



## COMUNE DI RECOARO TERME

*Provincia di Vicenza*

via Roma 10 - 36076 Recoaro Terme (VI)

c.f. 00192560241 - tel. 0445/793300

PEC: [segreteria.comune.recoaroterme.vi@pecveneto.it](mailto:segreteria.comune.recoaroterme.vi@pecveneto.it)

### PROGETTO PILOTA DI RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE DEL BORGO STORICO DELLE TERME DI RECOARO CUP D75J2200000001

#### RELAZIONE SULLO STATO DI AVANZAMENTO DEL PROGETTO RISPETTO ALL'INTERVENTO 1.5 STABILIMENTI TERMALI E NUOVO CENTRO BENESSERE

<b>Azione 1 - Interventi per la conservazione del patrimonio edilizio storico</b>	<b>2</b>
Intervento 1.5 Stabilimenti termali e nuovo centro benessere	2
Trasferimento del possesso del Complesso termale al Comune di Recoaro Terme	2
Consultazione preliminare di mercato	3
Ricezione di proposte di partenariato o ricorso ad altre modalità di realizzazione	3
Elementi del quadro operativo ed essenziale delle proposte di riqualificazione	4
Terapeuticità delle acque	4
Questioni energetiche	4
Aspetti vincolistici	5
Accreditamento sanitario	5
Restrizioni del progetto	5
Restrizioni dettate dal principio DNSH	5
Tempistiche massime per le proposte di riqualificazione	5
Canoni concessori e rapporto con la Regione	6
Imposta Municipale sugli Immobili	6

#### Azione 1 - Interventi per la conservazione del patrimonio edilizio storico



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

1



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

	Azione	Titolo intervento	Totale
1	Interventi per la conservazione del patrimonio edilizio storico pubblico e privato e per la tutela e valorizzazione del patrimonio della cultura immateriale (costituiscono la principale voce di spesa del Progetto)	1.1 VILLA TONELLO	€ 1.505.640
		1.2 CAFFE' MUNICIPALE E PALAZZO MUNICIPALE	€ 3.600.000
		1.3 CAFFE' NAZIONALE E ART HOTEL	€ 705.000
		1.4 TEATRO COMUNALE	€ 1.736.880,70
		1.5 STABILIMENTI TERMALI E NUOVO CENTRO BENESSERE	€ 9.224.240

## Intervento 1.5 Stabilimenti termali e nuovo centro benessere

### *Trasferimento del possesso del Complesso termale al Comune di Recoaro Terme*

Il complesso termale e l'area su cui esso sorge non sono di proprietà del Comune di Recoaro Terme, ma appartengono alla Regione del Veneto. Dopo le prime negoziazioni, con la D.G.R. n. 1063 del 30 agosto 2022, la Giunta Regionale del Veneto ha approvato un primo atto che:

- autorizza il Comune di Recoaro Terme a effettuare sopralluoghi, verifiche e indagini in loco necessari per la predisposizione della documentazione richiesta per l'individuazione del programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene ex art. 55 d.lgs. 42/2004 e per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 57-bis d.lgs. 42/2004, antecedente alla concessione, di cui al punto 2.2<sup>1</sup>, per la valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, dei beni del Complesso termale di interesse culturale; e ad avviare le procedure ad evidenza pubblica normativamente previste per la realizzazione del Progetto anche attraverso l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e altri incarichi tecnici, e per l'affidamento dei lavori previsti e descritti nel Progetto e pertanto senza oneri a carico del bilancio regionale, che interessano immobili di cui al punto 2.2, eventualmente anche ricorrendo a forme di partenariato pubblico-privato, o a qualsiasi altra forma di contratto pubblico previsto dalla normativa vigente;
- impegna il Comune, *inter alia*, a predisporre il programma degli interventi e monitorare l'attuazione e a condividere con la Regione del Veneto i progetti di fattibilità tecnica ed economica, i progetti definitivi ed esecutivi che riguardano beni di proprietà regionale;
- costituisce un comitato di vigilanza di quattro membri con funzione consultiva, con compiti di indirizzo, programmazione e monitoraggio e che non svolge funzioni amministrativo-contabili in ordine alle procedure normativamente previste per la selezione, progettazione, realizzazione, gestione e rendicontazione degli interventi. Il comitato si riunisce con cadenza trimestrale;
- indica i contenuti dell'atto finale da adottare entro 90 giorni dall'approvazione della suddetta DGR, vale a dire:
  - l'identificazione degli immobili che saranno concessi nello stato in cui si trovano;
  - l'immediata immissione nel possesso da parte del Comune di Recoaro Terme;
  - la facoltà di realizzare tutti gli interventi di riqualificazione del Complesso termale necessari alla realizzazione del Progetto, subordinatamente alla loro approvazione da parte della Regione nel rispetto di quanto previsto dalla sopracitata DGR;
  - la facoltà che il Comune di Recoaro Terme, in attesa degli interventi di riqualificazione, assegni temporaneamente a soggetti terzi la disponibilità di tutta o parte dei beni al fine della tutela e conservazione degli stessi, previa gara ad evidenza pubblica;

<sup>1</sup> Gli immobili nell'area in cui sono previsti gli interventi finanziati dal PNRR.

- il diritto del Comune di Recoaro Terme a utilizzare e la facoltà dello stesso di concedere in uso i marchi, i nomi a dominio, i loghi e tutte le insegne distintive a nome “Terme di Recoaro” che siano in titolarità della Regione;
- la previsione che la concessione dei beni può essere revocata soltanto nel caso di perdita del finanziamento statale o di mancata attuazione degli interventi di riqualificazione programmati;
- l’impegno ad attivare, ed eventualmente potenziare, la concessione ex L.R. 40/1989 per la coltivazione delle fonti termali sussistendone i requisiti normativamente previsti;
- l’impegno da parte del Concessionario, sussistendone i requisiti normativamente previsti, a mantenere aperto al pubblico il Complesso delle Terme di Recoaro, con particolare attenzione alle Fonti Centrali;
- la quantificazione di un canone concessorio che sarà in ogni caso parametrato agli investimenti che saranno eseguiti sui beni di proprietà regionale;
- la disciplina degli oneri e delle garanzie necessarie per la riattivazione del complesso termale così come delle manutenzioni, ordinarie e straordinarie, fermo restando che detti oneri saranno in capo al concessionario, il quale non potrà pretendere indennizzi o contributi da parte dell’Amministrazione regionale; restano in capo alla Regione del Veneto gli interventi già programmati sull’area e che saranno precisati nell’atto di concessione.

Al fine di permettere l’effettiva realizzazione del Progetto pilota di rigenerazione culturale e sociale del Borgo storico delle Terme di Recoaro, il Comune di Recoaro Terme ha già avviato procedure preliminari al fine di attivare, secondo le procedure previste dal D.lgs 50/2016, un processo di riqualificazione del Complesso termale ed idropinico delle Fonti Centrali che potrà prendere la forma di un partenariato pubblico privato o, in subordine, di un appalto.

#### ***Consultazione preliminare di mercato***

Il Comune di Recoaro Terme ha svolto una *consultazione preliminare di mercato*, approvata con deliberazione della giunta comunale n. 120/2022, nelle forme previste dall’art. 66 del D.lgs. 50/2016, che aveva l’obiettivo di acquisire conoscenze, consulenze, relazioni o altra documentazione tecnica da parte di tecnici esperti e operatori economici attivi nel settore del termalismo, e di mettere a disposizione degli operatori economici ed esperti interessati a partecipare alla procedura di riattivazione la documentazione e le informazioni disponibili sul complesso termale, oltre a calibrare e meglio definire il quadro esigenziale e gli obiettivi del Comune in merito alla riqualificazione del complesso termale.

La consultazione preliminare di mercato ha avuto termine il 30 novembre 2022 con la partecipazione di tre soggetti. La consultazione ha contribuito a rendere chiaro che vi sono concrete possibilità di ricorrere a procedure di partenariato pubblico privato ai sensi degli art. 179 e seguenti del D.lgs. 50/2016.

#### ***Ricezione di proposte di partenariato o ricorso ad altre modalità di realizzazione***

I prossimi passi della procedura di realizzazione dell’Intervento 1.5 prevedono:

1. la disponibilità del Comune di Recoaro Terme a ricevere proposte di partenariato pubblico privato;
2. in subordine - nel caso di eventuale assenza di proposte di partenariato pubblico privato di cui al punto 1. - il Comune avvii una procedura di gara finalizzata a ricevere proposte di partenariato pubblico privato;
3. in subordine - nel caso di eventuale assenza di proposte di partenariato pubblico privato di cui al punto 2., il Comune avvii una procedura di appalto (eventualmente ricorrendo alla forma dell’appalto integrato sulla base di un progetto di fattibilità).

I termini che il Comune definirà per il ricevimento delle proposte del punto 1. e dell’eventuale avvio e conclusione delle procedure dei punti 2. e 3., dipendono dalla necessità di avviare questa procedura in tempi brevi al fine di assicurare che l’Intervento 1.5 sia realizzato e concluso entro il primo semestre del 2026. Con un successivo atto di indirizzo è intenzione dell’amministrazione adottare un cronoprogramma per la ricezione delle proposte o l’attuazione dell’investimento attraverso un proprio investimento diretto.

## ***Elementi del quadro operativo ed esigenziale delle proposte di riqualificazione***

### **Terapeuticità delle acque**

La therapeuticità delle acque è stata attestata con specifico provvedimento del Ministero della Salute. Sono da valutare eventuali rinnovi o nuove analisi da condurre per il mantenimento del riconoscimento.

### **Questioni energetiche**

Vista la temperatura delle acque termali di Recoaro di circa 9 °C, il tema dell'energia è chiave nella definizione del progetto di riqualificazione.

A livello preliminare sono state individuate tre potenziali fonti energetiche.

*Impianti fotovoltaici*, segnalando che l'area non è favorevole in ragione della localizzazione del complesso termale sul lato settentrionale di una pendice montana che corre lungo la direttrice da ovest-nord-ovest verso est-sud-est. In questo senso è stata condotta una ricognizione delle aree comunali disponibili e idonee per l'installazione di pannelli solari che fornisce prime indicazioni su un dimensionamento congruo in relazione a una stima di massima del fabbisogno energetico del Complesso termale. Sul tema della fonte energetica da fotovoltaico, le valutazioni preliminari suggerirebbero di valutare la possibilità che sia sviluppato un progetto in sinergia con i fabbisogni energetici di altri soggetti del territorio, quali l'amministrazione comunale ed eventuali altre imprese locali, nella logica della comunità energetica.

*Geotermia*. Analisi geologiche condotte in precedenza evidenziano l'improbabilità del ritrovamento di acque termali calde in profondità al di sotto dell'area; tuttavia, risulta praticabile l'utilizzo del gradiente termico terrestre per il riscaldamento dell'acqua termale captata all'interno del complesso termale.

*Biomassa*, specificamente cippato. L'area del Comune di Recoaro Terme è ricca di aree boschive di cui è possibile lo sfruttamento economico ed è praticabile la possibilità di attivare una sinergia con le strategie di investimento in tale settore da parte di altri soggetti pubblici (come l'Agenzia Veneta per l'innovazione nel Settore primario ex Veneto Agricoltura) che possono indirizzare nell'area investimenti pubblici, ma anche di soggetti privati.

*Idroelettrico*. Va valutata la possibilità di individuare collocazioni idonee per la produzione di energia idroelettrica. Nel territorio del Comune di Recoaro Terme sono già presenti alcune centrali e recentemente l'Unione Montana Pasubio – Alto Vicentino (che comprende il territorio del Borgo storico delle Terme di Recoaro) ha ottenuto l'assegnazione di contributi PNRR per più di 4 milioni di euro per l'unico progetto vincitore in Veneto del bando *Green Communities* del Ministero della Transizione Ecologica.

### **Aspetti vincolistici**

Gli immobili del complesso termale sono soggetti a diverse tipologie di vincoli, per i quali si rimanda alla relazione MIC|MIC\_SR-VEN|03/02/2022|0000779-A e alla deliberazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto del 9 febbraio 2022. La progettazione degli *Stabilimenti termali e nuovo centro benessere* dovrà necessariamente prevedere già nelle fasi preliminari, un'interlocuzione diretta con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza al fine di assicurare il rispetto delle indicazioni contenute nei vincoli sopra indicati. Il Comune di Recoaro Terme e la Regione del Veneto saranno impegnati ad affiancare in questa interlocuzione gli eventuali soggetti economici privati interessati a realizzare un progetto sugli *Stabilimenti termali e nuovo centro benessere*.

### **Accreditamento sanitario**

L'amministrazione comunale di Recoaro Terme è impegnata a far sì che nel bilancio dell'ULSS 8 Berica sia riservata una quota di risorse pari almeno a quella che negli anni precedenti di attività era riservata al complesso termale di Recoaro Terme per l'erogazione di prestazioni sanitarie in regime di convenzione.

### **Restrizioni del progetto**

Nell'area del complesso termale sono previste due azioni 1.2 e 1.5. L'azione 1.2 prevista per il restauro di Villa Tonello ha come vincolo che la struttura venga destinata a funzioni formative. In particolare, il progetto di investimento indica che «*l'intervento prevede il restauro dei locali al piano interrato, al piano terra e al primo piano dell'edificio vincolato di Villa Tonello, da adibire ad aule per la formazione di operatori*

*professionali del comparto termale, a sala polivalente per convegni e conferenze, ad aule per corsi relativi a mestieri legati alla montagna e percorsi per formare guide per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale locale. Verranno realizzati servizi igienici, opere edili e di finitura, l'adeguamento degli impianti meccanici ed elettrici e l'inserimento del nuovo ascensore per l'adeguamento delle misure per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La Villa, straordinario esempio di architettura liberty posizionato all'ingresso dello storico compendio termale diventerà luogo di cultura, centro di aggregazione e polo formativo contribuendo alla rigenerazione culturale e sociale del borgo. La villa sarà oggetto di ristrutturazione complessiva mediante il recupero delle facciate esterne, il rifacimento degli impianti energetici, della pavimentazione, di alcuni interventi strutturali e prevederà l'inserimento di nuovi arredi e attrezzature».* Villa Tonello può venire ricompresa nell'ambito di un'eventuale iniziativa di partenariato che sia rispettosa della destinazione prevista dal progetto ed eventualmente è possibile, previa autorizzazione dal Ministero della Cultura, localizzare le funzioni formative in un'altra struttura inserita a progetto e dare una diversa, ma compatibile funzione a Villa Tonello.

#### **Restrizioni dettate dal principio DNSH**

Il progetto è soggetto all'applicazione delle schede tecniche n.2, 5, 12, 14, 28 di cui alla Circolare RGS 33/2022. Altre schede possono essere applicabili in relazione alle specifiche attività finanziate. Ulteriori analisi e specifiche sono in fase di sviluppo.

Si specifica che l'intervento è in parte localizzato in un'area classificata come bosco ai sensi della LR del Veneto. n. 52/1978 e del D.lgs. n. 34/2018.

#### **Tempistiche massime per le proposte di riqualificazione**

***Si noti che le specifiche rese note in questo paragrafo hanno carattere provvisorio e non risultano ancora da atti ufficiali. Sono in corso negoziazioni e approfondimenti con la Regione del Veneto per definire ufficialmente questi aspetti. La definizione completa si avrà nelle prime settimane del 2023.***

La Regione del Veneto intende concedere al Comune di Recoaro Terme il complesso termale per un periodo di 50 anni, ai fini della sua riqualificazione.

Il soggetto selezionato dal Comune di Recoaro Terme riceverà per effetto di un'unica procedura di evidenza pubblica la concessione sia dei beni che compongono il complesso termale, sia la concessione mineraria "Recoaro I". Pertanto, il soggetto sarà tenuto a soddisfare i requisiti previsti dalla LR del Veneto n. 40/1989.

Poiché la concessione mineraria ha durata limitata dalla LR del Veneto n. 40/1989 del massimo di 21 anni, l'assegnatario a seguito della procedura di evidenza pubblica potrà sicuramente contare sulla concessione per il primo periodo di 21 anni. Successivamente, se al momento sarà confermato il quadro normativo vigente, avrà le seguenti possibilità:

- ottenere un rinnovo per ulteriori 21 anni secondo la procedura di selezione prevista dalla LR del Veneto n. 40/1989;
- ottenere una proroga automatica di 21 anni nel caso in cui l'attività svolta abbia una prevalenza riconducibile all'ambito sanitario;
- continuare l'esercizio del Complesso termale con finalità non sanitarie o con contratto di somministrazione con il concessionario della concessione mineraria.

È allo studio se sia possibile stabilire ex ante un costo al metro cubo per l'eventuale somministrazione delle acque da parte di un concessionario minerale terzo al concessionario degli immobili.

#### **Canoni concessori e rapporto con la Regione**

***Si noti che le specifiche rese note in questo paragrafo hanno carattere provvisorio e non risultano ancora da atti ufficiali. Sono in corso negoziazioni e approfondimenti con la Regione del Veneto per definire ufficialmente questi aspetti. La definizione completa si avrà nelle prime settimane del 2023.***

Tra i canoni concessori previsti nella concessione del complesso termale della Regione al Comune di Recoaro Terme viene richiesto un canone fisso di € 3.000 che il Comune potrebbe trasferire come onere al concessionario.

Il canone minerario è in ogni caso dovuto dal titolare della specifica concessione. Oltre questi è prevista una ripartizione tra Comune e Regione del canone corrisposto dal gestore.

Il soggetto gestore avrà l'obbligo di stipulare polizze assicurative per eventuali danni sul patrimonio regionale con beneficiario la Regione.

#### **Imposta Municipale sugli Immobili**

***Si noti che le specifiche rese note in questo paragrafo hanno carattere provvisorio e non risultano ancora da atti ufficiali. Sono in corso negoziati e approfondimenti con la Regione del Veneto per definire ufficialmente questi aspetti. La definizione completa si avrà nelle prime settimane del 2023.***

Attualmente la Regione del Veneto è soggetta al pagamento annuale dell'IMU di circa € 43.000, la maggior parte dei quali deriva dagli immobili del complesso delle Fonti Centrali in quanto molti degli altri immobili del Complesso sono stati dichiarati inagibili o hanno dimensioni e rendite di una modesta entità.

Dal 3 febbraio 2022 parte degli immobili del complesso termale sono stati dichiarati bene culturale ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004 e, pertanto, sarà possibile contare, a normativa vigente, sulla riduzione del 50% dell'imposta dovuta. È da considerare che, in ogni caso, la procedura di riqualificazione degli immobili porterà a una rivalutazione delle rendite catastali.

In ogni caso, in quanto si tratta di aree e immobili demaniali, l'IMU è a carico del concessionario.

#### **Spese di assistenza specialistica al Comune di Recoaro Terme ai fini dell'efficace realizzazione del Progetto**

La realizzazione dell'*Intervento 1.5 Stabilimenti termali e nuovo centro benessere* richiede il rispetto dei tempi stringenti del PNRR e un elevato grado di competenza tecnica a disposizione del Comune di Recoaro Terme con riferimento a una pluralità di tematiche decisive ai fini dell'efficace realizzazione dell'intervento, anche in connessione con il Progetto finanziato nel suo complesso.

Pertanto, il Comune di Recoaro Terme richiede che all'interno del Piano Economico Finanziario, l'operatore economico interessato a realizzare l'intervento utilizzando le modalità del partenariato pubblico privato, inserisca risorse proprie necessarie a sostenere tali spese. Sono in via di definizione l'entità e le specifiche di tali spese e di conseguenza, gli operatori economici interessati a presentare una proposta di partenariato pubblico privato per realizzare l'*Intervento 1.5 Stabilimenti termali e nuovo centro benessere* sono invitati a prendere contatto con il Comune di Recoaro Terme per ottenere ulteriori elementi su questo aspetto.