



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

DECRETO N. ...47..... DEL ...15/10/2021.....

OGGETTO: Revoca degli atti di gara di cui al DDR 141/2019 e del relativo e correlato DDR 133/2020 per la parte riguardante l'aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) all'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA e del conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I". Comunicazione avvio procedimento prot. n. 399154 del 10.09.2021.

NOTE PER LA TRASPARENZA:

Con il presente decreto si procede alla revoca in autotutela degli atti di gara di cui al DDR 141/2019 e del relativo e correlato DDR 133/2020 per la parte riguardante l'aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) all'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA e del conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I". Il procedimento è stato avviato con nota prot. n. 399154 del 10.09.2021 riscontrata dalla suddetta società con nota acquisita al protocollo regionale al n. 441938 del 04.10.2021.

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO

PREMESSO che:

- Con DGR n. 1228 del 20.08.2019 è stato deliberato l'avvio di una procedura di evidenza pubblica, previo avviso esplorativo di manifestazione di interesse, per la valorizzazione del compendio di Recoaro Terme (VI) con riferimento ad un arco temporale di lungo periodo mediante la concessione ai sensi dell'art. 3-bis del DL 351/2001, convertito dalla L 410/2001, di alcuni cespiti compresi nell'area di proprietà regionale e il conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico presso il compendio termale ai sensi della LR 40/1989;
- con DDR n. 141 del 19.12.2019, a seguito della procedura esplorativa avviata con il DDR 47 del 10.09.2019 entrambi della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio avente ad oggetto "Attuazione della DGR n. 1228 del 20.08.2019 – Valorizzazione del compendio termale di Recoaro Terme (VI). Approvazione dell'avviso pubblico per il conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico e per l'aggiudicazione della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI)", è stato adottato l'avviso pubblico per l'aggiudicazione della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) e per il conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I";
- con DDR n. 35 del 12.02.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio si è proceduto alla regolarizzazione contabile del deposito cauzionale provvisorio per l'importo di Euro 9.000,00 versato dall'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA di Recoaro Terme (VI), CF 04029600246, per partecipare all'asta pubblica per il conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I" e per l'aggiudicazione della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI), di cui all'avviso pubblico approvato con il DDR n. 141 del 19.12.2019 e pubblicato sul BUR n. 1 del 03.01.2020;

Mod. A - originale

- con DDR n. 133 del 09.07.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio avente ad oggetto *“Presa d’atto aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione di immobili presso l’area denominata “Fonti Centrali” del compendio termale di Recoaro Terme (VI) all’operatore Società Terme di Recoaro SPA, con sede in Recoaro Terme (VI) C.F. e P.IVA 04029600246, avvalendosi della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico “RECOARO I”. Autorizzazione alla concessione mineraria e approvazione schema di concessione d’uso ai sensi dell’art. 106 D.Lgs. 42/2004.”*, si è preso atto della aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione di immobili all’operatore economico suddetto Terme di Recoaro SPA, dando inoltre atto che l’aggiudicazione definitiva della concessione di valorizzazione di immobili sopra citata potrà intervenire solo dopo che sia stata acquisita l’autorizzazione della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004;
- è ancora in corso di istruttoria la verifica di interesse culturale di cui DLgs 42/2004 del Codice dei beni culturali e del paesaggio nonché il rilascio della necessaria autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza ai sensi del citato art. 57bis del DLgs 42/2004;
- con il medesimo provvedimento si è dato atto che, ai sensi della L.R. 40/1989, l’aggiudicazione definitiva della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico denominata “RECOARO I” deve essere disposta con deliberazione della Giunta Regionale;
- la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio delle provincie di Verona, Rovigo e Vicenza con nota prot. n. 9136 del 12.05.2020 ha autorizzato per la durata di un anno la concessione in uso a terzi degli immobili presso l’area denominata “Fonti Centrali”;
- con il citato DDR 133/2020 si è dato atto che l’accesso e l’uso della struttura ai fini delle facoltà conseguenti al rilascio della predetta concessione di valorizzazione di immobili presso l’area denominata “Fonti Centrali” verrà provvisoriamente legittimato da una concessione in uso per la durata di un anno di cui contestualmente si è approvato il testo;
- in data 17 e 21 luglio 2020 è stata sottoscritta digitalmente, tra La Regione del Veneto e la Società Terme di Recoaro SPA, Rep n. 37409/2020, la concessione in uso di immobili presso l’area denominata “Fonti Centrali” del compendio termale di Recoaro Terme (VI), art. 106 D.Lgs. 42/2004 per la durata di un anno decorrente dalla data di sottoscrizione con scadenza di diritto senza necessità di preventiva disdetta, salvo proroga;
- l’art. 11 della predetta concessione stabilisce che il Concessionario deve mantenere aperto lo stabilimento termale almeno nel periodo dal 15 luglio al 30 settembre di ogni anno;
- successivamente alla sottoscrizione della concessione in uso di immobili - Rep. n. 37409/2020 - ed in particolare in sede di consegna degli immobili il Concessionario, a seguito di verifiche richieste alle ditte incaricate della manutenzione degli impianti, ha iniziato a segnalare innumerevoli criticità riguardanti le componenti impiantistiche e a far pervenire i preventivi forniti dalle competenti ditte di fiducia riguardanti principalmente gli impianti elettrici, gli impianti idraulici, linea gas e gli impianti ascensori, avanzando nei confronti dell’Amministrazione regionale una serie di richieste di lavori per un valore complessivo di oltre Euro 450.000,00 che secondo il Concessionario dovrebbero essere state a carico del concedente stesso, fattispecie non prevista dai documenti di gara di cui al DDR 141/2019;
- al fine della verifica della situazione di fatto evidenziata e documentata dal Concessionario, con DDR n. 226 del 30.11.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio, si è provveduto all’affidamento diretto dell’incarico professionale di supporto al RUP, al P.I. Mirko Paccagnella per la redazione di un rapporto di interventi urgenti per la messa in sicurezza degli impianti del compendio termale, finalizzati alla successiva fase di verifica della rispondenza alle norme degli impianti meccanici, idraulici-gas ed elettrici;
- con propria relazione trasmessa il 20.02.2021, acquisita al protocollo regionale al n. 80841 del 22.02.2021, il P.I. Mirko Paccagnella ha confermato che al fine di consentire la riapertura in sicurezza del compendio termale

sono necessari lavori, eseguibili anche in più fasi, per la parte impiantistica meccanica stimati per un ammontare complessivo di circa Euro 450.000,00, a cui vanno aggiunte, la progettazione, le opere edili e le opere elettriche oltre ai costi, segnalati dal Concessionario, riguardanti gli ascensori ed i serramenti;

- i documenti di gara allegati al DDR 141/2019 ed in particolare il Capitolato Speciale d'Oneri di cui all'Allegato B) prevedono all'art. 5 - che la manutenzione ordinaria sui beni mobili e immobili fruibili ed all'art. 6 - che la manutenzione straordinaria e gli interventi di recupero - siano a carico del Concessionario. Peraltro neppure nella concessione in uso di immobili in essere è previsto che gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria siano a carico del Concedente;
- gli interventi richiesti vanno considerati a carico del Concessionario come previsto dai documenti di gara di cui al DDR 141/2019 e l'eventuale sostenimento degli stessi non è previsto dalla Relazione Tecnica di cui all'offerta tecnica e neppure dal Piano Economico Finanziario asseverato di cui all'aggiudicazione provvisoria come da DDR 133/2020;
- ai sensi dell'art 175 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., i costi relativi agli interventi sopracitati, nel caso fossero sostenuti dalla Regione comporterebbero una modifica sostanziale della concessione richiedendo quindi una nuova procedura di aggiudicazione;
- con nota del 24.06.2021, acquisita al protocollo regionale al n. 286594 in pari data, il Concessionario Terme di Recoaro SPA, ha dichiarato la “disponibilità a procedere ad un rinnovo tecnico” di un anno alla scadenza della concessione in uso in attesa della conclusione del procedimento di autorizzazione ai sensi dell’art. 57 bis del DLgs 42/2004 da parte della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio ed ha chiesto, inoltre, di essere esentato dal pagamento del canone di concessione per la nuova annualità;
- con la medesima nota il Concessionario ha chiesto l’intervento di riparazione della linea del gas, comprensivo di opere edili e relative certificazioni, da effettuarsi sulla parte alta del compendio presso l’area denominata “Fonti Centrali” con spese a carico dell’Amministrazione regionale;
- con nota prot. n. 291584 del 28.06.2021 la Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio ha chiesto alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio delle province di Verona, Rovigo e Vicenza l’autorizzazione alla concessione in uso di immobili, per un ulteriore anno, presso l’area denominata “Fonti Centrali” di prossima scadenza;
- la Giunta regionale con le proprie deliberazioni n. 571/2021, 715/2021 e 824/2021 ha definito la nuova articolazione amministrativa ed ha istituito, con effetto dal 01.07.2021, la Direzione Gestione del Patrimonio con la soppressione della SDP Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio ed ha conferito l’incarico di Direttore della citata Direzione regionale alla Dott.ssa Annalisa Nacchi;
- con nota, acquisita al protocollo regionale al n. 300525 in data 05.07.2021, il Concessionario Terme di Recoaro SPA ha inviato il preventivo della Ditta CTP Perozzo Impianti per la riparazione della citata linea gas, incluse le opere edili e relative certificazioni, per un importo complessivo di Euro 19.459,00, IVA inclusa, manifestando la disponibilità a sostenere direttamente la gestione degli interventi dei lavori in argomento previo successivo rimborso a rendicontazione da parte dell’Amministrazione regionale;
- con nota prot. n. 306220 del 07.07.2021 la Direzione Gestione del Patrimonio ha chiesto al P.I. Mirko Paccagnella, incaricato della verifica degli interventi urgenti per la messa in sicurezza degli impianti del compendio termale Recoaro Terme con i DDR 226/2020 e DDR 71/2021 della SDP Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio, di valutare la congruità del preventivo allegato alla sopra citata nota del Concessionario;
- con propria nota del 07.07.2021 acquisita al protocollo regionale al n. 307373 in data 08.07.2021, il P.I. Mirko Paccagnella ha congruito gli interventi sopracitati di cui alla nota prot. n. 300525 del 05.07.2021;

- trattandosi di interventi di ripristino per il funzionamento dell'impianto gas riscontratasi al momento della riattivazione della fornitura dell'utenza gas, evidenziata dall'azienda fornitrice, all'atto di consegna degli immobili oggetto di concessione in uso – Rep. n. 37409/2020 - la Direzione Gestione del Patrimonio con il DDR n. 7 del 20.07.2021, ha autorizzato i lavori, sul cespite di proprietà regionale, incaricando altresì il Concessionario all'esecuzione degli stessi come da preventivo allegato alla nota protocollo regionale n. 300525/2021 il cui riconoscimento della spesa avverrà a seguito di regolare presentazione di fattura completa di documentazione attestante l'esecuzione dei lavori in questione nonché la relativa rendicontazione;
- con nota 06.07.2021/0017945-P, acquisita al protocollo regionale al n. 310575 in data 09.07.2021, la competente Soprintendenza ha autorizzato la concessione in uso a terzi del bene culturale in questione per la durata di un altro anno ai sensi dell'art. 106 c. 2 bis del D.Lgs. 42/2004;
- nelle more del ricevimento dell'autorizzazione della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, avviato con richiesta regionale prot. n. 7322 del 09.01.2019 e non ancora definitivamente concluso, con nota prot. n. 318380 del 15.07.2021 la Direzione Gestione del Patrimonio ha comunicato alla Terme di Recoaro SPA l'intenzione di autorizzare una proroga fino al 30.09.2021 della Concessione in uso di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio di Recoaro Terme - Rep n. 37409/2020 - in scadenza al 21.07.2021 al fine di assicurare il periodo minimo di apertura dello stabilimento termale così come previsto dall'art. 11 della suddetta concessione;
- nella proroga della concessione in uso è stato previsto il pagamento di un canone per l'importo commisurato al periodo di utilizzo del bene patrimoniale e precisamente dal 21.07.2021 al 30.09.2021 e, pertanto, pari ad Euro 389,04, determinato sulla base del precedente canone annuo per l'importo di Euro 2.000,00. Tale importo annuale è quello offerto in sede di gara pubblica per la concessione di valorizzazione degli immobili stessi, di cui al DDR n. 133 del 09.07.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;
- con la nota del 16.07.2021, acquisita al protocollo regionale al n. 321279 in data 19.07.2021, la Società concessionaria ha accettato alle medesime condizioni contenute nella concessione in uso, sottoscritta digitalmente in data 17 e 21 luglio 2020, Rep. n. 37409/2020, ai sensi del DDR 133/2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;
- con il DDR n. 7 del 20.07.2021, la Direzione Gestione del Patrimonio ha prorogato fino al 30.09.2021 la concessione in uso di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio di Recoaro Terme (VI). Art. 106 D.Lgs. 42/2004 - Rep. n. 37409/2020 - a favore dell'operatore economico Terme di Recoaro SPA, con sede in Recoaro Terme (VI), C.F. e P.IVA 04029600246, che con nota del 16.07.2021, acquisita al protocollo regionale al n. 321279 in data 19.07.2021, ha accettato alle medesime condizioni riportate nella sopra citata concessione annuale in uso, sottoscritta digitalmente in data 17 e 21 luglio 2020, di cui al DDR 133/2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;
- con nota del 17.09.2021, acquisita al protocollo regionale al n. 409106 in pari data, la Società concessionaria ha chiesto una proroga di ulteriori trenta giorni della concessione in uso immobiliare, in considerazione del fatto che nel mese di ottobre 2021 il compendio è frequentato ancora da numerosi visitatori e quest'anno in misura rilevante dato il successo di visite che sta realizzando il bunker Kesslerling riqualificato;
- la Direzione Gestione del Patrimonio nel prendere atto della richiesta da parte della Terme di Recoaro SPA con nota prot. n. 421294 del 24.09.2021 ha comunicato l'intenzione di autorizzare una ulteriore proroga della Concessione in uso di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio di Recoaro Terme - Rep n. 37409/2020 - in scadenza al 30.09.2021 che dovrà concludersi definitivamente entro il 03.11.2021 senza possibilità di ulteriore proroga e procedere alla riconsegna degli immobili in uso puliti e liberi da qualsiasi bene o attrezzatura non di proprietà regionale;
- nella ulteriore proroga della concessione in uso è stato previsto il pagamento di un canone per l'importo commisurato al periodo di utilizzo del bene patrimoniale e precisamente dal 01.10.2021 al 03.11.2021 e, pertanto, pari ad Euro 186,30, determinato sulla base del precedente canone annuo per l'importo di Euro 2.000,00. Tale importo annuale è quello offerto in sede di gara pubblica per la concessione di valorizzazione

degli immobili stessi, di cui al DDR n. 133 del 09.07.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;

- con il DDR n. 39 del 29.09.2021 la Direzione Gestione del Patrimonio ha prorogato ulteriormente e fino al 03.11.2021 la concessione in uso di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio di Recoaro Terme (VI). Art. 106 D.Lgs. 42/2004 - Rep. n. 37409/2020 - a favore della Terme di Recoaro SPA, con sede in Recoaro Terme (VI), C.F. e P.IVA 04029600246, di cui al DDR 7/2021 della Direzione Gestione del Patrimonio, precisando che decorso il termine di scadenza del 03.11.2021, e senza possibilità di ulteriore proroga, il Concessionario dovrà procedere alla riconsegna degli immobili in uso presso l'area medesima puliti e liberi da qualsiasi bene o attrezzatura non di proprietà regionale;
- con nota prot. n. 399154 del 10.09.2021 la Direzione Gestione del Patrimonio ha comunicato l'avvio del procedimento di revoca dell'aggiudicazione provvisoria ai sensi dell'art. 7 e seguenti L. 241/1990 e ss.mm.ii., degli atti di gara di cui al DDR 141/2019 e del successivo e correlato DDR 133/2020 relativi alla concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) e al conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I", all'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA;
- sempre con la medesima nota è stato specificato che entro il termine massimo di 10 giorni dal ricevimento della citata comunicazione il concessionario aveva la facoltà di presentare memorie scritte, eventualmente correlate da documenti, e che l'Amministrazione poteva valutare ove pertinenti all'oggetto del procedimento. Ha specificato altresì, che gli atti del procedimento in argomento sono stati depositati presso la Unità Organizzativa Demanio e Patrimonio della Direzione Gestione del Patrimonio e che poteva prendere visione della documentazione anche in via telematica, tramite comunicazione di un link di accesso a una "cartella repository" della Regione del Veneto, previa richiesta. E' stato comunicato, inoltre, al Concessionario che il procedimento finale di revoca si sarebbe concluso entro il termine di 30 giorni dalla notificazione della citata comunicazione e con apposito provvedimento amministrativo pubblicato sul sito regionale nelle forme di rito;
- in riferimento alle motivazioni per cui con la sopra citata nota si è dato avvio al procedimento di revoca si riportano di seguito le stesse in maniera sintetica:
 - nelle note del Concessionario acquisite al protocollo regionale al n. 65781 del 11.02.2021, al n. 201587 del 05.05.2021 e al n. 217715 del 12.05.2021, si rileva che la provvista dei mezzi finanziari previsti nel Piano Economico Finanziario oggetto dell'offerta economica è ancora in corso e mancante di una chiara definizione delle fonti stesse e che, quindi, il Piano stesso presentato in sede di gara non è ancora consolidato;
 - gli interventi relativi alla manutenzione straordinaria da sostenere andrebbero ad aggravare ulteriormente una situazione finanziaria che, come dichiarato più volte dallo stesso Concessionario, appare già di non immediata e facile concretizzazione;
 - è tutt'ora in corso di istruttoria la verifica di interesse culturale di cui DLgs 42/2004 del Codice dei beni culturali e del paesaggio nonché il rilascio della necessaria autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza ai sensi del citato art. 57bis del DLgs 42/2004 e pertanto si è determinata una situazione di notevole incertezza tale da non poter procedere neppure con il conferimento della concessione mineraria "RECOARO I" in quanto la stessa prevede lo sfruttamento di risorse termali all'interno dei fabbricati rispetto ai quali si è in attesa di ottenere la suddetta autorizzazione definitiva;
 - in esito alla pubblicazione dell'avviso d'interesse di cui al DDR 141/2019 si è presentato come unico partecipante alla gara pubblica in argomento l'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA, con sede legale in Via Roma n. 1, Recoaro Terme (VI);
 - in conseguenza dell'emergenza sanitaria da COVID-19 e della correlata crisi economica con i suoi effetti negativi sulla domanda e sull'offerta turistica, la situazione riguardante il termalismo ha subito una sostanziale modifica rispetto al momento in cui si è dato avvio al bando pubblico di cui al DDR 141/2019 autorizzato con DGR n. 1228 del 20.08.2019;
- con istanza datata 17.09.2021, assunta a protocollo regionale al n. 409106 del 17.09.2021, la Società concessionaria ha chiesto un *"maggiore termine di almeno altri 10 giorni per poter presentare le nostre controdeduzioni"*;

- con successiva istanza datata 20.09.2021, assunta a protocollo regionale al n. 412643 del 21.09.2021, la Società concessionaria ha chiesto il link per l'accesso agli atti, in modalità telematica, relativi alla procedura in corso così come indicato dalla ns nota prot. n. 399154/2021;
- con nota prot. n. 418104 del 23.09.2021 la Direzione Gestione del Patrimonio ha preso atto delle richieste di cui sopra ed ha concesso un ulteriore termine con scadenza 01.10.2021 e ha comunicato alla Società concessionaria la modalità con cui prendere visione della documentazione inerente il procedimento in corso entro il termine del 27.09.2021, alle ore 12:00;
- con nota acquisita al protocollo regionale al n. 441938 del 04.10.2021 avente ad oggetto "*Osservazioni Vs. prot. 399154 del 10/09/2021*", il Concessionario Terme di Recoaro SPA, presa visione della nota indicata, ha formulato le sue osservazioni difensive che di seguito si riportano sinteticamente assieme alle confutazioni della Direzione Gestione del Patrimonio;

VISTO il punto 1 della nota del Concessionario di cui sopra dal titolo "*Circa le manutenzioni straordinarie e a chi competano*";

CONSIDERATO che è tutt'ora in corso di istruttoria la verifica di interesse culturale di cui DLgs 42/2004 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, quindi, in assenza della suddetta autorizzazione ex art. 57 bis del D.lgs. 42/2004 si è determinata una situazione di evidente incertezza che non ha consentito di procedere al conferimento della concessione mineraria "RECOARO I" in quanto la stessa prevede lo sfruttamento di risorse termali all'interno dei fabbricati aggiudicati in concessione in uso provvisoria e rispetto ai quali si è in attesa di ottenere l'autorizzazione ex art. 57 bis del d.lgs. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza e che nelle more della verifica di interesse culturale il compendio va considerato ex lege sottoposto alle disposizioni di tutela di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004. Si ribadisce che durante la visita di presa visione del complesso immobiliare, il giorno 24.01.2020, i rappresentanti della Terme di Recoaro SPA hanno dichiarato di aver preso conoscenza delle condizioni degli immobili e delle relative pertinenze, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che potevano influire sulla procedura di gara e sulla determinazione dell'offerta, e quindi come da verbale agli atti non essendo stata fatta riportare alcuna osservazione in merito allo stato degli impianti, si dà per assodato che la Società ne avesse esattamente compreso lo stato. Per quanto riguarda l'art. 3 dello schema di concessione, esso fa riferimento alla consegna degli impianti al termine della concessione ventennale da parte del Concessionario. Si ribadisce altresì che lo schema di concessione di valorizzazione degli immobili di cui all'art. 4 dell'Allegato F) del DDR n. 141 del 19.01.2019, riporta che "*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*"; inoltre, ai sensi dell'art 175 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., i costi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria richiesti, nel caso fossero sostenuti dalla Regione comporterebbero una modifica sostanziale della concessione richiedendo quindi una nuova procedura di aggiudicazione;

VISTO il punto 2 della nota del Concessionario di cui sopra dal titolo "*Circa la concessione mineraria*";

CONSIDERATO che la "Fonte Lora" è una sorgente derivata e collegata ad opere di adduzione e distribuzione provenienti dalla concessione di acqua minerale sorgente Lora e, pertanto, essa è potenzialmente presente nel compendio termale delle "Fonti Centrali";

VISTO il punto 3 della nota del concessionario di cui sopra dal titolo "*Circa la situazione finanziaria del Concessionario*";

CONSIDERATO che nelle note del Concessionario acquisite al protocollo regionale al n. 65781 del 11.02.2021, al n. 201587 del 05.05.2021 e al n. 217715 del 12.05.2021 si rileva che la provvista dei mezzi finanziari previsti nel Piano Economico Finanziario oggetto dell'offerta economica è ancora in corso e mancante di una chiara definizione delle fonti stesse e che, quindi, il Piano stesso non è ancora consolidato e non sono disponibili i mezzi finanziari necessari per la realizzazione del P.E.F., con cui la Terme di Recoaro SPA si è aggiudicata la gara, oltre a quelli necessari per l'effettuazione delle manutenzioni straordinarie che si afferma essere necessarie per avviare il

compendio. La mancanza dell'aggiudicazione definitiva della concessione di valorizzazione degli immobili ed il conferimento della concessione mineraria avvenuta per le ben note ragioni sopra esposte non può essere correlata con la mancanza di certezza delle fonti di finanziamento che dovrebbero essere state note già al momento della partecipazione della Società alla gara che, quindi, in questo caso è avvenuta senza la conoscenza di come avrebbe potuto far fronte agli impegni già presi con la partecipazione alla gara. Gli interventi di manutenzione citati poi, andrebbero ad aggravare ulteriormente una situazione finanziaria che, come dichiarato dallo stesso Concessionario, appare già di non immediata e facile sistemazione. La Regione non ha mai preso alcun impegno per reperire Euro 130.000,00 necessari per far partire da luglio 2021 le cure inalatorie ed idropiniche come asserito dal Concessionario. Appare ovvio che gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti dovevano essere eseguiti dal Concessionario solo a valle delle aggiudicazioni definitive delle concessioni e non precedentemente, motivo per cui la Regione ha preso in carico l'intervento relativo alla linea del gas, indispensabile per qualsiasi attività anche di natura non termale da svolgersi all'interno del compendio, vista la situazione contingente in cui si è in presenza di una concessione con durata residua di qualche mese. Si prende atto dalla nota acquisita al protocollo regionale al n. 441938 del 04.10.2021 avente ad oggetto "*Osservazioni Vs. prot. 399154 del 10/09/2021*", che il Concessionario Terme di Recoaro SPA non ha effettuato gli interventi di ripristino per il funzionamento dell'impianto gas di cui al proprio DDR 7/2021;

VISTO il punto 4 della nota del Concessionario di cui sopra dal titolo "*Circa la situazione del compendio e le manutenzioni effettuate dal Concessionario*";

CONSIDERATO che come sopra riportato a tutt'oggi il Concessionario non ha ancora fatto eseguire alla Ditta, da essa individuata, gli interventi di manutenzione della linea del gas, sul cespite di proprietà regionale, richiesti dalla stessa urgentemente ed autorizzati con proprio DDR n. 7 del 20.07.2021, con cui altresì è stato incaricato il medesimo Concessionario dell'esecuzione degli stessi come da preventivo allegato alla nota protocollo regionale n. 300525/2021, con il riconoscimento della spesa a seguito di regolare presentazione di fattura completa di documentazione attestante l'esecuzione dei lavori in questione nonché la relativa rendicontazione, si prende atto che non sono stati eseguiti. Per quanto riguarda poi la custodia, la vigilanza, la pulizia e la cura del verde del compendio si ritiene che siano compiti a carico del Concessionario, come peraltro previsto dagli artt. 4, 5 e 7 della Concessione in uso di immobili;

VISTO il punto 5 A) e B) della nota del Concessionario di cui sopra dal titolo "*Cosa propone la Società*";

CONSIDERATO che riguardo al punto A) si ribadisce che, come previsto dai documenti di gara di cui al DDR n. 141 del 19.12.2019, compresi gli schemi delle concessioni e come ampiamente esplicitato precedentemente, non possono essere previsti come proposte interventi di manutenzione straordinaria a carico della Regione che, peraltro, per le varie e numerose motivazioni sovra esposte, non potrebbe proprio sostenere. Con riguardo al punto B) non si ritiene che la Regione debba erogare indennità risarcitoria per far fronte alle perdite subite dalla Società in quanto le stesse vanno rapportate al rischio d'impresa proprio di ogni attività imprenditoriale. Gli investimenti realizzati dalla Società sono stati effettuati a proprio rischio e quindi non può essere previsto ristoro in merito. Si ricorda infine che i risultati negativi riportati sicuramente scontano anche effetti dovuti all'evento pandemico per cui potrebbero essere stati previsti sussidi e sostegni a carico dello Stato e non della Regione;

CONSIDERATO che con nota prot. n. 459601 del 13.10.2021 la Direzione Difesa del Suolo e della Costa, competente al rilascio della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico denominata "RECOARO I", Struttura regionale che ha condiviso la procedura concorsuale di cui all'avviso pubblico DDR n. 141 del 19.12.2019, ha riscontrato la nota prot. n. 399154 del 10.09.2021 della Direzione Gestione del Patrimonio relativa all'avvio del procedimento di revoca degli atti di gara in argomento rilevando che "*le opere di captazione delle sorgenti della concessione mineraria sono interne al compendio delle Fonti Centrali, oggetto dell'aggiudicazione provvisoria e pertanto devono seguire la medesima sorte*" e pertanto ritiene ammissibile, anche per gli aspetti minerari, la revoca di cui al presente provvedimento;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO non si ritiene pertanto opportuno procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) ed al conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico

denominata "RECOARO I" revocando quindi il DDR n. 141 del 19.12.2019 ed il correlato DDR n. 133 del 09.07.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;

RITENUTO pertanto di procedere con successivo provvedimento allo svincolo del deposito cauzionale pari ad Euro 9.000,00 regolarizzato con DDR n. 35 del 12.02.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio, versato dalla Società Terme di Recoaro SPA con sede in via Roma, 1 in Recoaro Terme (VI), CF 04029600246, titolo di cauzione provvisoria così come previsto all'art. 5 – modalità di partecipazione alla procedura di asta pubblica: documentazione amministrativa – dell'Allegato A al DDR 141/2019 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;

VISTO il D.L. 25.09.2001, n. 351 "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" convertito dalla L. 410/2001 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10, L. 06.07.2002, n. 137";

VISTO il D.Lgs. 23.06.2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2, L. 05.05.2009, n. 42";

VISTO il D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 "Nuovo Codice dei contratti pubblici" coordinato con il correttivo appalti Dlgs. 56/2017;

VISTA la L.R. 10.10.1989, n. 40 "Disciplina della ricerca, coltivazione e utilizzo delle acque minerali e termali";

VISTA la DGR n. 1228 del 20.08.2019 "Avvio procedura di evidenza pubblica per la valorizzazione del compendio di Recoaro Terme (VI) mediante concessione totale o parziale e/o alienazione parziale preceduta da un avviso esplorativo per verificare l'interesse del mercato";

VISTA la DGR n. 46 del 21.01.2020 "Suddivisione della concessione termo-minerale ad uso termale ed idropinico denominata "RECOARO", ricadente nel territorio del comune di Recoaro Terme (VI). L.R.40/1989 e ss.mm.ii.";

VISTA la documentazione agli atti;

ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale

DECRETA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante del presente provvedimento;
2. di revocare il procedimento relativo agli atti di gara di cui al DDR n. 141 del 19.12.2019 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;
3. di revocare parzialmente il DDR n. 133 del 09.07.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio per la parte riguardante l'aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione di immobili presso l'area denominata "Fonti Centrali" del compendio termale di Recoaro Terme (VI) all'operatore economico Società Terme di Recoaro SPA, con sede in Recoaro Terme (VI) C.F.04029600246, e del conferimento della concessione mineraria ad uso termale ed idropinico "RECOARO I";
4. di provvedere con successivo provvedimento allo svincolo del deposito cauzionale pari ad Euro 9.000,00 regolarizzato con DDR n. 35 del 12.02.2020 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio, versato dalla Società Terme di Recoaro SPA con sede in via Roma, 1 in Recoaro Terme (VI), C.F.

04029600246, a titolo di cauzione provvisoria così come previsto all'art. 5 – modalità di partecipazione alla procedura di asta pubblica: documentazione amministrativa – dell'Allegato A al DDR 141/2019 della Struttura di Progetto Valorizzazione e Dismissione del Patrimonio;

5. di comunicare il presente provvedimento alla Società Terme di Recoaro SPA;
6. di trasmettere il presente atto alla Direzione Difesa del Suolo e della Costa per gli adempimenti di competenza;
7. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23, c. 1 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
8. di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale della Regione del Veneto alla Sezione "Bandi, Avvisi e Concorsi";
9. di pubblicare il presente atto integralmente nel Bollettino ufficiale della Regione.

Dott.ssa Annalisa Nacchi