



**Schema di concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme (VI)**

L'anno \_\_\_\_\_ il mese di \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_  
tra

La Regione del Veneto con sede in Dorsoduro 3901, c.f. 80007580279, rappresentata da \_\_\_\_\_ che interviene nel presente atto in qualità di Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio pertanto legittimato, ai sensi dell'articolo 12 della Legge regionale del Veneto 31 Dicembre 2012, n. 54, - alla stipulazione dei contratti in nome e per dare esecuzione a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 787 del 22 giugno 2021

e  
il/la sig./ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
domiciliato/a per la carica come segue, il/la quale interviene al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_  
della società \_\_\_\_\_

**premesse che**

1. con atto in data 19 gennaio 2017 n. 137127 di repertorio del Notaio Francesco Candiani di Venezia – Mestre (VE), registrato a Venezia-Mestre il 17 febbraio 2017 al n. 2046 serie 1T e trascritto a Vicenza e a Schio (VI) rispettivamente il 22 febbraio 2017 ai nn. 3434/3480 e il 7 marzo 2017 ai nn. 2212/1690, la Regione del Veneto si è resa assegnataria del compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme (VI) più oltre indicato;
2. il compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme (VI) è stato inserito nell'Allegato A1) della D.G.R. n. 787 del 22 giugno 2021 "Aggiornamento Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare L.R. 7/2011, art. 16. Deliberazione /CR n. 37 del 11.05.2011", quale bene patrimoniale regionale per il quale è stato avviato il processo di valorizzazione;
3. in ottemperanza a quanto disposto dalla citata D.G.R., con Decreto n. \_\_ del \_\_ il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio ha esperito una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione della concessione di valorizzazione, a titolo oneroso, degli immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme (VI) e del conferimento della concessione di acqua termale denominata "RECOARO I" - ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410, nonché dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008 - Avviso pubblicato sul BUR n. .... del ....;
4. all'esito della procedura di cui sopra, è stato individuato quale aggiudicatario delle sopraindicate concessioni il/la \_\_\_\_\_, il/la quale ha presentato, in riferimento alla concessione di valorizzazione, una offerta tecnica, economica e gestionale che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, pur senza essere materialmente allegati allo stesso;

**tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e stipula quanto segue**

**ART. 1 PREMESSE**

Le premesse, i documenti richiamati e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2 OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, la Regione del Veneto affida in concessione il compendio immobiliare denominato "Fonti Centrali", sito in Comune di Recoaro Terme (VI), così catastalmente censiti:

- 1) Fg. 4, particella 29, Sub 6d);
- 2) Fg. 4, particella 29, Sub 6e);
- 3) Fg. 4, particella 29, Sub 6f);
- 4) Fg. 4, particella 29, Sub 6c);

Sono altresì ricompresi nell'oggetto dell'affidamento tutti gli impianti, gli arredi e le attrezzature attualmente insistenti all'interno del compendio immobiliare concesso.

La concessione di valorizzazione comprende l'assegnazione dei sopraindicati beni per l'esercizio dell'attività di stabilimento termale, secondo condizioni e patti descritti nel presente atto, nel citato Avviso pubblico, nel relativo Capitolato speciale d'oneri per la concessione di valorizzazione e nella Offerta Tecnica (Allegato A al presente atto). Il soggetto che assume in concessione gli immobili (di seguito denominato "Concessionario") è tenuto a valorizzare il compendio, garantendone l'accessibilità a tutti e assicurando un livello qualitativo adeguato secondo le caratteristiche di base descritte nei seguenti articoli.

Il Concessionario ha presentato in sede di gara una offerta tecnica valorizzazione proponendo una offerta economica con investimenti di cui Euro \_\_\_\_\_

Il Concessionario potrà ottenere dalla Regione del Veneto la compartecipazione delle spese sostenute per un importo massimo pari a € 300.000,00 (trecentomila) comprensivo di IVA ed ogni altro onere incluso. Tale somma verrà erogata per la progettazione e direzione lavori, i lavori, gli oneri per la sicurezza ed altri interventi funzionali alla ripresa delle attività termali e che siano stati espressamente inseriti nel progetto o nel cronoprogramma dei lavori presentato in sede di gara. Il pagamento sarà subordinato all'invio della documentazione e relative quietanze attestanti il sostenimento della spesa e l'effettiva realizzazione di tali interventi, limitatamente alla somma da riconoscere ed alla trasmissione del documento fiscale per procedere alla liquidazione della spesa ai sensi di legge. Il 50% della compartecipazione di € 300.000,00, (trecentomila), comprensivo di IVA ed ogni altro onere incluso, potrà essere erogato già nel corso del 2022, fermo restando che si dovranno effettuare investimenti della prima quota minima di € 500.000,00 (cinquecentomila) o di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) di cui all'offerta economica, a decorrere dalla data di sottoscrizione delle concessioni. Il restante 50% della compartecipazione di € 300.000,00 (trecentomila), comprensivo di IVA ed ogni altro onere incluso, potrà essere erogato solo dopo che il Concessionario avrà eseguito investimenti per i successivi € 500.000,00 (cinquecentomila) o di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) di cui all'offerta economica, che saranno eseguiti entro i ventiquattro mesi successivi alla data di sottoscrizione delle citate concessioni.

Gli immobili oggetto della concessione, sono affidati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi, noti al Concessionario a seguito del sopralluogo effettuato dallo stesso e come da sua attestazione di presa visione presentata in corso di gara. La Regione del Veneto dichiara che gli immobili in oggetto sono di sua piena ed esclusiva proprietà e che sono liberi da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che gli immobili oggetto di concessione sono stati dichiarati di interesse culturale all'esito della procedura di Valutazione di Interesse Culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 conclusasi in data 09 febbraio 2022 come da nota prot. 961/P del 10.02.2022 da parte del Ministero della Cultura – Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto - che dichiara il "Compendio Fonti Centrali, sito nel Comune di Recoaro Terme (VI), come meglio individuato e descritto negli allegati estratto di mappa e relazione dell'interesse culturale, presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10 c. 1, e 12 del D.lgs. n. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto", assunta a protocollo regionale al numero 63397 del 11.02.2022, Allegato \_\_\_ al presente atto concessorio.

Inoltre, il parco, presente all'interno del compendio delle Fonti Centrali, è circondato da aree classificate come bosco ai sensi della L.R. n. 52/1978 e del D.lgs. n.34/2018.

La concessione è collegata al conferimento, all'esito della presente procedura della sopraindicata concessione, della risorsa ad uso termale ed idropinico relativa al compendio delle Fonti Centrali di Recoaro Terme.

### **ART. 3 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha durata di 21 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, allo scadere dei quali essa scadrà di diritto senza necessità di preventiva disdetta.

La concessione potrà essere prorogata, in conformità alla normativa al tempo vigente, a condizione che sia possibile una corrispondente proroga della concessione relativa allo sfruttamento delle risorse termali.

Un anno prima del termine della Concessione sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici degli immobili, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione e del perfetto funzionamento degli stessi, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo.

Alla scadenza della Concessione verrà redatto il Verbale di riconsegna che dovrà essere sottoscritto da entrambe le parti.

### **ART. 4 CONSEGNA DEI BENI**

Gli immobili vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versano i beni dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode dei beni. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire i beni, in buono stato di conservazione e, in ogni caso, idonei allo svolgimento delle attività assentite.

### **ART. 5 OBBLIGHI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Fatto salvo quanto previsto nel Capitolato speciale d'oneri per la concessione di valorizzazione, il Concessionario - Allegato B) al D.D.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si obbliga:

- ad eseguire tutti i lavori necessari alla rifunzionalizzazione e valorizzazione degli immobili affidati in concessione, comprensivi degli impianti, così come descritti nell'Offerta Tecnica prodotta nella procedura di assegnazione e nel rispetto dei tempi indicati nel relativo cronoprogramma, previa autorizzazione della Regione del Veneto e ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni previste per legge;
- ad esercitare l'uso e il godimento del complesso oggetto di concessione, nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- a tenere i beni affidati in concessione, le relative pertinenze perfettamente efficienti anche sotto il profilo igienico-sanitario, rispettando scrupolosamente le normative vigenti in materia;
- ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per la coltivazione delle fonti termali e l'attivazione e l'esercizio dello stabilimento termale ed idropinico previste dalla vigente normativa, ed in particolare le sopracitate L.R. n. 40/1989 e n. 22/2002, ottemperando a tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti in materia;
- ad ottemperare agli obblighi di rendicontazione di cui all'articolo 11 del Capitolato;
- a tenere indenne la Regione del Veneto da ogni responsabilità per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione degli interventi eseguiti presso il complesso immobiliare o in conseguenza dello svolgimento delle attività previste nei piani presentati in sede di Offerta Tecnica, attivando a questo scopo le coperture assicurative previste dal Capitolato.

La Regione del Veneto rimarrà estranea ad ogni atto di gestione del complesso termale ed idropinico: il Concessionario assumerà in nome e per conto proprio tutte le obbligazioni derivanti, collegate o connesse a detta gestione e risponderà direttamente di tali obbligazioni manlevando l'Amministrazione Regionale da qualsiasi pretesa proveniente da terzi.

Il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla riattivazione delle fonti termali ed idropiniche nonché all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o riconoscimenti necessari all'esercizio e all'accreditamento dell'attività termale ed idropinica previste e disciplinate ai sensi della L. n. 323/2000, del

D.lgs. n. 176/2011, del L.R. n. 40/1989 e della L.R. n. 22/2002. Rimane in ogni caso a carico dell'operatore aggiudicatario la responsabilità derivante da qualsivoglia utilizzo dell'acqua.

È facoltà ed è a carico del Concessionario attivare ulteriori terapie previa autorizzazione della Regione del Veneto (es. trattamento della psoriasi, fangoterapia) nei termini della vigente normativa.

Il Concessionario dovrà svolgere l'attività nel rispetto di tutte le norme vigenti, ivi comprese quelle in materia di rapporti di lavoro e di sicurezza sul lavoro e quelle connesse all'apertura e gestione di stabilimenti termali.

Il Concessionario è tenuto a nominare un Direttore sanitario per la gestione dello stabilimento termale ed un Direttore tecnico della miniera, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. n. 128 del 09/04/1959, per la gestione e la tutela delle risorse termali. Tali figure professionali dovranno avere idoneità tecnica per lo svolgimento delle specifiche mansioni che andranno a svolgere.

Il Concessionario solleva l'Amministrazione Regionale da qualsiasi responsabilità in dipendenza della mancata osservanza dell'impegno, di cui ai precedenti commi, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

Il Concessionario deve garantire la vigilanza e la custodia degli immobili affidati in concessione. Sarà in particolare onere del Concessionario:

- svolgere le attività di prevenzione di furto e/o danneggiamento del compendio, degli impianti e degli arredi;
- adottare tutte le misure necessarie ad assicurare l'incolumità dei visitatori;
- coordinare le attività di prevenzione contro i rischi in caso di emergenza (incendi, calamità naturali) e contro i danni provocati da terzi;
- vigilare sul buono stato di manutenzione degli impianti (elettrici, idrici, termo-sanitari, telefonici di sicurezza), compilando un apposito rapporto tecnico e segnalando eventuali malfunzionamenti alla proprietà regionale, tenendo aggiornati i relativi libretti di impianto;

Il Concessionario deve garantire la pulizia dei beni affidati; si elencano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- pulizia dei locali oggetto di accesso al pubblico;
- pulizia dei servizi igienici ad accesso pubblico;
- pulizia delle aree esterne, svuotamento dei cestini siti nelle aree esterne e nelle altre aree oggetto di gestione;
- rimozione dei rifiuti e del materiale di scarto, che dovrà essere effettuata in conformità alla legislazione ed ai regolamenti in vigore;
- derattizzazione.

La pulizia dovrà essere effettuata con prodotti a basso impatto ambientale.

Inoltre, il Concessionario dovrà provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti derivanti a qualsiasi titolo dalle sue attività, al loro trasporto in sacchi ermeticamente chiusi soltanto dentro gli appositi contenitori dislocati esternamente al sito e, comunque, alla loro eliminazione secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

#### **ART. 6 CANONE**

Il Concessionario, a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, deve versare annualmente entro il termine del 30 giugno di ciascun anno, il canone relativo alla concessione di valorizzazione offerto in sede di gara, pari ad Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

A partire dal secondo anno di concessione, il canone sarà soggetto ad adeguamento sulla base delle variazioni annue dell'indice ISTAT (100%) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevato alla scadenza di ciascun anno di durata contrattuale.

#### **ART. 7 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

Il Concessionario dovrà provvedere, secondo l'ordinaria diligenza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili affidati in concessione, comprensivi delle pertinenze, delle aree scoperte, degli impianti, delle dotazioni strumentali, degli arredi e delle attrezzature ivi collocate, nel rispetto di quanto offerto in sede di Offerta Tecnica e delle normative vigenti in materia di prevenzione infortuni, vigilanza antincendio e ordine pubblico, anche nei periodi di chiusura degli impianti.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, si intendono manutenzioni ordinarie:

- la manutenzione e riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico-sanitari;
- la manutenzione e riparazione dei sanitari e relative rubinetterie;
- la riparazione degli arredi e delle attrezzature in dotazione;
- la riparazione con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti – trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- le riparazioni con eventuali demolizioni e riprese addittivate per gli intonaci e rivestimenti murali;
- la riparazione ed il mantenimento delle stuccature ed eventuali sostituzioni parziali di pavimenti e dei rivestimenti;
- la manutenzione, la riparazione e la sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc. ...) di infissi e serramenti interni ed esterni;
- la sostituzione di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- la manutenzione e la riparazione del sistema di allarme e degli ascensori;
- la manutenzione, la riparazione e la sostituzione degli impianti termici, di areazione, antincendio;
- la pulitura, il controllo e la riparazione delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie;
- la riparazione con eventuali rinnovi di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro esistenti;
- la pulizia dei pozzetti acque nere e bianche, delle griglie di raccolta delle acque piovane e il relativo controllo dell'efficienza dell'impianto fognario e scarichi;
- la tinteggiatura dei fabbricati e dei locali;
- il controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici di terra;
- il controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti e docce;
- il controllo dell'efficienza dell'impianto antincendio;
- il controllo mensile dell'efficienza degli impianti di segnalazione sicurezza;
- il controllo mensile degli apparecchi illuminanti esterni con controllo delle guarnizioni di tenuta;
- il controllo dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze secondo la norma UNI 9994 (Apparecchiature per estinzione incendi – Estintori di incendio – Manutenzione).

La manutenzione ordinaria comprende anche le operazioni di manutenzione del verde delle aree comprese nel bando ed in particolare il taglio periodico del manto erboso, la tosatura di siepi ed arbusti, la potatura degli alberi, compresi interventi integrativi di risemina o piantumazione e le verifiche periodiche agli impianti previste dalla normativa applicabile.

Per l'esecuzione dei predetti interventi, il concessionario dovrà preliminarmente acquisire tutte le necessarie autorizzazioni e nulla osta comunque denominati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sopra indicati, sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il Concessionario deve eseguire, da integrare con tutti gli interventi necessari al fine di mantenere lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti tecnologici. È altresì onere del Concessionario ottenere l'aggiornamento delle dichiarazioni/certificati di conformità di tutti gli impianti tecnologici esistenti nel Lotto 1 prescritte per legge. Dovrà, inoltre, ottenersi autorizzazione all'allacciamento alla rete pubblica dell'acquedotto esistente allo scopo di dotare il compendio di una o più utenze autonome, tutti i lavori di allacciamento sono a carico del Concessionario.

Il Concessionario si obbliga altresì :

- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- a svolgere a proprio rischio le attività di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- a tenere indenne l'Ente concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza

- dell'esecuzione degli interventi eseguiti presso il Complesso immobiliare o in conseguenza dello svolgimento delle attività economiche previste nel Piano di gestione;
- all'esecuzione di tutti i collaudi di legge necessari all'ottenimento dell'agibilità.

Il Concessionario assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. Il Concessionario, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Amministrazione regionale il nome e la ragione sociale della/e impresa/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire. In ogni caso l'impresa di costruzione che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia, dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D.Lgs.n. 81/2008 e s.m.i.

L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal Concedente, che potrà richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente.

Il Concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del Concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Concessionario ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Concedente.

A tal fine il Concessionario manleva il Concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Il Concessionario, nell'esecuzione dei lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni che saranno stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e dovrà altresì effettuare, qualora ne ricorrano i presupposti, gli adempimenti di verifica antisismica del patrimonio culturale previsti dalla normativa vigente. L'ultimazione delle opere dovrà risultare da apposita certificazione redatta dal Concessionario.

Eventuali modificazioni alle scelte progettuali e alle modalità di intervento presentate in sede di offerta dovranno essere preventivamente assentite dal Concedente anche sotto il profilo patrimoniale, nonché da tutti gli Enti competenti e non potranno in alcun modo determinare modifiche della durata della concessione e dell'importo del canone.

Sono altresì a carico del Concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui il Complesso è destinato, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al concedente la data di inizio e termine dei lavori ed a trasmettere copia dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Concedente.

Ad ultimazione degli interventi, comprese eventuali varianti e modifiche il Concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione regionale la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione dei lavori, tra cui a mero titolo esemplificativo: certificazioni di collaudo statico, certificazioni di conformità impiantistiche e energetiche previste dalla normativa di settore, documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite, la certificazione di agibilità.

Tutti gli oneri, costi e responsabilità connessi ai predetti adempimenti restano a carico integrale ed esclusivo del Concessionario.

#### **ART. 8 BAR/RISTORAZIONE**

Il Concessionario potrà esercitare, direttamente o mediante sub-affidamento a terzi, l'attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli spazi interni e delle aree attrezzate del compendio termale, nel pieno rispetto della normativa vigente e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie.

#### **ART. 9 SERVIZI DI CARATTERE TURISTICO-PROMOZIONALE**

Il Concessionario dovrà svolgere un'attività di adeguata promozione dello stabilimento termale anche attraverso canali di marketing digitale.

Il Concessionario dovrà gestire il sito web istituzionale delle Terme di Recoaro attestato sul dominio "termedirecoaro.it", di proprietà della Regione del Veneto, che gli sarà messo a disposizione per tutta la durata della concessione.

Il Concessionario dovrà predisporre adeguati canali di informazione e contatto per gli utenti, anche attraverso la costituzione di un presidio telefonico e l'uso di strumenti digitali.

Il Concessionario potrà altresì svolgere, anche a titolo oneroso verso terzi, servizi di carattere turistico-promozionale, quali, a titolo esemplificativo:

- l'organizzazione e la promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida nel territorio nel rispetto della normativa vigente;
- l'attività di *incoming turistico*, sottoscrizione di accordi con le strutture ricettive, ristorative e ricreative del territorio, con i *tour operator* e le agenzie di viaggio, con la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio anche nei periodi di bassa stagione turistica;
- l'organizzazione di iniziative atte a promuovere la conoscenza del complesso termale, ivi compresa il ricorso alla sponsorizzazione nei limiti previsti dall'articolo 120 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
- la concessione temporanea in uso del Salone delle Feste all'interno dello Stabilimento dei Bagni e degli atri spazi all'interno del compendio per attività commerciali, manifestazioni di carattere culturale, sociale e civile, compatibili con le caratteristiche dei luoghi, nel rispetto delle capienze degli spazi e delle norme in materia di sicurezza.

Il Concessionario è autorizzato sin d'ora a poter utilizzare gli spazi interessati dal presente Avviso per poter stipulare contratti di sponsorizzazione e di pubblicità, previa comunicazione alla Regione del Veneto.

#### **ART. 10 APERTURA E CHIUSURA DELLO STABILIMENTO TERMALE**

Il Concessionario dovrà attivare lo stabilimento termale entro il termine indicato nel cronoprogramma prodotto nel corso della procedura di affidamento del compendio. In particolare, dovrà provvedere alla riapertura al pubblico, in tutto o in parte, del compendio immobiliare affidato in concessione entro il 1° giugno 2022.

Il Concessionario dovrà, a partire dal 2023, assicurare l'apertura al pubblico dello stabilimento e l'erogazione delle prestazioni termali per almeno tre giorni a settimana nei mesi di marzo, aprile, settembre ed ottobre. Nei mesi di maggio, giugno, luglio ed agosto l'apertura al pubblico dello stabilimento e l'erogazione delle prestazioni termali dovrà essere garantita tutti i giorni della settimana. Il Concessionario dovrà inoltre rispettare l'estensione degli orari minimi di apertura previsti nell'Offerta Tecnica depositata.

L'orario di apertura al pubblico dello stabilimento termale è deciso dal Concessionario nei limiti della propria autonomia gestionale e dei correlati interessi economici. Il Concessionario dovrà provvedere, entro il 1° febbraio di ogni anno, a comunicare alla Regione del Veneto ed al Comune di Recoaro Terme gli orari di apertura della nuova stagione e dovrà comunicare tempestivamente ogni loro variazione.

Il Concessionario è tenuto alla custodia e sorveglianza della struttura ricettiva anche nel periodo di chiusura al pubblico e ad assicurare l'ingresso in qualsiasi momento al personale della Regione del Veneto per i controlli sulla condizione del compendio.

In caso di necessità, dovuta all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o di pronto intervento, si potrà procedere alla chiusura totale o parziale dello stabilimento termale ed idropinico per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi, previa comunicazione alla Regione del Veneto.

#### **ART. 11 GESTIONE A TERZI DI ATTIVITA'**

Il Concessionario deve gestire lo stabilimento termale con organizzazione diretta e autonoma, impegnando soltanto personale da esso dipendente e/o propri soci e/o propri collaboratori, con espresso divieto della cessione della concessione o di sub-concessione.

La violazione della presente clausola produrrà di diritto la risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito dalla Regione del Veneto.

È ammesso l'affidamento a terzi della gestione dei servizi di ristorazione/bar e delle attività strumentali ed accessorie alla gestione del compendio, quali quelle connesse alla valorizzazione turistica e ricettiva del compendio.

Resta inteso che il Concessionario rimane responsabile nei confronti della Regione del Veneto di tutte le attività, comprese quelle affidate a terzi.

#### **ART. 12 SPESE ED ONERI DELLA GESTIONE DELLO STABILIMENTO TERMALE**

Tutte le spese e gli oneri relativi alla presente concessione sono a carico esclusivo del Concessionario.

In particolare, sono a carico del Concessionario le spese per:

- le utenze relative alla gestione degli impianti, fra le quali: acqua, energia elettrica, telefono, compresa la connessione Internet tramite Wi-Fi, smaltimento rifiuti, riscaldamento, per le quali dovrà provvedere alla volturazione;
- le tasse, le imposte o i tributi relativi alla concessione.

#### **ART. 13 OBBLIGHI DI RENDICONTAZIONE**

Il Concessionario deve presentare annualmente all'Amministrazione Regionale, a chiusura della stagione termale, una relazione consuntiva sullo stato di attuazione dei programmi facenti parte dell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara.

Il Concessionario dovrà altresì rendicontare analiticamente le spese sostenute per poter ottenere la compartecipazione della Regione del Veneto prevista all'art. 4 dell'Allegato A) del D.D.R. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_.

#### **ART. 14 CONTROLLI**

La Regione del Veneto si riserva il diritto di compiere, anche senza preavviso, ogni sopralluogo, ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello qualitativo e quantitativo della gestione dei beni, per verificare il rispetto delle condizioni e/o obbligazioni previste nel Capitolato e nell'atto concessorio.

Il Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

#### **ART. 15 PENALI PER MANCATO O NON CONFORME SVOLGIMENTO DEGLI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Nel caso in cui gli obblighi previsti nel Capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al Concessionario, non siano rispettati, la Regione del Veneto contesterà l'eventuale inadempienza, a mezzo di diffida, trasmessa tramite posta elettronica certificata (PEC) al domicilio eletto dal Concessionario, concedendo allo stesso un termine non inferiore a 5 (cinque) giorni lavorativi per la presentazione di eventuali controdeduzioni.

Decorso tale termine, l'Amministrazione Regionale, qualora non pervengano o non ritenga valide le giustificazioni addotte dal Concessionario, procederà, previa comunicazione a mezzo PEC al Concessionario, alla irrogazione di una penale per un importo variabile da un minimo di € 50,00 (euro cinquanta/00) ad un massimo di € 200,00 (euro duecento/00), a seconda della gravità dell'inadempimento, per ogni giorno naturale e consecutivo decorrente dalla contestazione dell'inadempienza.

Per il pagamento delle penalità e l'eventuale rifusione dei danni subiti, l'Amministrazione Regionale potrà rivalersi in tutto o in parte sulla cauzione definitiva, la quale dovrà essere ricostituita dal Concessionario, nel termine concesso dall'Amministrazione stessa, pena la risoluzione del contratto.

Qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere la quota parte delle garanzie di cui all'art 17, fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del Concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

#### **ART. 16 CAUSE DI RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Le cause che possono comportare la risoluzione del contratto con il Concessionario sono le seguenti:

- a. mancato rispetto del cronoprogramma relativo agli interventi di valorizzazione del compendio immobiliare e/o mancata realizzazione degli investimenti programmati così come indicati nell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara;
- b. inosservanza dei termini e dei periodi di apertura al pubblico previsti nel Capitolato o indicati nell'Offerta Tecnica;
- c. cessazione della titolarità della concessione della risorsa termale relativa al compendio termale ed idropinico delle Fonti Centrali di Recoaro Terme;
- d. mancato pagamento, per qualsiasi causa, dei canoni di godimento o del canone di concessione delle risorse termali;

- e. gravi inadempienze per fatto e/o colpa del Concessionario nella conduzione della gestione e/o violazione degli obblighi contrattuali assunti, tali da compromettere il mantenimento dell'integrità del patrimonio affidato, l'incolumità dei dipendenti o degli utilizzatori dei servizi;
- f. adozione di provvedimenti che comportino la sospensione o la riduzione dell'attività per cause afferenti alla gestione, suscettibili di creare grave danno all'attività turistica della zona;
- g. evidente impossibilità a continuare la gestione secondo le condizioni pattuite derivanti da eventi che dimostrino la perdita delle necessarie risorse finanziarie o fiduciarie;
- h. perdita dei requisiti di cui all'Avviso in oggetto;
- i. mancato ottenimento, perdita o revoca delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività termale;
- j. apertura di una procedura concorsuale a carico del Concessionario;
- k. messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività del Concessionario;
- l. gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008;
- m. inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi nazionali o territoriali.

Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), h) i), j), k) ed l) l'Amministrazione Regionale potrà risolvere il contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa).

Negli altri casi, l'Amministrazione Regionale potrà procedere alla risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice Civile, previa contestazione degli addebiti ed assegnazione di un termine al Concessionario per eventuali controdeduzioni.

Nell'ipotesi di risoluzione del contratto e fatto salvo il risarcimento del danno subito, la Regione del Veneto può provvedere all'esecuzione d'ufficio dei servizi nei modi ritenuti più opportuni e con spese a carico del Concessionario, anche mediante escussione totale e parziale della cauzione definitiva.

#### **ART. 17 GARANZIE ASSICURATIVE**

Il Concessionario è obbligato a stipulare, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, le seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di Lavoro con massimale unico R.C.T. non inferiore a euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) per sinistro e con massimale unico R.C.O non inferiore a euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) per sinistro, di durata pari a quella contrattuale, in relazione alle responsabilità derivanti dall'attività di gestione esercitata nello stabilimento termale, comprendente anche la conduzione e la manutenzione ordinaria degli immobili, impianti e beni mobili costituenti lo stabilimento termale;
- polizza assicurativa per i danni del complesso immobiliare concesso ed ai beni mobili consegnati, comprendente i rischi da incendio, danneggiamento, spandimento acque, ovvero altri abusi o negligenze nell'uso dell'immobile, con massimale non inferiore a euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), di durata pari a quella contrattuale.

Le suddette polizze dovranno essere stipulate a nome del Concessionario e a favore della Regione del Veneto e dovranno avere validità dalla data d'inizio della concessione di valorizzazione e della relativa concessione di acqua termale fino alla sottoscrizione del Verbale di riconsegna dei beni oggetto del presente Avviso.

#### **ART. 18 CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia degli obblighi contrattuali il Concessionario, prima della stipula dell'atto, dovrà provvedere alla costituzione di una garanzia fideiussoria in misura pari al 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione di valorizzazione.

La mancata costituzione della garanzia determinerà la revoca dell'aggiudicazione.

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Regione del Veneto.

La fidejussione sarà svincolata solo in seguito al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

Il Concessionario sarà obbligato a reintegrare la cauzione nel caso di escussione da parte della Regione del Veneto, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

#### **ART. 19 RESTITUZIONE DEI BENI**

Prima della consegna dello stabilimento termale al Concessionario, verrà redatto il Verbale di consistenza e stato d'uso di tutte le attrezzature, mobilio, arredi, impianti e strutture, sottoscritto per accettazione da entrambe le parti; il verbale farà fede alla scadenza della concessione per l'eventuale richiesta di risarcimento da parte del Regione del Veneto per gli eventuali danni riscontrati.

Allo scadere del contratto, i locali, le relative attrezzature, come da inventario, dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso: a tal fine sarà redatto apposito verbale sottoscritto per accettazione da entrambe le parti.

Le opere realizzate restano di proprietà della Regione del Veneto senza alcun indennizzo per il Concessionario. Per gli interventi non autorizzati, l'Amministrazione regionale si riserva il diritto di chiedere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura ed a carico del Concessionario nel termine assegnatogli. Qualora il Concessionario non provveda alla rimessa in pristino entro tale termine, l'Amministrazione regionale vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico del Concessionario, fatto salvo il risarcimento dei danni ed ogni altra facoltà sanzionatoria.

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto e con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Se il recesso interviene prima del termine indicato al primo comma, la Regione avrà diritto ad incamerare a titolo di penale la cauzione di cui al presente atto.

La Regione potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di pubblico interesse o nell'avverarsi della fattispecie contenuta all'art. 13, dell'Avviso pubblico. In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi che, in base al piano economico-finanziario presentato in sede di gara, non siano già ammortizzati, il Concessionario avrà diritto ad un indennizzo.

I sopraindicati casi di recesso e di revoca della concessione di valorizzazione, determinano la decadenza della titolarità della concessione mineraria della risorsa ad uso termale ed idropinico relativa al compendio delle Fonti Centrali di Recoaro Terme.

#### **ART. 20 DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE**

La concessione non può essere ceduta a pena di nullità: in caso di inadempimento da parte del Concessionario, l'Amministrazione, fermo restando il diritto al risarcimento del danno, ha facoltà di dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile.

#### **ART. 21 SPESE CONTRATTUALI**

Sono a carico del Concessionario tutte le spese del contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione, compresi quelli tributari.

#### **ART. 22 DOMICILIO**

Il Concessionario dichiara di eleggere domicilio presso la sede legale di ..... La Regione del Veneto dichiara di eleggere domicilio presso la sede della Giunta Regionale in Venezia Dorsoduro 3901. Tutte le comunicazioni richieste e consentite dal presente atto dovranno essere fatte per iscritto. Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario. Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

#### **ART. 23 FORO COMPETENTE PER LA DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per qualsiasi controversia tra le parti derivante dalla interpretazione, applicazione ed esecuzione del contratto, non risolvibile di comune accordo, il Foro competente è quello di Venezia.

#### **ART. 24 RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e altre norme vigenti in materia.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano espressamente i seguenti articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Firme.