



ACQUA & TERME FIUGGI S.p.A.

AVVISO PER LA SELEZIONE DI PARTNER PER “CENTRO GOLF FIUGGI 1928”

PREMESSE

La Acqua e Terme Fiuggi S.p.A. (di seguito anche la “A.T.F. SpA ”), con sede in Fiuggi (Fr), Piazza Martiri di Nassiriya iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Frosinone al n. 02064480607 ed al REA di Fr al n. 105448 , intende ricevere manifestazioni di interesse da parte di soggetto che unitariamente sottoscriva una quota di partecipazione pari al 60% del capitale sociale di una costituenda New Co, in forma di Società a Responsabilità Limitata destinata alla gestione del ramo di azienda “Centro Golf Fiuggi 1928” . Il ramo di azienda è detenuto da A.T.F. S.p.A in forza di contratto di servizi con il Comune di Fiuggi del 21.03.2002 avente scadenza alla data del 31.12.2028 e successive modifiche ed integrazioni. L’obiettivo principale dell’operazione è il sostanziale rilancio dell’attività del Centro Golf Fiuggi 1928, soprattutto nella capacità di attrarre flussi turistici, sviluppando una sinergia con il sistema turistico locale ed un numero di gare di livello nazionale in forma superiore a quelle attualmente ospitate.

Tutto ciò premesso, si indicano di seguito le modalità, i termini e le condizioni relative alla fase di selezione del partner, di sottoscrizione dell’atto di costituzione della New Co in forma di S.r.L. e di prosecuzione e sviluppo delle attività

1. La “A.T.F. Spa ” è stata costituita in data 14.09.1990 dal Comune di Fiuggi (di seguito anche il “Comune”), che ad oggi detiene il 99,86 % del capitale sociale; la restanti azioni – pari allo 0,14% del capitale sociale - fanno capo a soci privati . L’Assemblea della “A.T.F. Spa ”, con delibera assembleare del 23.11.2015 in approvazione del Piano Industriale 2016-2018 , anche aderendo ad indicazioni del socio maggioritario espresse anche nell’atto di Consiglio Comunale del giorno 11.11.2015 denominato “Piano Operativo per la razionalizzazione delle Società Partecipate” , ha inteso organizzare in forma diversa le attività gestionali dei diversi rami aziendali facenti capo ad ATF SpA, ricercando partner con competenze specifiche nei differenti ambiti operativi. Rilevando l’elevata specializzazione necessaria all’ottimale gestione del Centro Golf , soprattutto per una più completa affermazione delle sue potenzialità sia in termini sportivi che turistici, il presente atto è volto ad ottenere la manifestazione di interesse di soggetti aventi le caratteristiche di cui appresso, in grado di sviluppare il ramo di azienda avente ad oggetto il Centro Golf “Fiuggi 1928” e relative pertinenze immobiliari – Campo 18 buche, Club House con Bar e Ristorante , Piscina scoperta, aree parcheggio, pertinenze - esclusa l’area denominata “Ex Centro CONI” nella disponibilità di ATF S.p.A. in forza a Contratto di Servizio con il Comune di Fiuggi del 21.03.2002 che, essendo oggetto di riqualificazione anche con contributi della Regione Lazio a favore del Comune di Fiuggi - Determinazione Regionale Dirigenziale n. C2996 del 23.12.2008 - , sarà conferita successivamente a conclusione degli interventi .
2. A tal fine, la “A.T.F. SpA ” intende sollecitare manifestazioni di interesse da parte di terzi soggetti dotati di adeguate capacità nel settore della gestione di centri sportivi e di Centri Golf in particolare, nonché di dimostrate capacità finanziarie, allo scopo di procedere alla costituzione della New Co. in forma di Società a Responsabilità Limitata con acquisizione in capo al partner di una partecipazione al capitale pari al 60% , secondo le opportunità e gli obblighi di cui di seguito
3. Il soggetto aggiudicatario della presente procedura sarà tenuto a sottoscrivere l’atto di costituzione della New Co che sarà predisposto e messo a disposizione a conclusione di tale fase, prendendo atto ed accettando fin dalla presentazione della candidatura lo Statuto della costituenda S.r.L. che, risultando in linea con le indicazioni dei soci ed in particolare del Comune di Fiuggi proprietario di tutti gli assets immobiliari , potrà essere rivisto solo se ulteriormente migliorativo per gli interessi di ATF S.p.A e del Comune di Fiuggi.
4. Almeno per il primo quinquennio, la Acqua e Terme Fiuggi SpA manterrà una partecipazione non inferiore al 40% del capitale che verrà determinato con perizia di conferimento in sede di costituzione della sunnominata New Co. In sede di candidatura, il soggetto manifestante l’interesse a detta procedura dovrà espressamente dichiarare di accettare che, ad ogni modo, i rapporti di partecipazione al capitale della S.r.L. tra partner ed ATF S.p.A non potranno essere modificati nell’arco del primo quinquennio decorrenti dalla data di costituzione della Società. Decorso il quinquennio, sarà facoltà delle parti cedere o acquistare in tutto o in parte le quote di partecipazione



ACQUA & TERME FIUGGI S.p.A.

dell'altra, alle seguenti condizioni: investimenti o conferimenti realizzati nel periodo incrementati del 5% per ogni anno.

5. Il soggetto candidato sarà tenuto a presentare un piano di sviluppo e di impegni in termini di investimenti in attività di promo comunicazione e di miglioramento delle strutture esistenti e delle attività sportive assicurate, con indicazione dei presumibili effetti e della relativa tempistica sul valore economico ed occupazionale del ramo di azienda "Centro Golf Fiuggi". Dovrà altresì prospettare le soluzioni più adeguate in relazione alla gestione sportiva del Centro Golf, in linea con le disposizioni in materia della Federazione Italiana Golf. A garanzia di puntuale adempimento di tale obbligazione, in sede di atto di costituzione della New Co, il candidato selezionato dovrà presentare a favore di Acqua e Terme Fiuggi S.p.A. una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo non inferiore al 15% degli investimenti prospettati. La durata della garanzia fideiussoria è strettamente correlata alla tempistica di cui al piano e sarà progressivamente svincolata a misura dello stato di realizzazione dello stesso, così come rendicontato dalla New Co ed accettato da ATF SpA previa verifica della congruità e coerenza delle spese. La garanzia sarà svincolata definitivamente per iscritto e restituita al partner solo dopo l'esecuzione completa e regolare degli obblighi assunti con il piano presentato in sede di candidatura. La parte sarà obbligata a reintegrare la garanzia su cui A.T.F. S.p.A. si sia eventualmente rivalsa, in tutto o in parte, nel corso della durata della garanzia medesima. La mancata costituzione della garanzia sarà considerata quale rinuncia e comporterà in capo al soggetto candidato l'addebito dei danni e delle maggiori spese. La garanzia, da costituirsi secondo lo schema tipo "1.2" di D.M. 123/2004, potrà essere prestata mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 C.C. nonché l'operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta di A.T.F. S.p.A..
6. Al fine di garantire il mantenimento in efficienza delle strutture ad oggi esistenti facenti parte del compendio aziendale "Centro Golf Fiuggi" ed in particolare dei beni immobili di proprietà del Comune di Fiuggi la New Co, entro il termine essenziale di 45 giorni dall'avvio attività, dovrà sottoscrivere assicurazione per rischi collegati alla perdita o per danni degli immobili per scoppio, incendio, distruzione, calamità naturali, ovvero per fatti anche di terzi per un valore non inferiore a 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila Euro) indicando, quale unico ed esclusivo soggetto beneficiario degli eventuali rimborsi il Comune di Fiuggi, nonché assicurazione per Responsabilità Civile per danni e terzi per un importo garantito non inferiore a quello attualmente coperto. Qualora necessario, il partner selezionato dovrà rendersi esclusivo ed unico garante dei contratti di assicurazione di cui prima, manlevando A.T.F. SpA da ogni obbligazione, anche subordinata ed eventuale, riconducibile alla sottoscrizione delle garanzie assicurative richiamate. La garanzia assicurativa relativa ai beni immobili di proprietà comunale dovrà essere successivamente integrata ed aumentata ad avvenuto conferimento dell'area "Ex Centro Coni" come da precedente numero 1 nonché, in ogni caso, a richiesta della proprietà in caso di variazione dei valori immobiliari dei beni facenti parte dell'azienda superiore al 5% rispetto a quelli correnti alla data di costituzione della New Co.

In sede di conferimento dell'area "Ex Centro Coni" quando completata secondo gli interventi previsti, tra Comune di Fiuggi e New Co. dovrà essere sottoscritto specifico contratto di locazione con determinazione del canone dovuto su base UTE o altro criterio determinato tra le parti secondo correttezza e buona fede.

La New Co dovrà altresì garantire con polizza assicurativa o fideiussione rilasciata a favore del Comune di Fiuggi il regolare assolvimento dell'obbligo di regolare manutenzione ordinaria del Campo Golf - green, bunker, tagli, ecc. - per un importo annuale non inferiore ad Euro 80 mila. Gli interventi sul Campo Golf potranno essere effettuati previo consenso tecnico del Responsabile della cura e sviluppo delle aree minerarie indicato da ATF SpA, dovranno seguire metodi esclusivamente naturali tenuto conto che l'area si sviluppa in zona soggetta a vincoli per la presenza delle polle di emungimento di "Acqua Fiuggi". Il partner selezionato, qualora necessario, dovrà rendersi esclusivo ed unico garante dei contratti di assicurazione di cui prima, manlevando A.T.F. SpA da ogni obbligazione, anche subordinata ed eventuale, riconducibile alla sottoscrizione delle garanzie assicurative richiamate.

Di tutti gli impegni di cui sopra, il partner dovrà dare espressa accettazione in sede di presentazione della propria manifestazione di interesse.

La mancata costituzione delle garanzie nelle forme e nei tempi indicati, comporterà in capo al partner l'addebito di tutti gli oneri e delle maggiori spese eventualmente sostenute da A.T.F. S.p.A. a tale titolo.



ACQUA & TERME FIUGGI S.p.A.

7. Nel corso della gestione del ramo di azienda “Centro Golf Fiuggi” da parte della costituenda New Co, sarà fatto obbligo di utilizzare quali segni distintivi esclusivamente quelli ad oggi presenti e di esclusiva e piena titolarità di A.T.F. S.p.A.. A tale fine, il candidato che presenterà la migliore proposta, dovrà garantire in nome e per conto della New Co costituenda la corresponsione a favore di A.T.F. S.p.A di canone per lo sfruttamento dei marchi e dei segni distintivi dell’azienda pari a:
- Euro 25 mila oltre iva per il primo anno decorrente dall’avvio attività
 - Euro 35 mila oltre iva per il secondo anno
 - Euro 50 mila oltre iva per gli anni successivi, con adeguamento annuale sulla base dell’indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

La garanzia potrà essere prestata entro 60 giorni dalla costituzione della New Co mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 c. 2 C.C. nonché l’operatività della stessa entro 15 giorni a semplice richiesta di A.T.F. S.p.A.. La mancata costituzione della garanzia nelle forme e nei tempi indicati, comporterà in capo al partner l’addebito di tutti gli oneri e delle maggiori spese sostenute da A.T.F. S.p.A. a tale titolo. Resta inteso tra le parti che nessuna disposizione del presente Avviso e del successivo atto di conferimento del ramo di azienda effettuato da ATF SpA a favore della New Co, potrà essere interpretata quale concessione del diritto, licenza o facoltà di apporre i marchi (ovvero parole e segni simili e confondibili) per finalità diverse dalla gestione del ramo di azienda “Centro Golf Fiuggi” , ovvero adottare i marchi quale denominazione sociale, ditta, sigla o nome di dominio, registrare o tentare di registrare a nome proprio o della costituenda New Co i marchi (ovvero parole e segni simili e confondibili) in Italia e nel mondo, in relazione a prodotti o servizi di sorta, concedere a terzi sub licenza d’uso dei marchi e del dominio internet.

8. Per i servizi di manutenzione degli impianti ed in particolare dell’area del Campo Golf, per il primo quinquennio la New Co riconoscerà ad ATF SpA un diritto di prelazione a parità di condizioni economiche e tecniche rispetto ad altre soluzioni
9. L’avviso è rivolto a tutti i soggetti (persone, società di persone o di capitali) già costituiti ed iscritti al competente Registro delle Imprese alla data di presentazione della candidatura, aventi come oggetto sociale, la gestione di strutture sportive e di Centri Golf in particolare che, in dette attività, abbiano registrato un fatturato medio nell’ultimo triennio [2013 -2016] non inferiore ad Euro 400 mila
10. Le società di capitali che manifesteranno interesse a partecipare al presente bando di gara dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

capitale sociale non inferiore ad Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00), interamente versato ed esistente

Le persone fisiche ovvero le Società di persone dovranno dimostrare la capacità finanziaria mediante dichiarazioni di Banche strutturalmente operanti nel territorio Italiano

Tutti i soggetti interessati dovranno avere quale attività dichiarata presso il Registro delle Imprese di competenza quanto richiesto al precedente articolo 7 ed allegare certificazione relativa alla regolarità contributiva (Inps/Inail) di data non anteriore a 30 giorni.

11. L’offerta del partner è vincolante per 180 giorni consecutivi dalla scadenza del termine per la presentazione. Decorso tale termine, il soggetto candidato ha facoltà di svincolarsi dalla offerta.
12. Ciascuna società o suo socio o amministratore non può concorrere, direttamente o indirettamente, per sé e quale socio o amministratore di altra società.
13. Le proposte dovranno essere redatte in lingua italiana ed essere sottoscritte dal legale rappresentante del soggetto interessato e vanno spedite esclusivamente all’indirizzo di posta elettronica certificata : avvisiatf@pec.acquafiuggi.eu riportando nell’oggetto “Offerta relativa alla procedura di selezione del partner di ramo di azienda –Centro Golf Fiuggi 1928 - della A.T.F. SpA”. **La candidatura dovrà pervenire all’indirizzo di cui prima a partire dalla data del 16.01.2016 e non oltre il 31.01.2016 pena la non ammissione alla procedura esclusivamente a mezzo pec**

14. Il partner sarà scelto secondo i seguenti parametri:

- Massimo 35 punti: offerta economica connessa agli investimenti di cui al piano presentato in sede di candidatura ed incremento del valore aziendale e degli occupati
- Massimo 25 punti: piano di sviluppo delle attività sportive, in particolare quelle rivolte a favore dei giovani



ACQUA & TERME FIUGGI S.p.A.

- Massimo 20 punti: sviluppi turistici connessi al piano , con particolare attenzione alle formule di pacchetti turistici volti a sviluppare presenze di golfisti su Fiuggi e soluzioni di trasporto da e verso il centro della città di Fiuggi
- Massimo 20 punti: dimostrazione di competenze specifiche nel settore sportivo e del Golf in particolare , con specifico riferimento ai fatturati sviluppati nel settore , al rapporto con le scuole e la gestione dei Club Giovani.

La valutazione delle candidature verrà condotta da apposita Commissione nominata dall'Amministratore Unico di A.T.F. S.p.A.. Al termine della selezione, la migliore proposta sarà preventivamente portata all'attenzione del Comune di Fiuggi e successivamente si procederà alla stipula dell'atto di costituzione della New Co.

In caso di offerte uguali depositate da due o più offerenti si procederà ad una gara ad essi esclusivamente riservata, con aggiudicazione dell'offerta economica più alta .

Il proponente che risulti aggiudicatario, entro i 5 giorni successivi alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, dovrà effettuare versamento di Euro 10.000,00 (euro diecimila) a favore della Acqua e Terme Fiuggi SPA, a titolo di cauzione per le spese antecedenti la costituzione della New Co e per il puntuale assolvimento degli obblighi di cui ai numeri 6,7,8 del presente Avviso.

L'importo verrà imputato a titolo di caparra confirmatoria e restituito ad avvenuta prestazione di tutte le garanzie di cui ai numeri 6,7,8 del presente Avviso.

15. Per le offerte presentate oltre il termine indicato non saranno ammessi reclami di sorta.

La "ATF SpA " declina sin da ora ogni responsabilità relativa a disguidi postali o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della suddetta documentazione entro il predetto termine. In ogni caso, farà fede la data di effettiva ricezione della proposta da parte della "ATF SpA ".

16. All'offerta dovranno essere allegati in formato pdf e firmati digitalmente, pena la non ammissione alla procedura, i seguenti documenti:

a) certificato d'iscrizione al registro delle imprese, comprensivo di vigenza, ovvero dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000, attestante: iscrizione all'ufficio del registro medesimo, indicazione dei legali rappresentanti dell'impresa, la denominazione sociale, la data di costituzione della società, l'entità del capitale sociale, l'attività economica svolta, l'attestazione che la società non si trova in stato di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione di cessazione di attività;

b) certificato generale del Casellario giudiziale dei legali rappresentanti e dei procuratori della società;

c) dichiarazione rilasciata nelle forme di cui agli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante della società, attestante:

- l'insussistenza delle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo le norme vigenti e, in particolare, secondo l'art. 38, comma 1 lett. a), b), c), d), e), g), i) e m) del d. lgs. 163/2006 e s.m.i.;

- la compagine sociale ai sensi delle norme vigenti, con l'elenco dei soci, nonché l'indicazione dell'azionista di riferimento ancorché in via indiretta;

- che la società è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse;

- che la società è in regola con le norme previdenziali ed assistenziali in genere;

- l'insussistenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legislazione antimafia;

- di non trovarsi nel divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione previsto dall'art. 9, comma 2 lett. c) del d. lgs. 231/2001;

- l'ottemperanza alla legge 482/68 e successive modificazioni in materia di disabili;

- l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali e/o societari ai fini dell'espletamento delle procedure di gara, ai sensi del TU 196/03;

d) statuto sociale vigente;

e) piano di sviluppo e di impegni in termini di investimenti in attività di promo comunicazione e di miglioramento delle strutture esistenti e delle attività sportive assicurate

f) dichiarazione di assunzione di obbligo rispetto alle garanzie richieste di cui ai numeri 6,7 ed 8 del presente Avviso

g) dichiarazione di accettazione del calendario gare 2016 già definito da A.T.F. S.p.A. alla data di costituzione della New Co



ACQUA & TERME FIUGGI S.p.A.

Tutti i certificati previsti al presente punto potranno essere sostituiti con dichiarazioni rese ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 che contengano tutti gli elementi necessari per l'identificazione della società, unitamente ad una fotocopia di un documento del rappresentante legale, in corso di validità.

La ATF Spa si riserva il diritto di chiedere in qualsiasi momento ai soggetti interessati chiarimenti in ordine al contenuto delle attestazioni e dei documenti presentati, nonché di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese.

La non veridicità delle attestazioni e delle dichiarazioni rese dai soggetti interessati comporta la decadenza dalla partecipazione o della eventuale aggiudicazione, fatte salve le responsabilità penali.

17. Presso la Data Room aperta dal 4 Gennaio 2016 e sita in Fiuggi Loc. Spelagato, è consultabile, previo appuntamento da richiedersi alla Dott.ssa Ilaria Musilli all'indirizzo e mail: ilariamusilli@acquafiuggi.eu, la seguente documentazione:

1. L'Avviso
2. Contratto di Servizi tra Comune di Fiuggi ed A.T.F. S.p.A. del 21.03.2002
3. Contratto di Servizi tra Comune di Fiuggi ed A.T.F. S.p.A. del 30.01.2009
4. Planimetria dell'area, con individuazione dei beni immobili che faranno parte del compendio aziendale
5. Determinazione Regionale Dirigenziale n. C2996 del 23.12.2008
6. elenco beni mobili ed impianti esistenti
7. prospetto del numero dei soci aderenti, delle tariffe annuali 2016, del calendario gare 2016
8. bozza statuto S.r.l. costituenda
9. marchio "Fiuggi" e "Centro Golf Fiuggi 1928"
10. elenco del personale occupato presso il Centro Golf Fiuggi 1928 con relativo inquadramento contrattuale e qualifica che verrà trasferito alla costituenda New Co

Detta documentazione sarà resa disponibile anche mediante supporto informatico .

Quale condizione per partecipare alla procedura, prima del ritiro del materiale di cui al presente articolo, dovrà essere sottoscritta dal soggetto che intende partecipare una dichiarazione di presa visione ed accettazione incondizionata sulla natura dell'operazione di cui al presente Avviso, nonché il vincolo di riservatezza.

18. Le offerte pervenute verranno valutate dalla Commissione che sarà appositamente nominata dall'Amministratore Unico della A.T.F. SpA entro 30 giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della manifestazione di interesse . Al termine della selezione, la migliore offerta sarà preventivamente portata all'attenzione del Comune di Fiuggi e successivamente si procederà alla stipula dell'atto di costituzione della New Co. La selezione avverrà nei 30 giorni successivi alla costituzione della Commissione e produrrà effetti obbligatori e vincolanti per il soggetto che avrà ricevuto la valutazione migliore ai sensi del precedente articolo 13 . La "A.T.F. SpA" provvederà a pubblicare sul proprio sito web la graduatoria. Il soggetto che risulterà aggiudicatario sarà obbligato a sottoscrivere l'atto di costituzione della New Co, entro trenta giorni dalla data di avvenuta perizia del conferimento facente capo ad A.T.F. S.p.A.. La mancata stipula comporta la decadenza dall'aggiudicazione, con obbligo di versare il doppio della caparra e fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti alla ATF SpA .
19. L'intera procedura verrà svolta anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.
20. Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi del d.lgs. 58/98 s.m.i.
21. La "A.T.F. SpA " a proprio autonomo e insindacabile giudizio si riserva la facoltà di recedere in qualunque momento dalla presente procedura o di interrompere la stessa, senza che perciò gli interessati alla gara possano esercitare nei confronti della stessa alcuna pretesa ad alcun titolo, neanche risarcitorio.
22. La presente procedura è soggetta alla Legge Italiana; per qualsiasi controversia ad essa inerente è competente in via esclusiva il Foro di Frosinone.
23. Il presente avviso è pubblicato, per esteso, sui siti www.acquafiuggi.com e www.comune.fiuggi.fr.it

Fiuggi, li 29 Dicembre 2015

L'Amministratore Unico
Francesco Pannone