



# Comune di Caldiero

PROVINCIA DI VERONA

Piazza Marcolungo, 19 - 37042 - C.F. e P. IVA 00252060231 - Tel 045-7650023 Fax 045 6172364

Pec: [protocollogenerale@pec.comune.caldiero.vr.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.caldiero.vr.it)

**AVVISO PUBBLICO PER LA VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI  
PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO  
PER LA VALORIZZAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AREA TERMALE  
"ANTICHE TERME DI GIUNONE" IN CALDIERO (VR)**  
(art. 183, comma 15 D.Lgs.n.50/2016)

## 1. Scopo del presente avviso

Il Comune di Caldiero rende nota la disponibilità a valutare proposte di partenariato pubblico-privato per lo sviluppo dell'area termale di proprietà comunale ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016.

## 2. Descrizione dell'area

Il Comune di Caldiero è titolare della "*concessione mineraria BAGNI DI GIUNONE*" per lo sfruttamento dell'acqua termale e minerale (D.G.R. Veneto n. 43/1998) per un'area di Ha 107.78.56. All'interno della Concessione Mineraria il Comune ha acquisito terreni e fabbricati - nel 1967 e nel 1992 - per Ha 11.65.63.

Attualmente tale area è gestita da un'Azienda speciale del Comune, denominata Azienda Speciale "Terme di Giunone". L'attuale "parco balneare e termale" estivo, è costituito da circa 70.000 mq. e comprende due vasche storiche con acqua termale sorgiva ("Brentella" e "Cavalla"), una piscina olimpionica scoperta, tre vasche ludico-sportive, una laguna con giochi d'acqua, tre scivoli per bambini, quattro acquascivoli (toboga, idrotubo, kamikaze e gommoni del 2005) e una laguna ad onde di 1.220 mq. (inaugurata nel giugno 2014). Sono inclusi inoltre tre fabbricati storici (tra cui la centrale "casa del bagnarolo" del 1792), un recente fabbricato per servizi igienici (c.d. "centro servizi" del 1998) e un esercizio bar ristorante-pizzeria estivo con più punti bar-ristoro.

Si informa che il Comune dispone inoltre, a ovest dell'area termale, di un'area adibita a parco denominata "monte Rocca" con due fabbricati che può essere inserita in un progetto organico di sviluppo della zona garantendone in parte la fruizione pubblica. Tale area è estesa Ha 5.13.05.

## 3. Obiettivi

L' Avviso si pone la finalità di individuare un soggetto proponente/promotore patrimonialmente, economicamente e tecnicamente in grado di sviluppare i seguenti obiettivi desunti dalle "Linee programmatiche di mandato" dell'Amministrazione (approvate con D.C.C. 28/2017).

Tale obiettivi vengono di seguito elencati per ordine di importanza:

- 1a) estensione dell'offerta natatoria a tutto l'anno attraverso la realizzazione di una piscina coperta (preferibilmente tramite la copertura della vasca "Olimpia" esistente), quale funzione di servizio pubblico, ad oggi assente;
- 1b) valorizzazione delle proprietà terapeutiche delle acque termali tramite la creazione di un centro termale;
- 2) aumento dei livelli occupazionali e delle possibilità di sviluppo delle attività economiche locali;
- 3) valorizzazione e sviluppo degli impianti natatori esistenti;



- 4) Aumento della redditività economica del complesso termale per il Comune attraverso la previsione di un canone di concessione annuo superiore a quello attualmente versato dall'Azienda Speciale (pari a € 50.000,00);
- 5) realizzazione degli investimenti nel minor arco di tempo possibile;
- 6) rispettoso e armonioso inserimento degli investimenti previsti nella proposta nell'ambiente naturale e nel contesto dei valori storico monumentali del luogo;
- 7) creazione di un contesto adatto alla pratica dello sport agonistico e di base, quale strumento di educazione e formazione personale e sociale, da garantire a tutti i cittadini;
- 8) utilizzo privilegiato di fonti energetiche alternative, con particolare attenzione alla geotermia;
- 9) valorizzazione dell'acqua minerale.

Sarà valutata attentamente la solidità patrimoniale e la capacità economica/finanziaria degli investitori quale indice della concreta capacità di attuare il contenuto della proposta nei tempi previsti e secondo i contenuti dell'offerta e di sostenerla nell'arco di tutto il periodo di concessione.

#### **4. Vincoli**

L'Amministrazione informa che le proposte devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) realizzazione della piscina coperta (preferibilmente tramite la copertura della vasca "Olimpia" esistente), entro il 31/12/2021, termine ultimo per la rendicontazione del contributo straordinario assegnato al Comune dalla Regione Veneto;
- b) realizzazione entro il 31/12/2025 di una struttura/centro che valorizzi le proprietà terapeutiche delle acque termali;
- c) corresponsione al Comune di un canone annuo superiore a quello attualmente corrisposto dall'Azienda Speciale Terme di Giunone (canone attuale € 50.000) ;
- d) estinzione anticipata dei mutui in essere intestati all'Azienda (debito residuo per mutui al 01/01/2019, in linea capitale, € 1.568.170,00 oltre eventuali penali previste per estinzione anticipata);
- e) presa in carico da parte del concessionario degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, degli impianti e delle strutture concesse in uso;
- f) durata della concessione non superiore a trenta (30) anni;
- g) aumento degli attuali livelli occupazionali dell'Azienda, garantendo la precedenza al personale già in servizio (attualmente un dipendente a tempo pieno con funzioni di direttore);
- h) requisiti patrimoniali, economici e finanziari tali da garantire l'integrale copertura degli investimenti proposti e la sostenibilità nel tempo dei livelli qualitativi di gestione indicati nell'offerta;
- i) le nuove opere proposte dovranno essere inserite nel contesto storico ambientale rispettando i vincoli di tutela paesaggistica e monumentale.

Si informa che:

- l'area dovrà rimanere di proprietà comunale;
- è ammissibile ai sensi della legge la costituzione a favore del concessionario di un diritto di superficie sull'area di durata non superiore alla durata della concessione;
- parte dell'area di proprietà comunale è soggetta a tutela monumentale e paesaggistica per cui gli interventi/investimenti proposti saranno subordinati all'acquisizione delle relative autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo;



- Sarà data preferenza alle proposte che prevedono interventi a basso impatto ambientale;
- il Comune è beneficiario dei seguenti sostegni finanziari:
  - contributo regionale in conto investimenti per la copertura della piscina olimpionica pari ad € 1.000.000,00, con scadenza 31/12/2021;
  - mutuo dell'importo di € 678.000,00 della Cassa Depositi e Prestiti assunto nel 2005 e parzialmente assistito dallo Stato ai sensi della Legge 06/03/1987.

I finanziamenti di cui sopra sono stati ottenuti per i lavori previsti dal progetto definitivo per la “Realizzazione di una struttura mobile per la Copertura della vasca olimpionica presso le Terme di Giunone” approvato dal Comune di Caldiero con deliberazione di Giunta Comunale nr. 90 del 24/09/2012.

La disponibilità dei suddetti contributi per il finanziamento di opere diverse è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte degli enti finanziatori (Regione Veneto per quanto concerne il contributo in conto investimenti di € 1.000.000,00; Cassa Depositi e Prestiti, previo assenso della Presidenza del Consiglio dei Ministri da rilasciare sentita la Regione Veneto per quanto riguarda la quota residua di mutuo pari ad € 678.000,00).

Si informa altresì che alla data odierna l'Area Termale oggetto di sviluppo costituisce capitale di dotazione dell'Azienda Speciale Terme di Giunone: quindi la stipula del contratto di concessione conseguente all'aggiudicazione prevista dall'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 dovrà essere preceduta dalla ripetizione al Comune di tali beni da compiersi attraverso i provvedimenti di competenza del Comune e dell'Azienda Speciale.

## **5. Caratteristiche dell'avviso e contenuto della proposta**

Ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs.n.50/2016, la proposta deve contenere:

- 1) un progetto di fattibilità dei lavori di cui si propone la realizzazione corredato degli *“elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare”* composti almeno da:
  - a. una planimetria generale dell'area oggetto di sviluppo;
  - b. piante, prospetti e planivolumetrico di massima delle strutture proposte;
  - c. relazione tecnico-economica che illustri le caratteristiche costruttive e funzionali delle strutture, il rispetto dei vincoli e la conformità alle norme, la valutazione del ciclo di vita delle opere da realizzare, i costi di costruzione e l'importo totale degli investimenti con i benefici attesi per la collettività in relazione agli obiettivi di cui al precedente punto 3) del presente “Avviso”.
- 2) una bozza di convenzione che disciplini i rapporti tra il Comune e il concessionario che recepisca i “vincoli” lett. a), b), c), d), e), f) ed g) di cui al precedente punto 4) del presente “Avviso”.
- 3) il piano economico-finanziario della proposta (comprendente anche l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della stessa) che dovrà essere asseverato da un soggetto autorizzato a tale attività entro 30 giorni dalla comunicazione di attribuzione della qualifica di PROMOTORE;
- 4) dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 sottoscritta dal legale rappresentante del proponente relativamente al possesso dei requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici;
- 5) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione del complesso termale attraverso una relazione che specifichi anche:



- a. il canone corrisposto al Comune;
  - b. i livelli occupazionali garantiti;
  - c. il piano delle tariffe dei servizi a carattere sociale svolti (balneazione estiva, nuoto, eventuali cure termali, ecc.);
- 6) la cauzione di cui all'articolo 93 del D.Lgs.n. 50/2016 a garanzia della serietà della proposta, determinata nell'1% dell'importo complessivo dell'investimento proposto, esclusa IVA;
- 7) l'impegno a prestare una cauzione nella misura del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto, deputata a rimborsare il migliore offerente qualora si eserciti il diritto di prelazione a seguito di gara pubblica;
- 8) l'impegno a prestare, in caso di aggiudicazione della successiva gara pubblica, la cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D.Lgs.n. 50/2016, nonché una cauzione nella forma della fideiussione bancaria a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio.

L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità delle proposte pervenute riservandosi la facoltà di farsi supportare da una commissione di esperti che si atterrà ai criteri/obiettivi di cui al punto 3) e alle condizioni di cui al punto 4).

L'amministrazione aggiudicatrice, eventualmente coadiuvata dalla Commissione appositamente nominata, individuerà il proponente al quale potranno essere chieste le modifiche ritenute necessarie da apportare al progetto di fattibilità per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente.

Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è approvato e inserito negli strumenti di programmazione dell'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente.

Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente.

Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto.

Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.

Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al periodo precedente.

## **6. Modalità di presentazione della proposta**

La proposta di sviluppo deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Caldiero – Piazza Marcolungo, 19 – 37042 Caldiero.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico dovrà pervenire, pena l'esclusione, presso il recapito sopraindicato, entro e non oltre

**le ore 12.00 di giovedì 30/05/2019**



Il plico dovrà altresì pervenire chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto interessato, riportante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura:

***“Proposta di sviluppo Terme di Giunone ex art. 183, comma 15 D.Lgs.n. 50/2016”***

## **7. Documentazione contabile dell'Azienda Speciale**

Al fine di consentire agli operatori economici interessati di formulare una proposta consapevole si informa che sul sito istituzionale dell'Azienda Speciale Terme di Giunone, all'interno della Sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Bilanci", sono disponibili i bilanci (l'ultimo approvato si riferisce al budget economico 2019) e i rendiconti (l'ultimo approvato si riferisce all'esercizio 2017) da cui è possibile acquisire una completa ed esaustiva conoscenza sull'andamento economico finanziario del Parco Termale, funzionale ad una migliore valutazione del contenuto della proposta da formulare.

## **9. Soggetti ammessi a partecipare**

Gli operatori economici di cui all'art. 3, comma 1, lett. p) del D.Lgs.n.50/2016.

## **10. Trattamento dati personali**

I dati personali forniti al Comune saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso e per scopi istituzionali. Il trattamento dei dati in questione è presupposto indispensabile per la partecipazione al presente Avviso e per tutte le conseguenti attività. I dati personali saranno trattati dal Comune per il perseguimento delle sopraindicate finalità in modo lecito e secondo correttezza, nel rispetto del G.D.P.R. n. 2016/679 e del Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 Codice in materia di protezione dei dati personali, anche con l'ausilio di mezzi elettronici e comunque automatizzati.

Titolare del trattamento è il Comune di Caldiero (VR) – Piazza Marcolungo, 19 – 37042 Caldiero.

## **11. Responsabile del procedimento**

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) relativo al presente Avviso è il Segretario Generale, dott. Nicola Fraccarollo.

Dalla Residenza Municipale, 20 marzo 2019

Il Segretario Generale  
Dott. Nicola Fraccarollo