

CONTRATTO DI SERVIZIO INTEGRATIVO TRA IL COMUNE DI GALATRO E LA SOCIETA' TERME DI GALATRO SRL PER LA GESTIONE DEI SERVIZI ALBERGHIERI E DI RISTORAZIONE DEL COMPLESSO TERMALE ED ALBERGHIERO "FONTI S. ELIA" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GALATRO.

Addì Nove del Mese Febbraio dell'anno Duemilaventiquattro, in Galatro, presso la sede Municipale,

tra

1) il **COMUNE di GALATRO**, con sede in via V. Veneto n°1 P.IVA/CF00256700808, nel presente rappresentato dal signor Michele Politanò, in qualità di Responsabile Servizi Tecnici, di seguito denominato "il Concedente"

e

2) la società **TERME di GALATRO srl**, con sede Galatro (RC) Viale delle Terme n.1 P.IVA 03089980803, rappresentata nel presente atto dal Signor Domenico Lione, in qualità di Amministratore Unico, di seguito denominata "il Concessionario"

Premesso che

- il Comune di Galatro è proprietario dello Stabilimento Termale con annesso albergo ubicato in viale delle Terme n°1 ed identificato al NCEU al Foglio 22 part.IIa 358 sub1, 2 e 3.

- con Deliberazione del C.C. n°16 del 16/04/2019, integrata con deliberazione del C.C. n. 23 del 03/06/2019, il Comune di Galatro ha deliberato di costituire ai sensi del D.Lgs. n. 175/2016 e ss.mm.ii., la società a responsabilità limitata denominata "Terme di Galatro S.R.L." a totale partecipazione pubblica, con Socio Unico identificato nel Comune di Galatro – Ente costituente e con capitale sociale iniziale di € 100.000,00, per la gestione in regime di "in house providing" del complesso termale ed alberghiero "Fonti S. Elia" di proprietà del Comune di Galatro e dei servizi ad esso connessi;

- con i medesimi atti deliberativi il Comune di Galatro ha stabilito "di procedere con successive deliberazioni di Consiglio Comunale all'affidamento diretto alla costituenda società in house a capitale interamente pubblico del servizio di gestione del complesso termale "Fonti S. Elia" ed alberghiero, di proprietà del Comune di Galatro, e dei servizi ad esso connessi, sulla base di appositi disciplinari di servizio approvati dal Comune di Galatro, nel rispetto di ogni altro adempimento di legge e, in ogni caso, subordinatamente all'effettivo perfezionamento dell'operazione di costituzione e all'avvio operativo della nuova compagine societaria, fermo restando che l'attivazione dei servizi alberghieri e di ristorazione resta subordinata alla presentazione da parte della costituenda società, di separato business plan che dimostri la sostenibilità finanziaria ed economica delle predette attività approvato nelle forme di legge dal Consiglio del comune di Galatro";

- con atto per Notaio Vittorio Pasquale dell'11/06/2019, rep. n°24.373 racc. n° 11.739, registrato a Palmi il 18/06/2019 al n°1501, è stata costituita la "Terme di Galatro s.r.l.";

- con deliberazione n. 3 del 5 maggio 2020 il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, approvato lo schema di contratto di servizio predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica ed espresso indirizzo positivo in merito all'affidamento dei servizi relativi alla produzione del servizio di interesse generale costituito dalla "Gestione del complesso Termale/Alberghiero "Fonti S. Elia" di proprietà del Comune di Galatro e dei servizi ad esso connessi, demandando al medesimo



Responsabile dell'Area Tecnica l'adozione dell'atto di affidamento del servizio per anni 10 e la conseguente stipula del Contratto di servizio, nonché di ogni altro adempimento necessario per addivenire al perfezionamento;

- Con determinazione n.144 del 21 maggio 2020 il Responsabile dei Servizi Tecnici ha preso atto della Deliberazione del C.C. n°03 del 05/05/2020 e, per l'effetto, ha affidato mediante affidamento diretto in house providing alla società "Terme di Galatro s.r.l. - società in house a socio unico", con sede in Galatro (RC) Viale delle Terme n°1, P. IVA 03089980803, la "**Gestione del complesso termale/alberghiero "Fonti S. Elia" di proprietà del Comune di Galatro e dei servizi ad esso connessi**" contestualmente approvandolo schema di contratto di servizio tra il Comune di Galatro e la società Terme di Galatro srl per la gestione del complesso termale ed alberghiero "Fonti S. Elia" di proprietà del Comune di Galatro già approvato con Deliberazione del C.C. n°03 del 05/05/2020;

- in data 29 maggio 2020 il Responsabile dei servizi tecnici del Comune di Galatro e l'Amministratore Unico - legale rappresentante della Terme di Galatro hanno sottoscritto il contratto di servizio approvato con delibera C.C. n. 03/2020 e determinazione S.T. n. 144/2020;

- l'art. 5.6 del suddetto contratto di servizio prevede che "In conformità a quanto previsto dalle deliberazioni di C.C. n. 16/2019 e 23/2019, il Concessionario potrà avviare i servizi alberghieri e di ristorazione solo dopo l'approvazione del relativo business plan da parte del Concedente e la sottoscrizione di apposito contratto di servizio";

- con decreto dirigenziale n. 8702 del 25 luglio 2022, la Regione Calabria ha preso atto dell'istanza di voltura prot. n. 241150 del 22/07/2020, presentata dal Rappresentante Legale della Società Terme di Galatro Srl, volturando l'autorizzazione all'esercizio, per cessione d'azienda, dal "Comune di Galatro" con sede in Galatro (RC), Via Veneto,1 in favore di "Terme di Galatro Srl".

- a seguito della voltura dell'autorizzazione, il Comune di Galatro, con Determina S.T. n°202 del 29 luglio 2022, ha preso atto del Decreto Dirigenziale Regionale n°8702 del 25/07/2022;

- conseguentemente, con verbale del 30 luglio 2022 il Responsabile dei servizi tecnici del Comune di Galatro ha formalmente consegnato alla società Terme di Galatro s.r.l. la struttura termale alberghiera affidata in concessione;

- per l'effetto, in data 1° agosto 2022 la Società Terme di Galatro s.r.l. ha avviato la propria attività, procedendo immediatamente all'assunzione del personale necessario per la gestione della struttura sanitaria;

- con successivo D.C.A. n. 114 del 15 settembre 2022 il Commissario ad Acta della Regione Calabria ha operato la voltura dell'accreditamento istituzionale, per cessione d'azienda, dal "Comune di Galatro" in favore di "Terme di Galatro Srl";

- con deliberazione n° 37 del 29 dicembre 2022 il Consiglio Comunale ha approvato la ricognizione al 31/12/2021 delle società in cui il Comune di Galatro detiene partecipazioni, dirette o indirette come disposto dall'art. 20, D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, prevedendo il mantenimento con azioni di razionalizzazione della società TERME DI GALATRO s.r.l.

- la Relazione Tecnica approvata con la citata deliberazione C.C. n. 37/2022 prevede, tra le azioni di razionalizzazione da intraprendere nei confronti della Terme di Galatro srl, l'avvio e il completamento della procedura di affidamento dell'hotel annesso alla struttura termale, con conseguente avvio della gestione alberghiera e del ristorante;

- con verbale di sopralluogo del 20.11.2023, redatto in contraddittorio dal Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali e dall'Amministratore Unico della Terme di Galatro s.r.l. è stato analiticamente

descritto lo stato di fatto dell'hotel ristorante, con specifica indicazione di tutte le aree su cui è necessario effettuare interventi di risanamento e/o riparazione prima dell'apertura al pubblico;

- pertanto l'affidamento dell'hotel e del ristorante viene effettuato in condizioni di non immediata operatività della struttura, con la conseguenza che i costi per la realizzazione degli interventi necessari per il relativo adeguamento, per come indicati nel suddetto verbale, rimarranno a carico dell'Ente Concedente, il quale tuttavia autorizza la società concessionaria a provvedervi direttamente, salvo rimborso e/o compensazione dei relativi oneri, con le modalità specificamente indicate dal presente contratto;

- Con deliberazione n. 24 del 28/12/2023 il Consiglio Comunale ha approvato il business plan trasmesso dalla Terme di Galatro srl con nota del acquisita al protocollo con n. e lo schema di contratto di servizio integrativo predisposto dal Responsabile dei Servizi Tecnici, dando indirizzo per l'adozione di tutti gli adempimenti necessari per l'attivazione dei servizi alberghiero e di ristorazione presso il Complesso termale/alberghiero "Fonti S. Elia";

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il D.Lgs. n. 175/2016 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica";
- il D. Lgs. n. 201/2022 "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica";
- il D. Lgs. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici";
- l'art. 2247 e ss. Codice Civile;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO

Oggetto del presente Contratto Integrativo è la regolamentazione delle modalità di espletamento dei servizi alberghieri e di ristorazione all'interno del complesso Termale/Alberghiero "Fonti S. Elia" di proprietà del Comune di Galatro ed affidato alla Terme di Galatro s.r.l. con delibera di C.C. n. 3/2020 e Determina S.T. n. 144/2020.

I servizi alberghieri e di ristorazione oggetto del presente contratto consistono nella prestazione delle seguenti attività:

- a) alloggio dei clienti all'interno dell'hotel;
- b) ristorazione e bar;
- c) *reception* e portierato notturno;
- d) manutenzione ordinaria;
- e) lavanderia;
- f) pulizie;
- g) smaltimento dei rifiuti prodotti per la erogazione dei servizi.

Per quanto qui non espressamente previsto, si rinvia al contratto di servizio approvato con la citata delibera di C.C. n. 3/2020 e sottoscritto in data 29.05.2020 (di seguito Contratto Principale), che rimane valido ed efficace in ogni sua parte.

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO



1. Il Concessionario espletterà i servizi alberghieri e di ristorazione, in quanto accessori alla prestazione principale di gestione del complesso Termale/Alberghiero "Fonti S. Elia, per la durata di anni 10 (dieci), decorrenti dal 30 luglio 2022, data di sottoscrizione del verbale di consegna della struttura, e comunque non oltre il completamento della stagione termale del decimo anno, in conformità a quanto stabilito dall'art. 4 del Contratto Principale.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, nell'espletamento dell'attività alberghiera e di ristorazione oggetto del presente contratto, deve garantire un alto livello di qualità, sicurezza e accessibilità dei servizi, parità di trattamento e accesso universale ai medesimi da parte degli utenti.

Il servizio alberghiero e ristorazione dovrà essere erogato con adeguata dotazione di personale sul piano qualitativo e quantitativo. Il Concessionario dovrà garantire la fruibilità, da parte degli utenti, di locali e servizi igienici adeguati e conformi alle norme di sicurezza e dovrà altresì garantire che ogni ambiente risulti sicuro, curato, pulito e accogliente in tutte le sue componenti.

In caso di acquisizione dei servizi di cui all'art.1 con le modalità disciplinate dal D. Lgs. 36/2003, il Concessionario è responsabile del rispetto, da parte dei fornitori, di tutte le prescrizioni previste dal presente Contratto Integrativo e dal Contratto Principale.

3.1 - Obiettivi di apertura al pubblico

Compatibilmente con le esigenze di equilibrio economico finanziario della gestione, il Concessionario deve impegnarsi a raggiungere, per la fase di avvio, l'obiettivo dell'apertura al pubblico dell'hotel per il periodo compreso dal 01 Aprile a 30 Novembre di ogni anno.

Inoltre, ai fini della piena valorizzazione del complesso termale/alberghiero, l'affidatario dovrà perseguire l'obiettivo di ampliare il periodo di operatività dell'hotel sino ad arrivare, a regime, all'apertura al pubblico per 365 giorni/anno.

Il Concessionario è altresì tenuto ad istituire un servizio di ristorazione e bar interno all'hotel, che garantisca, nella fase di avvio, il trattamento di prima colazione e, a regime, quello di mezza pensione e pensione completa.

Rimane affidata alle valutazioni di natura imprenditoriale del Concessionario la scelta di riservare il servizio ai soli clienti dell'hotel ovvero di renderlo accessibile, in tutto in parte, anche alla clientela esterna. In tale ultima eventualità, il Concessionario potrà aprire al pubblico il ristorante anche nei periodi di chiusura dell'hotel.

3.2 - Obblighi relativi alla prestazione di erogazione dei servizi alberghieri

Il Concessionario dovrà erogare i servizi alberghieri avendo come obiettivo prioritario la piena integrazione con i servizi termali, nel rispetto delle indicazioni contenute nel business plan approvato con delibera C.C. n. del .

Al momento dell'apertura al pubblico dell'hotel, il Concessionario dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa e dovrà garantire un livello qualitativo pari o superiore alla categoria 3 stelle, per come regolamentata dal DPCM 21/10/2008.

Nell'espletamento dei servizi alberghieri il Concessionario è tenuto ad adottare un modello organizzativo adeguato alla tipologia della struttura ed alla clientela di riferimento, avvalendosi preferibilmente di:

1) software di gestione alberghiera che sovrintenda a tutte le operazioni quotidiane dell'albergo, come prenotazioni, check-in/check-out, gestione delle camere, fatturazione, reportistica ecc.;

- 2) sistema di prenotazione online, per l'accettazione di prenotazioni dirette attraverso il sito web e altri canali di distribuzione online;
- 3) sistema di gestione delle recensioni per monitorare e gestire le opinioni e valutazioni degli ospiti e mantenere una buona reputazione dell'albergo online;
- 4) software di contabilità e fatturazione;
- 5) stipulando apposite convenzioni con operatori del settore;

3.3 - Obblighi relativi alla prestazione accessoria di erogazione dei servizi di ristorazione

Il Concessionario dovrà erogare i servizi di ristorazione osservando tutte le vigenti disposizioni normative attinenti, in particolare, l'igiene dei prodotti alimentari. Per ogni fase del servizio dovrà applicare, mantenere e aggiornare le misure e le procedure di sicurezza e di controllo previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, avvalendosi dei principi su cui è basato il sistema H.A.C.C.P., onde garantire costantemente le migliori condizioni igieniche del prodotto finito e il corretto funzionamento del sistema. Con cadenza almeno periodica è fatto obbligo al Concessionario di effettuare analisi microbiologiche e chimico fisiche, sia sulle derrate che sul prodotto finito.

Al momento dell'apertura al pubblico del ristorante, il Concessionario dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni previste dalla vigente normativa.

ART. 4-INTERVENTI NECESSARI PER L'AVVIO DELL'ATTIVITA'

In deroga a quanto previsto dall'art. 24 del Contratto Principale, limitatamente alla fase di avvio dell'attività alberghiera e di ristorazione ed entro il limite massimo delle somme dovute al Concedente a titolo di canone, dopo la sottoscrizione del verbale di consegna il Concessionario può procedere alla realizzazione degli interventi di pertinenza del Concedente indicati nel verbale sottoscritto in data 20/11/2023 dal Responsabile dei Servizi Tecnici e dall'Amministratore Unico della Terme di Galatro srl senza necessità di formale sollecito e di fissazione di congruo termine.

In tale eventualità, il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente la volontà di eseguire l'intervento, allegando il necessario preventivo di spesa. Il Concedente, ove non sussistano ragioni ostative ovvero ritenga di dover procedere direttamente alla sua esecuzione, nei successivi 10 gironi autorizza il Concessionario ad effettuare l'intervento.

Dopo l'esecuzione dell'intervento il Concessionario è tenuto ad inviare il resoconto contabile di tutti i costi netti sostenuti, e può compensare il relativo importo con eventuali crediti del Concedente.

In deroga a quanto previsto dall'art. 9 del Contratto Principale, l'obbligo di pagamento del canone per la gestione dell'hotel ristorante decorrerà dalla data di apertura al pubblico da parte del Concessionario.

Resta inteso che l'esecuzione degli interventi da parte del Concessionario deve avvenire nel rispetto del Codice dei Contratti.

Art. 5 – SPESE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto e quelle per gli oneri accessori sono ad esclusivo carico del Concessionario.

In particolare, la successiva registrazione sarà effettuata ad opera del Concessionario entro il termine perentorio di venti giorni dalla stipula dell'atto fissato dall'art. 13 comma 1 del DPR 131/1986.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Gli oneri di registrazione, al pari delle imposte di bollo e di ogni altro diritto o imposta inerenti il contratto di concessione, sono ad esclusivo carico del Concessionario.

Art. 6 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196 del 30/06/2003, autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Galatro.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs. in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

IL COMUNE DI GALATRO

Il Responsabile Servizi Tecnici

Arch. Michele Politano



Il Concessionario

Terme di Galatro srl

l'Amministratore Unico

Dott. Domenico Leone