

**CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO EX ART. 77 DEL D.LGS. 36/2023
PER LA SUB-CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE
AL COMUNE DI RECOARO TERME (VI) E APPARTENENTI AL COMPLESSO
TERMALE E IDROPINICO DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE DEL VENETO SITO
NEL TERRITORIO COMUNALE DI RECOARO TERME (VI). D.G.R. N. 1063 DEL 30
AGOSTO 2022 – ACCORDO TRA LA REGIONE DEL VENETO E IL COMUNE DI
RECOARO TERME (VI) REP. 40292/2022 – ATTO DI CONCESSIONE REP.
42084/2023.**

PREMESSA

Il Comune di Recoaro Terme (VI) è concessionario (di seguito anche “sub-concedente”) dello storico Complesso termale e idropinico sito nel territorio comunale di Recoaro Terme (VI), Via delle Fonti Centrali n.1, di proprietà della Regione del Veneto, concessione avvenuta in data 28.07.2023 con atto rep. n. 4208/2023.

Il suddetto Complesso è situato nel nord-est d’Italia, immerso in una valle verdeggiante, chiamata Conca di Smeraldo e circondato dalla catena delle Piccole Dolomiti. La superficie lorda coperta attuale è di 22.000 mq. mentre la superficie dell’area totale è di 147.787 mq. Esso è collegato con l’aeroporto internazionale Marco Polo di Venezia (circa 124 km.) e con l’aeroporto Valerio Catullo di Verona (circa 100 Km.); è collegato altresì alla città di Vicenza anche attraverso la linea ferroviaria (circa 30 Km.) oppure mediante il servizio bus di linea dalla Stazione delle Ferrovie dello Stato di Vicenza (circa 50 km.); il collegamento autostradale è invece servito dalla strada A4 Milano-Venezia, uscita Montecchio Maggiore (circa 35 Km.), e dalla Superstrada Pedemontana Veneta, uscita Valle Agno, (circa 20 Km.).

Il Complesso termale e idropinico comprende i seguenti immobili: Fonti Centrali (ambito n. 1), albergo Dolomiti (ambito n. 2), Villa Tonello Margherita (ambito n. 3), albergo Giorgetti (ambito n. 4), Chiesetta di S. Gaetano alle Terme (ambito n. 5), bocciodromo (ambito n. 6), edificio ex latteria (ambito n. 7), Parco delle Fonti (ambito n. 8) e i Bunker (ambito n. 9: 9a, 9b, 9c), la Pagoda e le opere di captazione (ambito n. 10), il campo da tennis e spogliatoi (ambito n. 11), ex autorimessa Albergo Dolomiti (ambito n. 12) nonché le opere di captazione incluse nell’ambito della concessione mineraria “RECOARO I”.

Tali immobili, liberi da diritti reali e personali ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno 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, di cui il Concessionario è a conoscenza.

Sul Complesso termale e idropinico si è espressa la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto del Ministero della Cultura, nota prot. 961/P del 10.02.2022, prot. regionale n. 63397 del 11.02.2022, con la dichiarazione della sussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004; per il solo immobile "Villa Tonello Margherita" la verifica di interesse culturale è avvenuta con atto di notifica prot. n. 3421-P del 23.04.2019, prot. regionale n. 163569 del 24.04.2019 del medesimo Ministero, e pertanto soggetti alle disposizioni di tutela nonché autorizzazioni previste dal sopra citato Decreto che ad essi si applicano. Inoltre, il "Parco delle Fonti", presente all'interno del Compendio delle "Fonti Centrali", comprende aree classificate come bosco ai sensi della L.R. Veneto n. 52/78 e del D.Lgs. n. 34/2018.

Nell'ambito dello storico Complesso e strettamente funzionale all'attività di alcuni immobili è presente la concessione mineraria di acqua termale e idropinica denominata "RECOARO I" facente parte del patrimonio indisponibile regionale. Potenzialmente funzionale allo sviluppo del Complesso per garantire ulteriore portata di acqua minerale è presente a patrimonio indisponibile regionale la concessione "LIZZARDA" derivante dalla suddivisione della precedente originaria concessione "RECOARO". Le concessioni minerarie sono disciplinate dalla L.R. n. 40/1989 e ss.mm.ii..

Il progetto di valorizzazione e riqualificazione del Complesso in argomento è stato avviato dalla proprietà Regione del Veneto con il Comune di Recoaro Terme, finanziato in buona parte con fondi a valere sul PNRR, per la realizzazione del progetto di rigenerazione intitolato "Progetto pilota di rigenerazione culturale e sociale del borgo storico delle Terme di Recoaro – CUP D75J22000000001".

Attualmente il Comune e la Regione del Veneto stanno valorizzando e riqualificando i seguenti beni immobili che saranno oggetto di futura gestione: Stabilimento balneoterapico, compreso nell'ambito Fonti Centrali, Villa Tonello Margherita, Chiesetta di S. Gaetano alle Terme e Bunker denominato "Kesselring" di cui all'ambito n. 9a e n. 1g (porzione) del sopra citato atto di concessione, oggetto a sua volta di sub-concessione in comodato d'uso gratuito fino al 30.06.2026 in favore dell'"Associazione Recoaro Bunker Recoaro Terme 1944 – 1945", come da relativo atto rep. 1403 del 10.04.2025.

In particolare, la Giunta Comunale con deliberazione numero 62 del 17.06.2025 ha approvato il progetto esecutivo relativo alla rigenerazione del borgo storico delle Terme di Recoaro finanziato dall'Unione Europea Next Generation EU lavori di riqualificazione delle terme centrali (azione 1.5) - "*stabilimenti termali e nuovo centro benessere – 1° lotto funzionale*

edificio balneoterapico (1b)”, la cui documentazione viene resa disponibile nella Virtual Data Room di cui all’art. 8 che segue.

Detto Progetto Esecutivo riguarda il restauro e la riqualificazione funzionale dell’*edificio balneoterapico (1b)*”, ricompreso nel compendio termale di Recoaro Terme e corrisponde alle opere da finanziare per l’importo complessivo di € 8.971.069,37 con fondi del PNRR.

Nell’ambito dello stesso compendio termale sono in corso i lavori di restauro di Villa Tonello Margherita finanziati per l’importo complessivo di € 1.548.640,00 con fondi del PNRR.

La riqualificazione funzionale della Villa prevede la destinazione d’uso formativa con l’allestimento di aule e laboratori per la formazione di operatori termali nonché quella della ristorazione e ricettiva.

E’ in corso di definizione l’assegnazione di ulteriore risorse da parte della Regione del Veneto e del Comune che contribuiranno al finanziamento di interventi di valorizzazione e di riqualificazione dell’intero compendio.

In merito agli altri beni, il presente Avviso si propone come obiettivo la valorizzazione, recupero e potenziamento del complesso termale delle attività afferenti le cure idropiniche, idroterapiche e balneoterapiche, recupero e rifunzionalizzazione dei fabbricati che formano il complesso termale. La successiva gestione secondo i principi della sostenibilità economico-finanziaria e dell’efficienza.

A tal fine, il Comune intende svolgere una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell’art. 77 del D.Lgs. n. 36/2023, finalizzata alla sub-concessione, totale o parziale, per la gestione del Complesso in favore di un operatore economico.

1) FINALITA’

Il presente Avviso Pubblico di consultazione preliminare di mercato, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un’apposita **procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere informazioni, proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di esperti, operatori di mercato al fine di scegliere le migliori soluzioni possibili per la valorizzazione, riqualificazione e gestione di uno o più ambiti del Complesso termale ed idropinico sito nel territorio comunale di Recoaro Terme (VI) privilegiando soluzioni di gestione unitaria.**

Il presente Avviso, pertanto, non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l’affidamento, né un’offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 del codice civile, né è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l’attribuzione di singoli punteggi, ma è finalizzato, come sopra precisato, esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e

alla preparazione di una eventuale gara avente ad oggetto la valorizzazione, la riqualificazione e la gestione in sub-concessione d'uso del Complesso termale ed idropinico come sopra descritto di proprietà regionale sito in Via Fonti Centrali n. 1.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di valorizzazione, recupero e di gestione ricevute, serviranno ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale, riguardo la fattibilità del ricorso al predetto strumento della sub-concessione d'uso e di valorizzazione del patrimonio. **Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse procedere, lo farà attraverso l'espletamento di una successiva procedura di concessione di valorizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. o altra procedura prevista dal richiamato Codice dei contratti.**

Il presente Avviso di Consultazione Preliminare di mercato non vincola l'Amministrazione sub-concedente in alcun modo, la quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avviso della predetta procedura, a meno che non sussistano oggettive ragioni per l'eventuale affidamento diretto debitamente motivate dal pubblico interesse.

Si precisa, inoltre, che non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato al processo di consultazione da parte del Comune posto in essere con il presente Avviso, per il quale nulla sarà dovuto ai soggetti che trasmettono le loro proposte (non sarà ad es. dovuto alcun diritto a rimborso spese).

2) OGGETTO DELLA SUB-CONCESSIONE

Il nucleo principale delle "Terme di Recoaro" è costituito dall'ambito "Fonti Centrali" all'interno del quale storicamente si svolgevano le attività afferenti alle cure idropiniche, idroterapiche e balneoterapiche attraverso l'utilizzo delle sorgenti d'acqua minerale denominate "Amara", "Lorgna", "Nuova", "Lelia" e "Lelia Nuova", come da documento tecnico relativo all'individuazione della concessione mineraria di acqua termale e idropinica denominata "RECOARO I".

- Il Compendio Fonti Centrali (ambito n. 1), catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.6 comprende i seguenti immobili:
 - (1a) – Servizi Igienici;
 - (1b) – Stabilimento Balneoterapico;
 - (1c) – Fonte Leila;
 - (1d) – Centro Sanitario;
 - (1e) – Ex Lavanderia;
 - (1f) – Reception;
 - (1g) – Scoperti pertinenziali degli edifici, viabilità carrabile e pedonale;

(1h) – Parcheggio Est e Ovest;

(1i) – Parcheggio Varese;

• Gli ulteriori cespiti oggetto di sub-concessione vengono così descritti:

- Albergo Dolomiti e scoperto esclusivo (ambito n. 2), catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.9;
- Villa Tonello Margherita e scoperto esclusivo (ambito n. 3), catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.7;
- Albergo Giorgetti e scoperto pertinenziale (ambito n. 4), catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.10;
- Chiesetta di S. Gaetano alle Terme e scoperto esclusivo (ambito n. 5) catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.6;
- Bocciodromo e scoperto esclusivo (ambito n. 6) catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.6;
- Edificio ex latteria e scoperto esclusivo (ambito n. 7) catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.11;
- Parco delle Fonti ed edifici fabbricati di servizio pertinentiali (ambito n. 8), catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.6, e in catasto terreni ai mappali: 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 44, 50, 57, 60, 68, 71, 82, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 116, 129, 150, 153, 160, 161, 163, 165, 168, 187, 193, 285, 355, 358, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 382, 383, 394, 442, 684, 702, 711, 713, 741, 809, 822, 848, 1387;
- I Bunker (ambito n. 9: 9a, 9b, 9c);
- Pagoda, scoperto pertinenziale e opere di captazione incluse nell'ambito della concessione mineraria "RECOARO I" catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.6;
- Campo da Tennis (11a), Spogliatoio (11b) e scoperto esclusivo, catastalmente distinti in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.5 e sub.6;
- Ex Autorimessa Albergo Dolomiti, catastalmente distinto in catasto fabbricati al foglio 4, mapp. 29, sub.12;
- Pertinenze minerarie costituite dalle opere di captazione della sorgente Lizzarda e di adduzione delle acque incluse nell'ambito della concessione mineraria "LIZZARDA" individuate unitamente alla concessione;

3) DURATA DELLA SUB-CONCESSIONE

La durata della sub-concessione è fissata fino ad un massimo di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione, avvenuto il 28.07.2023, rep. 42084, salvo proroghe o rinnovi ai sensi di legge, e tiene conto dei tempi necessari ad eseguire gli interventi di riqualificazione dei beni sub-concessi programmati dal Comune; la relativa concessione mineraria avrà la durata di anni 21 ai sensi dell'art. 13 e, ai fini del rinnovo, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 40/1989.

4) SOPRALLUOGO

Per partecipare alla procedura è necessario un previo sopralluogo del legale rappresentante, del Presidente ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione da presentare in sede di consultazione preliminare di mercato; copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti dell'Ufficio.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune di Recoaro Terme; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

Per concordare il sopralluogo si rinvia a quanto previsto al successivo art. 9).

5) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura operatori economici, esperti, autorità indipendenti o altri soggetti interessati in forma singola o in raggruppamento.

6) CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Per le informazioni che contengono canoni concessori, manutenzioni ordinarie e straordinarie e altro si rinvia a quanto contenuto nei rispettivi articoli dell'atto di concessione del 28.07.2023, rep. n. 4208/2023.

La partecipazione alla consultazione preliminare di mercato potrà essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo dell'immobile e comunque da informazioni, consulenze, relazioni e ogni altra documentazione idonea, anche di natura tecnica, finalizzata alla valorizzazione del compendio.

La proposta di valorizzazione potrà riguardare sia gli aspetti di riqualificazione, di manutenzione straordinaria e quelli di natura funzionale/gestionale (uso e gestione).

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata anche attraverso note e relazioni illustrative, schede, e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione delle ipotesi di utilizzo.

La proposta di gestione dell'immobile non potrà superare le 10 pagine formato A4 carattere times new roman – 12, interlinea 1, oltre alla eventuale documentazione tecnica e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione sub-concedente di verificare la sussistenza dell'idea di riqualificazione e di utilizzo e tipologia di attività da svolgervi al fine di consentire una più completa valutazione per l'eventuale futura procedura di gara.

7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La documentazione richiesta deve essere contenuta in una **busta debitamente sigillata su tutti i lembi** di chiusura riportanti, rispettivamente, la seguente dicitura:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO EX ART. 77 DEL D.LGS. 36/2023 PER LA SUB-CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE AL COMUNE DI RECOARO TERME (VI) E APPARTENENTI AL COMPLESSO TERMALE E IDROPINICO DI PROPRIETA' DELLA REGIONE DEL VENETO SITO NEL TERRITORIO COMUNALE DI RECOARO TERME (VI), VIA FONTI CENTRALI, N. 1.

Tale plico deve pervenire con qualsiasi mezzo al protocollo del Comune o via pec entro le ore 12 del giorno 06-08-2025.

Si farà luogo all'esclusione dei partecipanti che non abbiano fatto pervenire la documentazione di cui sopra nel luogo e nel termine indicato.

Nella busta dovranno essere riportate:

- a pena di esclusione, le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo, il numero di recapito telefonico e la dicitura **“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA SUB-CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE AL COMUNE DI RECOARO TERME (VI) E APPARTENENTI AL COMPLESSO TERMALE E IDROPINICO DI PROPRIETA' DELLA REGIONE DEL VENETO SITO NEL TERRITORIO COMUNALE DI RECOARO TERME (VI), VIA FONTI CENTRALI, N. 1.** e la proposta di valorizzazione e di utilizzo dell'immobile e di gestione dell'attività, o comunque la documentazione utile così come specificata nel precedente punto 6);

Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare l'operatore economico alla partecipazione alle consultazioni preliminari in argomento e corredata da copia di un documento di identità valido del soggetto sottoscrittore.

8) DOCUMENTAZIONE E RISERVATEZZA

Gli Interessati al presente Avviso potranno accedere all'intero Corredo Informativo, previa richiesta scritta da inviarsi esclusivamente tramite messaggio Pec al Comune che riscontrerà la richiesta sempre via Pec, indicando le credenziali di accesso all'area riservata del proprio sito internet, dove tale Corredo sarà pubblicato in una Vdr (Virtual Data Room) che sarà eventualmente aggiornato con ulteriori documenti nel corso del tempo.

Si precisa che l'ordine di esposizione dei dati nella Vdr non deve considerarsi significativo: pertanto gli Interessati dovranno assicurarsi di aver visionato e compreso tutto il contenuto della Vdr, a prescindere dalla nomenclatura impiegata per organizzare i documenti.

La richiesta di cui sopra dovrà riportare:

- i dati identificativi del richiedente, con allegata copia di un documento d'identità in corso di validità;
- la dichiarazione che il richiedente agisce in qualità di soggetto Interessato e/o per conto di un unico eventuale altro soggetto Interessato, a cui dovranno essere trasferiti cumulativamente gli obblighi di cui al punto successivo;
- la dichiarazione – per sé e/o per l'eventuale altro soggetto Interessato – di adesione all'impegno di riservatezza sull'uso delle credenziali di accesso e dei dati resi disponibili. Essi vengono messi a disposizione al solo fine di consentire la formulazione di un'offerta e non possono essere utilizzati altrimenti; se scaricati, non possono subire alcun trattamento e debbono essere comunque distrutti al termine della procedura.
- Dichiarazione all'assenso all'utilizzo dei dati personali nella specifica procedura in questione

9) DISPOSIZIONI FINALI

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo e mail:

segreteria.comune.recoaroterme.vi@pecveneto.it;

L'Amministrazione sub-concedente si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati.

Non si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 4 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione delle richieste di partecipazione alla consultazione preliminare di mercato.

Il responsabile del Procedimento è il geom. Nicola Ballestro

Per informazioni: Ufficio Settore 3 - Governo del Territorio, Lavori Pubblici, ambiente, Protezione Civile, Patrimonio – tel.0445.79.33.23

IL RESPONSABILE