
- di possedere i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti dall'articolo 3 del presente avviso.
- Alla domanda va allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

Nella busta "B" saranno inseriti:

1) Lo studio di fattibilità con specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione, completo asseverato dai soggetti indicati dall'art. 183, comma 9, del Dlgs n.50/2016 e contenente i seguenti elementi:

- analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi);
- analisi di fattibilità economica e sociale (costi- benefici).

2) Il piano economico-finanziario che dovrà necessariamente specificare il costo dell'investimento previsto e i canoni annui previsti a favore del concedente SINT.

Le proposte dovranno indicare, inoltre, l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensiva dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2758 del c.c., nel limite di cui all'art. 183, comma 9, ultimo periodo del Decreto Legislativo n. 50/2016; tale importo non potrà superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario.

3) una bozza di concessione con allegata bozza di capitolato.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei e di Consorzi, anche se non ancora costituiti, la richiesta di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, fermo restando che debba essere individuato il mandatario il quale rappresenterà il raggruppamento che si costituirà successivamente.

I requisiti di carattere generale, ossia l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs.50/2016 devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soggetti componenti il raggruppamento concorrente.

Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine perentorio indicato; che non siano stati formati secondo le modalità sopra descritte, che non riportino nella busta le scritte sopra indicate. Tali plichi saranno esclusi dalla procedura.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione della manifestazione di interesse non comporteranno per la SINT alcun obbligo o impegno di concessione dei soggetti interessati all'utilizzo né, per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di SINT stessa (incluse commissioni di intermediazioni o di consulenze, rimborsi spese o indennizzi).

SINT si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento da tale trattativa, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura, senza che per ciò i soggetti interessati possano avanzare nei confronti della SINT alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo.

Ai soggetti che hanno manifestato il proprio interesse potrà essere richiesta ogni informazione ritenuta utile o necessaria al fine di valutare la rispondenza dei requisiti richiesti dalla partecipazione alla procedura.

ART. 5 Procedura comparativa

La SINT procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte per la individuazione di quella da mettere successivamente in gara e tale valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola di esse. Per la valutazione delle proposte l'Amministrazione si avvarrà di un apposita Commissione istituita ai sensi dell'art. 77 del D.lgs n. 50/2016 che esaminerà comparativamente le offerte.

Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti elementi:

- 1) maggior canone concessorio (max 50 punti);
- 2) sostenibilità economico finanziaria del Piano di utilizzo del complesso (max 25 punti);
- 3) completezza dell'offerta e della struttura tecnico-organizzativa proposta anche con particolare riguardo alla cosiddetta clausola sociale di cui all'art. 50 del D. Lgs. 50/2016 0,25 punti per ogni dipendente di Terme di Stabia di cui si proporrà l'assunzione (max 25 punti).

I plichi pervenuti saranno aperti dalla Commissione in seduta pubblica; la data della seduta pubblica verrà comunicata tramite PEC e pubblicata sul sito della SINT.

La Commissione sarà nominata successivamente alla presentazione delle manifestazioni e sarà composta da tre membri scelti dall'Amministratore Unico della SINT ed aventi i requisiti tecnici e professionali necessari per la valutazione delle manifestazioni.

In tale seduta la Commissione provvederà alla verifica della completezza dei documenti presentati mentre la valutazione delle proposte avverrà in successive sedute riservate e stilerà una graduatoria che verrà approvata in assemblea.

Tale graduatoria verrà pubblicata sul sito della SINT e del Comune di Castellammare di Stabia e il soggetto che ha presentato la miglior offerta sarà nominato promotore provvisorio.

Preliminarmente all'approvazione, anche sulla base delle eventuali indicazioni fornite dalla Commissione di Valutazione, la SINT potrà invitare il soggetto che ha proposto il progetto ad apportare alla propria proposta progettuale le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta verrà scartata.

Successivamente all'approvazione della proposta la SINT procederà ad una procedura negoziata in base all'art. 62 del D.lgs 50/2016.

ART. 6 Ulteriori informazioni

Tutti i quesiti pervenuti, il cui contenuto potrà essere sintetizzato dalla SINT, riceveranno risposta unicamente attraverso la pubblicazione sul sito della SINT.

Per eventuali sopralluoghi, documentazione e altro necessario per la stesura della proposta è possibile fare richiesta tramite PEC: sintspa@asmepec.it

Il Responsabile Unico del Procedimento è: il dottor Biagio Vanacore.

Ai sensi del Dlgs. n.196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro

riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Castellammare di Stabia, 3 aprile 2017

L'Amministratore Unico

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Sabatini", is written below the text "L'Amministratore Unico". The signature is stylized and cursive.