

**ACCORDO PER LA TUTELA, VALORIZZAZIONE ED USO PUBBLICO DI ALCUNI CESPITI DEL  
COMPENDIO TERMALE ED IDROPINICO DI RECOARO TERME (VI)****TRA**

**REGIONE DEL VENETO** - Giunta Regionale, con sede in Venezia - Dorsoduro 3901, Venezia - Codice Fiscale 80007580279, rappresentata dalla dott.ssa Annalisa Nacchi, nata ad Asolo (TV) il 26.04.1969, che interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio, giusta D.G.R. n. 847/2021 e D.G.R. n. 1262/2021, domiciliata ai fini del presente Accordo, in Venezia, Fondamenta S. Lucia - Cannaregio 23, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale del Veneto n. 54 del 31.12.2012 e ss.mm.ii.;

**E**

**COMUNE DI RECOARO TERME**, rappresentato da..... ivi domiciliato ai fini del presente Accordo, autorizzato alla sottoscrizione dello stesso in virtù della Delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....

**PREMESSO CHE**

- nel corso degli ultimi anni la Regione del Veneto ha avviato un percorso finalizzato alla valorizzazione e riqualificazione del Compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme, sito nel Comune di Recoaro Terme (VI);
- sugli immobili facenti parte del suddetto Compendio è stata condotta la verifica di interesse culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, come da nota prot. 961/P del 10.02.2022, assunta a protocollo regionale al numero 63397 del 11.02.2022, da parte del Ministero della Cultura – Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto, il quale ha dichiarato il “Compendio Fonti Centrali” d’interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10 c. 1, e 12 del D.lgs. n. 42/2004;
- con D.G.R. n. 1803 del 15.12.2021, la Giunta regionale ha approvato un avviso di manifestazione di interesse per la candidatura di un “Progetto pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica di un Borgo a rischio abbandono o abbandonato. Intervento 2.1 “Attrattività dei borghi”, MIC3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Linea di intervento A”, per un importo pari a 20 milioni di euro;
- il Comune di Recoaro Terme (VI) ha manifestato l’interesse a partecipare alla candidatura in argomento ed ha ottenuto il nulla osta da parte della Giunta regionale per sviluppare il suddetto Progetto, al fine di ottenere risorse da dedicare, tra l’altro, anche al compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme;
- con D.G.R. n. 235 del 08.03.2022, la Giunta regionale ha individuato, a seguito del parere tecnico espresso dal Nucleo di valutazione, nella proposta del Comune di Recoaro Terme (VI) relativa al Borgo storico delle Terme di Recoaro, il citato Progetto pilota da presentare al Ministero della Cultura;
- nelle more dell’approvazione del suddetto Progetto e degli investimenti connessi, con nota prot. 5886 del 28.04.2022 il Comune di Recoaro Terme ha proposto alla Regione del Veneto di addivenire ad un accordo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 della L. n. 241/1990 e 112 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii. per l’apertura temporanea del compendio termale;
- con successiva nota prot. n. 7535 del 26.05.2022 il Comune di Recoaro Terme, assunta a protocollo regionale al n. 241543 in pari data, ha meglio specificato i beni oggetto del proprio interesse per la concessione in uso temporanea ed in particolare il sito storico denominato “Bunker Kesselring”, il locale adibito a bar con gli annessi servizi igienici, il salone delle feste e l’area esterna pertinenziale, al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione culturale e turistica;



- con nota prot. n. 257192 del 07.06.2022 la Regione del Veneto, Direzione Gestione del Patrimonio ha chiesto al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza - l'autorizzazione alla concessione in uso per la durata di anni uno, salva eventuale proroga, ai sensi dell'art. 106 c. 2bis del D.lgs. 42/2004 dei cespiti di proprietà regionale oggetto di richiesta dell'Amministrazione comunale;
- con nota prot. 16843-P del 15/06/2022, assunta a protocollo regionale n. 269677 in pari data, la Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ha concesso l'autorizzazione alla concessione di cui al presente Accordo ai sensi dell'art. 106 c. 2 bis del D. lgs. n. 42/2004, che per comodità si allega (**Allegato A1**), formulando alcune prescrizioni;
- nel contempo, con nota prot. n. 262495 del 09.06.2022, la Direzione regionale Gestione del Patrimonio ha trasmesso una bozza di accordo al Comune di Recoaro Terme per la sua condivisione;
- con nota prot. n. 8658 del 17/06/2022, assunta a protocollo regionale n. 274068 in pari data, il Comune di Recoaro ha formulato alcune proposte integrative dell'accordo, manifestando anche la disponibilità a ricevere in concessione in uso del Bunker Kesselring e delle sue aree pertinenziali, anche con la collaborazione di Enti del Terzo Settore;
- con successiva prot. n. 283881 del 24.06.2022, la Direzione regionale Gestione del Patrimonio ha inviato al Comune di Recoaro Terme il documento finale con i relativi allegati per la condivisione;
- la Direzione regionale Beni Attività culturali e Sport, ha comunicato per le vie brevi in data 24.06.2022, alla Direzione regionale Gestione del Patrimonio, che con Decreto del Ministero della Cultura n. 453 del 7/6/2022 sono stati assegnati 20 milioni di euro a valere sull'intervento 2.1 "Attrattività dei borghi", M1C3 Turismo e Cultura del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – Linea di intervento A", al Comune di Recoaro Terme per la realizzazione del Progetto pilota proposto dalla Giunta regionale del Veneto. Tale informazione è stata anche resa dal Comune di Recoaro Terme con nota prot. n. 8959 del 24.06.2022, assunta a prot. regionale n. 285088 in pari data.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

tra le Parti come sopra rappresentate si stipula il seguente Accordo:

#### ARTICOLO 1 - OGGETTO

Con il presente Accordo la Regione del Veneto, come sopra rappresentata, concede in uso temporaneo e gratuito ai sensi dell'art. 106 c. 2bis del D. lgs. 42/2004 e dell'art. 15 L. 241/1990, al Comune di Recoaro Terme, come sopra rappresentato, che accetta, alcuni cespiti facenti parte del Compendio termale ed idropinico di Recoaro Terme, sito nel Comune di Recoaro Terme (VI), nello stato in cui si trovano, come di seguito individuati:

- il sito storico denominato "Bunker Kesselring" e le relative aree pertinenziali;

al fine di garantirne la tutela e valorizzazione e favorire la promozione turistica del territorio, assumendone in proprio la custodia.

Il bene assegnato in custodia oggetto del presente accordo è ubicato nel Comune di Recoaro Terme (VI), con la seguente identificazione catastale:

Catasto terreni, Foglio 4, Particella 29, meglio descritti nelle planimetrie allegate (**Allegato A2 e A3**) al presente per farne parte integrante e sostanziale.

Il Comune di Recoaro Terme è il soggetto che assume in concessione l'immobile (di seguito denominato anche "Concessionario") ed è tenuto a utilizzare le porzioni di compendio assegnate, garantendone l'accessibilità a tutti e assicurando un livello qualitativo adeguato secondo le caratteristiche di base descritte nei seguenti articoli.



La Regione del Veneto (Concedente) dichiara che l'immobile in oggetto è di sua piena ed esclusiva proprietà e che sono liberi da diritti reali e personali, ipoteche, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della sussistenza di interesse culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004. Per i beni oggetto della concessione, infatti, è stato dichiarato l'interesse culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

La concessione in uso temporaneo ha ricevuto, con nota prot. 16843-P del 15/06/2022, assunta a protocollo regionale n. 269677 in pari data, l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi dell'art. 106 c. 2bis del D. gs. 42/2004, (**Allegato A1**), formulando alcune prescrizioni. Inoltre il parco, presente all'interno del compendio delle Fonti Centrali, comprende aree classificate come bosco ai sensi della L.R. 52/78 e del D. lgs. 34/2018.

#### ART. 2 - DURATA

Il presente accordo di cui alla concessione in uso ha la durata di anni 1 (uno), decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, allo scadere dei quali essa scadrà di diritto senza necessità di preventiva disdetta, salva proroga.

Ciascuna delle parti può recedere dallo stesso previo preavviso di 30 giorni da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'altra parte.

Tale facoltà potrà anche essere esercitata dalla Regione del Veneto in relazione all'evoluzione degli atti amministrativi conseguenti all'avvio del progetto pilota previsto dal PNRR – Attrattività dei Borghi - Linea di intervento A, di cui alla DGR 235/2022, ammesso a finanziamento con Decreto del Ministero della Cultura n. 453 del 7/6/2022.

Alla scadenza della Concessione, e comunque in sede di riconsegna sarà effettuata, in contraddittorio tra le Parti, una verifica completa dei componenti edili/impiantistici del cespite concesso in uso, le cui risultanze saranno riportate in un verbale, redatto a cura del Concessionario in contraddittorio con il Concedente, al fine di consentire la constatazione dello stato di conservazione e manutenzione del bene, tenuto conto degli ordinari fattori di usura dovuti all'utilizzo degli stessi.

#### ART. 3 - CONSEGNA DEI BENI

L'immobile viene consegnato al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi, noti al Concessionario.

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa il bene, nonché di alcuni interventi in corso da parte del Concedente relativi alla messa in sicurezza dell'entrata e dell'uscita del Bunker "Kesselring". Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il Concessionario assume la responsabilità di custode del bene. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire l'immobile nello stato di conservazione in cui è stato consegnato, salvo il deperimento d'uso.

#### ART. 4 - OBBLIGHI GENERALI A CARICO DEL COMUNE

Fatto salvo quanto previsto nei successivi articoli, il Concessionario si obbliga:

- ad esercitare l'uso ed il godimento del bene assegnato del complesso oggetto di concessione nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- a tenere il bene e le relative aree pertinenziali concesse efficienti anche sotto il profilo igienico-sanitario, rispettando scrupolosamente le normative vigenti in materia;
- a tenere indenne la Regione del Veneto da ogni responsabilità per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose di terzi in conseguenza dell'esecuzione di interventi che venissero eseguiti presso il cespite concesso o in conseguenza dello svolgimento delle attività previste;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per l'esercizio delle attività;



- ottemperare a tutte le prescrizioni/condizioni che dovessero essere impartite dalla competente Soprintendenza del Ministero della Cultura al rilascio della prevista autorizzazione ai sensi dell'art. 106, D.lgs. 42/2004.

La Regione del Veneto rimarrà estranea ad ogni atto di gestione del bene concesso facente parte del complesso termale: il Concessionario assumerà in nome e per conto proprio tutte le obbligazioni derivanti, collegate o connesse a detta gestione e risponderà direttamente di tali obbligazioni manlevando l'Amministrazione Regionale da qualsiasi pretesa proveniente da terzi.

Il Concessionario deve garantire la vigilanza e la custodia dell'immobile concesso in uso con il presente accordo; si elencano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- controllare il bene immobile e i beni mobili in dotazione al fine di evitare danneggiamenti e furti;
- vigilare sul comportamento e l'incolumità dei visitatori;
- vigilare sul comportamento delle ditte di manutenzione e di pulizia;
- controllare gli accessi ad eventuali depositi;
- coordinare le attività di prevenzione contro i rischi in caso di emergenza (incendi, calamità naturali) e contro i danni provocati da terzi;
- vigilare sul buono stato di manutenzione degli impianti segnalando eventuali malfunzionamenti alla proprietà regionale.

Resta a carico della Regione concedente il servizio di sorveglianza, il sistema antincendio del compendio termale ed idropinico e l'utenza di energia elettrica.

Il Concessionario deve garantire la pulizia del bene affidato e delle aree pertinenziali concesse.

La pulizia dovrà essere garantita con prodotti a basso impatto ambientale.

Inoltre il Concessionario si obbliga a provvedere alla raccolta differenziata dei rifiuti derivanti a qualsiasi titolo dalle sue attività, al loro trasporto in sacchi ermeticamente chiusi soltanto dentro gli appositi contenitori dislocati esternamente al sito e comunque alla loro eliminazione secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

#### ART. 5 MANUTENZIONE ORDINARIA SUI BENI MOBILI E IMMOBILI FRUIBILI

Il Concessionario deve garantire, secondo l'ordinaria diligenza, la manutenzione ordinaria del bene fruibile, delle relative aree pertinenziali oggetto del presente atto, delle dotazioni strumentali, dei beni mobili e delle attrezzature ivi collocate, nel rispetto delle normative vigenti in materia di prevenzione infortuni, vigilanza antincendio e ordine pubblico. Il Concessionario è, inoltre, autorizzato all'attivazione di nuove utenze relative alla fornitura di servizi funzionali alla gestione.

#### ART. 6 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi e le opere che non rientrano nella tipologia indicata al precedente articolo sono soggetti al regime di manutenzione straordinaria e permangono di competenza del Concedente.

#### ART. 7 ONERI SUI SERVIZI DI CARATTERE TURISTICO-PROMOZIONALE

Il Comune dovrà farsi carico, altresì, di svolgere servizi di carattere turistico-promoZIONALE a carattere culturale, quali, a titolo esemplificativo:

- l'organizzazione di attività di promozione turistica attraverso programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida nel territorio nel rispetto della normativa vigente;
- organizzazione di iniziative atte a promuovere la conoscenza del complesso termale, nei limiti previsti dall'articolo 120 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
- la concessione temporanea in uso a Enti del Terzo Settore del Bunker Kesselring per attività di carattere culturale, sociale e turistica, compatibili con le caratteristiche dei luoghi, dovranno essere realizzate nel rispetto delle capienze degli spazi e delle norme in materia di sicurezza.

#### ART. 8 APERTURA E CHIUSURA DEL BENE CONCESSO IN USO



L'orario di apertura al pubblico del bene concesso in uso è deciso dal Concessionario nei limiti della propria autonomia gestionale.

Il Concessionario è tenuto alla custodia e sorveglianza della struttura ricettiva – culturale anche nel periodo di chiusura al pubblico e ad assicurare l'ingresso in qualsiasi momento al personale della Regione del Veneto, o ad esso incaricato, per i controlli di istituto.

In caso di necessità dovuta all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o di pronto intervento, si potrà procedere alla chiusura totale o parziale del compendio termale per il tempo strettamente indispensabile all'esecuzione degli stessi.

#### ART. 9 GESTIONE A TERZI DI ATTIVITÀ'

Il Concessionario deve gestire il bene con organizzazione diretta e autonoma o tramite Enti del Terzo Settore. Resta inteso che il Concessionario rimane responsabile nei confronti della Regione del Veneto di tutte le attività comprese quelle affidate a terzi.

#### ART. 10 SPESE ED ONERI DI GESTIONE DEL BENE

Gli oneri relativi alla gestione del bene, così come specificato negli articoli precedenti, sono a carico del Concessionario; pur tuttavia qualora si verificassero interventi che rientrano negli oneri di manutenzione straordinaria del bene dato in concessione, comprese le aree esterne pertinentziali, il Concedente, previa ed opportuna verifica, potrà versare a favore del Concessionario e fino all'importo massimo di euro 10.000,00, la somma necessaria, che sarà liquidata a seguito di regolare presentazione dei documenti giustificativi di spesa e di regolare rendicontazione.

#### ART. 11 GESTIONE DEL PERSONALE

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle norme e delle prescrizioni in materia di lavoro e di volontariato.

#### ART. 12 SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO

Il Concessionario si obbliga a rispettare, nello svolgimento delle attività legate ai servizi ad esso affidati, le disposizioni in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.. Tale obbligo si esplica sia nei confronti del proprio personale dipendente, sia laddove il Concessionario si avvalga della facoltà di affidamento a terzi di lavori: in tale ultimo caso, si obbliga alla scrupolosa osservanza di quanto previsto dall'articolo 26 del succitato D.lgs. n. 81/2008.

Il Concessionario, in particolare, dovrà garantire nell'ambito della propria organizzazione interna, una corretta gestione della prevenzione nel luogo di lavoro con riferimento all'adozione delle misure di tutela, all'introduzione del sistema di valutazione dei rischi, alla istituzione del servizio di prevenzione e protezione, alla sorveglianza sanitaria ed alla formazione e aggiornamento del personale quali previsti dal Capo III del succitato D.lgs. n. 81/2008.

#### ART. 13 OBBLIGHI DI RENDICONTAZIONE

Il Concessionario deve presentare all'Amministrazione Regionale, durante la gestione della concessione e a seguito di chiusura della stessa, una relazione sullo stato di tutela e valorizzazione dei beni concessi, oltre agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria nel limite massimo dell'importo specificato all'art.10;

#### ART. 14 CONTROLLI

La Regione del Veneto si riserva il diritto di compiere, anche senza preavviso, ogni sopralluogo, ispezione e controllo che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno per il monitoraggio complessivo del livello



qualitativo e quantitativo della gestione del bene patrimoniale per verificare il rispetto delle condizioni e/o obbligazioni previste.

Il Concessionario dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste, anche a mezzo del custode minerario regionale.

#### ART. 15 CAUSE DI RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

Le cause che possono comportare la risoluzione del contratto con il concessionario sono le seguenti:

- a. gravi inadempienze per fatto e/o colpa del Concessionario nella conduzione della gestione e/o violazione degli obblighi contrattuali assunti tali da compromettere il mantenimento dell'integrità del patrimonio affidato, l'incolumità dei dipendenti o degli utilizzatori dei servizi;
- b. adozione di provvedimenti che comportino la sospensione o la riduzione dell'attività per cause afferenti la gestione, suscettibili di creare grave danno all'attività turistica della zona;
- c. evidente impossibilità a continuare la gestione secondo le condizioni pattuite;
- d. gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.lgs. n. 81/2008;
- e. inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi nazionali o territoriali.

#### ART. 16 GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario, con la sottoscrizione del presente accordo, si impegna a mantenere per tutta la durata della concessione idonee polizze assicurative in corso di validità a copertura della Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di Lavoro, nonché per i danni al bene concesso, ivi comprese le aree pertinenziali del complesso immobiliare.

#### ART. 17 RESTITUZIONE DEL BENE E DELLE RELATIVE AREE PERTINENZIALI

Prima della consegna del bene e delle relative aree pertinenziali al Concessionario, verrà redatto il verbale di consistenza e stato d'uso di tutte le attrezzature, beni mobili, impianti e strutture, sottoscritto per accettazione da entrambe le parti; il verbale farà fede alla scadenza della concessione per l'eventuale richiesta di risarcimento da parte del Regione del Veneto per gli eventuali danni riscontrati.

Allo scadere del contratto, i sopra citati beni, come da inventario, dovranno essere restituiti in analogo stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso: a tal fine sarà redatto apposito verbale sottoscritto per accettazione da entrambe le parti.

Per eventuali opere o interventi non autorizzati, l'Amministrazione regionale si riserva il diritto di chiedere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura ed a carico del Concessionario nel termine assegnatogli. Qualora il Concessionario non provveda alla rimessa in pristino entro tale termine, l'Amministrazione regionale vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico del Concessionario, fatto salvo il risarcimento dei danni ed ogni altra facoltà sanzionatoria.

#### ART. 18 DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE

La concessione non può essere ceduta a pena di nullità: in caso di inadempimento da parte del Concessionario, l'Amministrazione regionale, fermo restando il diritto al risarcimento del danno, ha facoltà di dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile. Resta salva la possibilità di subconcedere a Enti del Terzo Settore le attività previste dal presente accordo relative alla gestione del Bunker Kesselring e delle relative aree pertinenziali, nel rispetto della normativa vigente e ferma restando la responsabilità del Concessionario nei confronti dell'Amministrazione regionale per quanto attiene la presente concessione. L'affidamento terminerà in ogni caso con la cessazione della presente concessione. Il Concessionario dovrà comunicare all'Amministrazione regionale la denominazione e il nominativo del legale rappresentante del/i soggetto/i sopra menzionati, ed entro 30 (trenta) giorni, l'Amministrazione potrà esprimere il proprio nulla osta o dissenso.



ART. 19 FIRMA DIGITALE

Il presente atto viene sottoscritto digitalmente tra le parti, ai sensi della vigente normativa.

Per la REGIONE DEL VENETO \_\_\_\_\_

Per il COMUNE DI RECOARO TERME \_\_\_\_\_

