



Comune di
Guardia Piemontese

Comune di
Acquappesa



REGOLAMENTO PER I CONTRATTI D'UTILIZZO DELLE ACQUE TERMALI DELLE "TERME LUIGIANE" DI GUARDIA PIEMONTESE ED ACQUAPPESA

Introduzione

A partire dagli anni '90, il sistema termale italiano è stato contraddistinto da una crisi strutturale originata dal forte ridimensionamento delle prestazioni termali a carico del SSN e da decisi cambiamenti intervenuti negli orientamenti del mercato. L'evoluzione, tuttora in atto, ha visto la progressiva affermazione, accanto alla visione di tipo scientifico della cura come terapia, di una visione di tipo olistico, fondata sulla promozione del benessere psico-fisico e si è contraddistinta per la contrazione delle cure termali di tipo tradizionale e la vivace affermazione del filone del benessere termale. I trattamenti di benessere hanno avuto un forte e ininterrotto incremento, con un rapido moltiplicarsi dei relativi centri e di piscine termali sempre più spesso frequentate, non per motivi terapeutico-riabilitativi, ma a scopo ricreativo di balneazione. Si stima che tale piscine abbiano comportato un aumento dei fatturati delle aziende termali in media del 30%.

Il termalismo è un comparto strategicamente rilevante in una regione ad alta vocazione turistica come la Calabria che potrebbe di fatto essere considerata una regione di spicco nel quadro dell'offerta termale italiana.

In Calabria, tuttavia, la crisi del termalismo tradizionale in media è stata più accentuata di quanto si sia verificato a livello nazionale. In particolare, nel nuovo scenario determinato dal connubio terme-benessere, le "Terme Luigiane", da sempre località leader del mercato termale regionale è risultata non confacente alle richieste del mercato. Sicuramente non ha aiutato il fatto che lo sfruttamento fosse legato ad un unico soggetto gestore ed altresì, la mancanza di innovazione e di investimento a riguardo.

Il nuovo scenario pone un'esigenza di tutela delle acque termali e di migliore qualificazione sanitaria degli stabilimenti, richiede un recupero di competitività e visibilità delle aziende e lo sviluppo di

strategie unitarie di valorizzazione dei territori nelle loro diverse componenti (*patrimonio termale, ambientale, turistico, artigianale, enogastronomico e storico/culturale*).

Dispositivo

Il presente Regolamento disciplina le forme e le procedure per l'assegnazione a terzi di Contratti d'uso delle acque termali delle "Terme Luigiane", con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, il più proficuo utilizzo - in termini di efficienza, efficacia ed economicità - del patrimonio termale comunale promiscuo tra i Comuni di Guardia Piemontese ed Acquappesa.

Le Amministrazioni comunali - concessionari delle acque termali - vogliono far sì che si diversifichi l'offerta in termini di servizi e di utenti che li erogano. A tal proposito, la risorsa mineraria termale sarà frazionata nell'utilizzazione; il 40% sarà sfruttato direttamente dai Comuni per tramite di un soggetto gestore dei beni comunali facenti parte del cosiddetto "Compendio Termale", un ulteriore 40% sarà oggetto di Contratti per utilizzazione all'esterno del "compendio termale" (*di cui il 30% di questo 40% dovrà essere riservato al mantenimento delle strutture esistenti che utilizzano la risorsa termale*) ed il restante 20% resterà alle Amministrazioni Comunali per correzioni operative e/o valutazioni successive legate all'utilizzo.

Fermo restando che le Amministrazioni si riservano prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi e comunque nella disponibilità dei Comuni di Guardia Piemontese ed Acquappesa, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

Il soggetto gestore dei beni comunali sarà identificato mediante procedura di gara ad evidenza pubblica ed avrà in utilizzo e sfruttamento il 40% della quantità d'acqua erogabile dalle sorgenti, mentre i Contratti di utilizzazione esterna, saranno gestiti nel rispetto delle disposizioni indicate nei seguenti articoli.

Art. 1 (Norme generali e definizioni)

L'impiego della risorsa termale delle sorgenti delle acque denominate "Terme Luigiane", viene assicurato attraverso la possibilità di un utilizzo da parte dei privati, mediante sottoscrizione di appositi Contratti, stipulati con l'Amministrazione comunale competente, secondo regole, quantitativi e metodologie di cui al presente Regolamento.

La Concessione mineraria delle sorgenti delle acque termali denominate "Terme Luigiane" è in capo ai Comuni di Guardia Piemontese ed Acquappesa - originariamente unico Comune denominato Guardia Piemontese Terme - i quali risultano comproprietari dell'area sorgiva ed inoltre, di un'area promiscua denominata "Compendio Termale" sulla quale insistono alcune costruzioni ed uno stabilimento termale denominato "San Francesco".

L'Amministrazione competente è individuata d'intesa tra i Comuni di Guardia Piemontese ed Acquappesa, concessionari della risorsa termale, nella persona giuridica di una delle due Amministrazioni, nel rispetto di apposita Convenzione tra le parti, che prevede una turnazione periodica ai fini dell'individuazione un'Amministrazione capofila nella gestione amministrativa della Concessione termale e dei beni in comproprietà.

Il Contratto viene definito "Contratto di Utilizzo" ed è stipulato in esito all'individuazione del contraente privato in seguito ad avviso di evidenza pubblica, nei limiti della disponibilità delle acque e secondo i criteri che verranno in prosieguo esposti, in favore di soggetti privati che ne facciano richiesta secondo le modalità previste nel presente regolamento ed abbiano le capacità tecnico economiche a condurre l'attività termale in relazione al programma dei lavori ed alla potenzialità di portata dell'acqua richiesta.

I Contratti di Utilizzo possono essere stipulati nel limite del 40% del totale dell'acqua erogata dalle sorgenti e, per ogni singola concessione, comunque, non potrà essere richiesto ed utilizzato oltre il 5% delle quantità complessivamente destinata ai Contratti. Il 30% di questo 40% dovrà essere riservato al mantenimento delle strutture esistenti che utilizzano la risorsa termale.

In relazione al quantitativo complessivo delle acque termali delle sorgenti, per come quantificato con misurazioni di portata effettuata durante un'annualità da parte delle Amministrazioni comunali concessionarie e pari a circa 100 l/s, resta indisponibile una quota di acqua pari al 60% (40% + 20%)* del totale che rimane in unico ed esclusivo utilizzo delle Amministrazioni Comunali di Guardia Piemontese ed Acquappesa.

* (il 40% sarà dato in uso al gestore dei beni di proprietà pubblica da individuare con apposita procedura di evidenza pubblica, mentre, il 20% sarà dedicato ad eventuali correzioni operative).

Art. 2 (Disciplina dei corrispettivi)

La quantificazione dei corrispettivi economici dei Contratti d'Utilizzo delle acque termali è determinata secondo i seguenti criteri:

- a. Il corrispettivo di contratto sarà composto da una quota fissa, stabilita in base alla tipologia dell'attività ed alla portata d'acqua richiesta, più una quota variabile in relazione al consumo rilevato dal contatore in erogazione.
- b. La determinazione delle tariffe *relative alla quantità di acqua termale erogata* nonché il relativo aggiornamento, sono definiti, d'intesa fra i Comuni concessionari con annuale deliberazione di Giunta Comunale, nell'ambito del processo di formazione del Bilancio comunale di previsione.

Art. 3 (Istanza di partecipazione)

La stipula del Contratto di Utilizzo consegue ad apposita istanza di partecipazione all'avviso di evidenza pubblica e deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a. la sede e le generalità del legale rappresentante della società o i dati del titolare e l'elenco dei soci;
- b. dichiarazioni di cui all'articolo 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (*Codice degli appalti*);
- c. l'indicazione dell'area d'ubicazione del complesso di sfruttamento oggetto della domanda;
- d. la portata di acqua espressa in litri/secondo oggetto della domanda ed il suo impiego;
- e. il periodo di tempo per cui viene richiesta la contrattazione di utilizzo;
- f. il Certificato della Camera di Commercio competente della ditta che, nel caso di società, serve a verificare che la Società sia nel pieno esercizio dei propri diritti, il capitale sociale, il nome dei legali rappresentanti ed i poteri ai medesimi conferiti;
- g. il piano economico finanziario della proposta di utilizzo e, nel caso di stabilimento termale, con evidenza del corretto dimensionamento delle strutture di progetto rispetto agli obiettivi di reddito e rispetto all'organico che si intende impiegare;
- h. la documentazione attestante la capacità finanziaria a sostenere il programma d'investimenti previsto.

Ad ogni istanza pervenuta verrà attribuito un punteggio compreso tra 0 e 100 secondo il seguente schema:

- | | |
|---|---------------------|
| a. progetto di gestione e di promo-commercializzazione: | fino a max 25 punti |
| b. periodo di apertura nel corso dell'anno solare oltre il minimo: | fino a max 25 punti |
| c. numero degli occupati a tempo indeterminato: | fino a max 20 punti |
| d. numero degli occupati a tempo determinato: | fino a max 10 punti |
| e. esperienza specifica nel settore termale o consulenze di soggetti aventi tali requisiti: | fino a max 10 punti |

- f. impatto delle attività, coerenti con l'attività termale esercitata o da esercitare, sui cittadini residenti: fino a max 10 punti

Il soggetto privato presentatore dell'istanza deve possedere i seguenti requisiti:

1. Esperienza documentata specifica nel settore termale, o impegno ad avvalersi per almeno dodici (12) mesi di consulenti in possesso di tale esperienza;
2. Capitale sociale o patrimonio netto non inferiore a 20.000 Euro;
3. Cauzione di importo pari al corrispettivo di contratto relativo alla metà degli anni richiesti, che deve essere interamente versata all'atto della stipula del contratto di utilizzo;
4. Non trovarsi nelle ipotesi tassative di esclusione per la contrattazione con la P.A.;

I soggetti interessati potranno produrre istanza anche in forma associata secondo le modalità stabilite dal D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che, per il raggruppamento complessivamente considerato di tutti i requisiti prescritti, almeno uno dei soggetti partecipanti sia titolare dei requisiti richiesti ai punti 1 e 2.

Le imprese singole o raggruppate nella istanza dovranno assumere l'obbligo in caso di contrattazione:

- a) ad avviare e perfezionare l'istruttoria prevista per l'inizio delle attività termali, in modo tale da consentire l'accesso alle cure o ai trattamenti del benessere di cittadini portatori di ricetta medica o appartenenti ad enti previdenziali ed assicurativi, nonché a clientela pagante fermo restando l'impegno dei singoli Comuni a concedere tutte le autorizzazioni comunali previste;
- b) ad acquistare ed installare tecnologie e beni strumentali eventualmente ritenuti necessari per il conseguimento degli obiettivi di cui al punto a).
- c) a garantire l'esercizio dell'attività termale per almeno 210 giorni per ogni anno solare nei primi due anni successivi a quello di apertura e per almeno 300 giorni negli anni successivi;
- d) a sottoscrivere un contratto di utilizzo della durata accordata nonché ad assumere dipendenti e ad attivare rapporti di collaborazione con persone in possesso delle qualifiche indispensabili all'espletamento dell'attività;
- e) a corrispondere il corrispettivo previsto entro i primi sei mesi dell'anno;
- f) a sostenere *in toto* le spese di collettamento, depurazione, manutenzione ordinaria, nonché quelle di manutenzione straordinaria relative alle dotazioni, alle attrezzature ed agli impianti termali;
- g) a garantire la corretta gestione di tutti i servizi offerti;
- h) a sottoscrivere prima della stipula del contratto di utilizzo, polizze assicurative per responsabilità civile per un valore almeno pari all'investimento a garanzia di eventuali danni o inquinamenti delle falde acquifere durante l'attività di adduzione e gestione;

- i) a sottoscrivere una polizza fidejussoria di garanzia per il pagamento dei corrispettivi convenuti;
- j) ad installare apparecchiature tecnologicamente idonee alla depurazione delle acque dopo l'utilizzo al fine di prevenire ogni forma di inquinamento.

Art. 5 (Stipula del Contratto d'utilizzo)

Entro i termini che saranno evidenziati nell'avviso per l'individuazione dei contraenti dei Contratti d'utilizzo, l'Amministrazione comunale competente autorizza la stipula, ovvero dispone il diniego, secondo la seguente procedura amministrativa:

1. A seguito della ricezione delle istanze, le stesse vengono affisse all'albo pretorio per 20 giorni solari consecutivi con allegati la relativa localizzazione e l'indicazione dell'attività proposta. Entro il ventesimo giorno tutti i cittadini che ne abbiano interesse possono presentare, presso l'Ufficio competente (*indicato nell'avviso pubblico*), eventuali osservazioni;
2. Al termine del periodo di pubblicazione, l'Ufficio di competenza, entro trenta giorni, esaminata la documentazione presentata dall'istante, si esprime sulla completezza della documentazione e, laddove non si riscontrano mancanze, la valida. Successivamente, la documentazione è trasmessa ai Consigli Comunali, per le osservazioni e/o pareri di carattere politico-amministrativo;
3. I Consigli comunali entro 30 giorni validano una graduatoria delle istanze pervenute, ovvero si esprimono sulla fattibilità delle proposte pervenute, con riferimento all'oggetto della proposta ed allo schema sopra riportato, senza espressione di punteggi;
4. I Consigli comunali, entro 15 giorni trasmettono la graduatoria, o il parere di fattibilità, all'Ufficio di competenza che predisporre gli atti amministrativi necessari (ed esprime punteggi) e che trasmette a seguire ai Consigli Comunali, allegando i seguenti elementi:
 - a) la delimitazione dell'area richiesta ovvero il punto di presa in carico delle acque;
 - b) lo schema di contratto da sottoscrivere tra l'istante e l'Amministrazione Comunale capofila;
 - c) le prescrizioni ulteriori, rispetto agli impegni assunti nella domanda, in ordine alle modalità attuative e gestionali dell'attività termale proposta;
 - d) le misure di vigilanza sul corretto utilizzo delle acque con le prescrizioni da seguire, ivi compresa la misurazione della portata erogata da effettuarsi trimestralmente alla presenza di un funzionario comunale;
5. I Consigli Comunali esprimono assenso alla sottoscrizione del Contratto;
6. Il contratto di utilizzazione approvato sarà trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del richiedente.

Art. 6 (Modificazione del Contratto di Utilizzo)

I Consigli Comunali possono, per motivi di pubblico interesse, disporre modifiche ai provvedimenti rilasciati.

Eventuali variazioni alle proposte presentate dagli istanti potranno essere approvate dai Consigli Comunali, su specifica istanza del richiedente.

Art. 7 (Durata dei Contratti d'Utilizzo)

Il Contratto può avere una durata non eccedente il 31 dicembre 2035 ed eventualmente rinnovato, una sola volta e per un periodo non superiore alla durata contrattuale, previa osservanza delle norme previste dal presente Regolamento.

Art. 8 (Obblighi di comunicazione a carico del richiedente)

Il richiedente deve dare, ogni anno, comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale riguardo a:

- a) dati di gestione dell'attività in relazione al quantitativo d'acqua utilizzato;
- b) dati di produttività derivanti dalla gestione dei quantitativi d'acqua utilizzati;
- c) dati relativi al numero del personale impiegato nell'attività termale;

Art. 9 (Fallimento)

In caso di fallimento del richiedente, copia della sentenza di fallimento è comunicata, a norma del disposto della legge fallimentare.

I Consigli comunali dispongono la revoca del Contratto e dispongono all'ufficio di competenza di avviare le procedure per la riassegnazione delle quantità d'acqua revocate.

Art. 10 (Cessazione dei Contratti)

Il Contratto cessa per:

- a) scadenza del termine;
- b) rinuncia;
- c) decadenza;
- d) revoca.

Art. 11 (Rinuncia)

La dichiarazione di rinuncia deve essere comunicata per iscritto dal richiedente alle Amministrazioni Comunali e non deve contenere condizione alcuna.

Dalla data di presentazione di tale dichiarazione il richiedente non può eseguire attività né variare in qualsiasi modo lo stato dei luoghi, ma deve provvedere alla loro manutenzione sino al momento del reale distacco e ripristino delle opere di collettamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora il richiedente rinunciante apporti modifiche allo stato dei luoghi è obbligato al ripristino a proprie spese ed in conformità alle prescrizioni che saranno impartite dall'ufficio designato.

Art. 12 (Decadenza)

I Consigli comunali possono pronunciare la decadenza del Contratto di Utilizzo quando il richiedente:

- a) non abbia dato inizio all'attività nel termine previsto e comunque entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del Contratto;
- b) abbia sospeso l'attività per oltre 6 mesi, salvo il caso di forza maggiore ovvero senza specifica autorizzazione dei Consigli comunali;
- c) non abbia versato il canone annuale nei termini previsti;
- d) contravvenga alle prescrizioni contenute nell'atto di utilizzo;

La decadenza è pronunciata, previa contestazione dei motivi al richiedente, al quale viene fissato il termine non superiore a 30 giorni per le controdeduzioni.

La decadenza ha effetto dalla data di pubblicazione del provvedimento sull'Albo Pretorio comunale.

Il richiedente decaduto deve osservare le prescrizioni di cui all'articolo 11, 2° e 3° capoverso.

Art. 13 (Revoca)

I Consigli comunali possono disporre la revoca del Contratto per sopravvenuti gravi motivi di pubblico interesse, determinando nel contempo l'indennità dovuta.

La revoca ha effetto dalla data di pubblicazione del provvedimento sull'Albo Pretorio comunale.

Il soggetto revocato deve osservare le prescrizioni di cui all'articolo 11, 2° e 3° capoverso.

Art. 14 (Disposizioni comuni alla rinuncia ed alla decadenza)

In nessun caso il richiedente ha diritto a compensi, rimborsi o indennità dall'Amministrazione Comunale o dagli eventuali successivi soggetti contrattualizzati.

Art. 15 (Trasferimento del Contratto)

Qualunque trasferimento del Contratto è soggetto, pena di nullità, all'autorizzazione preventiva dei Consigli comunali che, in caso positivo, validano nuovo provvedimento.

Sull'istanza i Consigli comunali si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della domanda.

Qualora non sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione preventiva al trasferimento di cui al 1° capoverso, i Consigli comunali possono pronunciarne la decadenza.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso di trasformazione, cessione di ramo d'impresa o fusione di eventuale società concessionaria con altra società.

Art. 16 (Disposizioni di Utilizzo)

Qualunque realizzazione di marchi, vendita della risorsa ed azioni similari è soggetto, pena di nullità, all'autorizzazione preventiva dei Consigli comunali che, dopo attento esame dell'istanza, in caso positivo, validano espresso provvedimento autorizzativo.

Art. 17 (Disciplina transitoria)

Le disposizioni del presente regolamento non si applicano alle richieste eventualmente pervenute al protocollo antecedentemente all'approvazione del Regolamento stesso, per le quali resta negata la possibilità di rilascio.

Art. 18 (Entrata in vigore)

Il presente Regolamento, approvato con Deliberazione esecutiva dei Consigli comunali di Guardia Piemontese ed Acquappesa, entra in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio online degli Enti.

Dalla data di entrata in vigore cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente eventualmente adottata dai Comuni che sia con esso incompatibile.

