



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**DELIBERAZIONE N. 5/60 DEL 11.2.2014**

---

**Oggetto: Gestione complesso termale di Fordongianus. Atto convenzionale recante la disciplina delle condizioni normative di gestione per il periodo 24 novembre 2007 – 23 novembre 2032.**

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica riferisce che l'Amministrazione regionale è proprietaria di un complesso immobiliare denominato "Stabilimento Termale", sito in Fordongianus e distinto al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) al Foglio 10, mappali 174/sub 1/2/3/4, 220 e 227 e al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio 8, mappale 146 e al Foglio 10, mappali 79, 80, 83, 85, 94, 108, 109, 111, 116, 117, 132, 136, 138, 140, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 203, 204, 207, 209, 210, 211, 212, 214, 217, 219, 221, 223, 225, 226, identificati al n. 1802 - Fabbricati indisponibili, ed al n. 1839 - Terreni indisponibili del Conto del Patrimonio Immobiliare della Regione Autonoma della Sardegna, e delle attrezzature ed arredi ivi collocati a servizio del complesso.

L'Assessore ricorda, altresì, che l'Assessorato dei Lavori Pubblici, all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, ha aggiudicato la progettazione, la realizzazione e la gestione trentennale del complesso termale in argomento all'A.T.I. costituita dalla società Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro S.p.a. e dalla società Hotel Terme Millepini S.r.l..

Le condizioni dell'affidamento sono state disciplinate, dapprima, con Convenzione rep. n. 2046 del 21 maggio 1991 e, successivamente, con Atto Attuativo del 22 dicembre 1999.

L'art. 15 della Convenzione del 1991 prevedeva che alla scadenza del primo quinquennio obbligatorio le parti avrebbero dovuto disciplinare con apposito atto convenzionale "le condizioni normative dell'ulteriore periodo di gestione, tenendo conto dei risultati economici del quinquennio effettuato nonché delle ipotesi prospettiche prefigurate per il periodo successivo".



L'A.T.I. concessionaria ha dato vita, in data 14 dicembre 2001, alla Società di gestione "Terme di Sardegna S.r.l.".

Essendo trascorso il periodo di gestione obbligatoria e non avendo il concessionario esercitato la facoltà di recesso, si rende necessario stipulare il predetto atto convenzionale volto a disciplinare le condizioni normative per il periodo 24 novembre 2007 - 23 novembre 2032.

In ragione dell'anzidetta necessità la Giunta regionale, con la deliberazione del 3 dicembre 2008, n. 68/13, nel dettare indirizzi in merito alla conclusione del predetto atto convenzionale, ha approvato uno schema di convenzione - contenente una serie di pattauzioni tra le quali rilevava "l'obbligo di pagare, a titolo di canone, la somma di € 200.000, con la possibilità per la Regione di aumentare l'importo del canone in relazione all'incremento del fatturato annuo, salvo comunque quanto verrà determinato dalla Commissione Tecnica Regionale di cui all'art. 2 della L.R. 5 dicembre 1995, n. 35" - quale bozza di partenza nelle trattative.

Con la successiva deliberazione dell'11 febbraio 2009, n. 10/5, la Giunta regionale ha disposto che il canone, riconfermato in € 200.000, venga corrisposto dal concessionario direttamente al Comune di Fordongianus perché lo utilizzi per le finalità esplicitate nella medesima deliberazione e, inoltre, ha conferito mandato alla Direzione generale degli Enti Locali e Finanze affinché, in riferimento alla bozza di schema di convenzione costituente allegato alla succitata deliberazione n. 68/13 del 2008, valuti l'ammissibilità delle proposte e delle osservazioni avanzate dal concessionario ed assuma le conseguenti determinazioni.

La Giunta regionale, con la deliberazione del 29 settembre 2009, n. 44/15, ha revocato quanto disposto con le precitate deliberazioni n. 68/13 del 2008 e n. 10/5 del 2009, riguardo all'importo del canone ed alla sua assegnazione al Comune di Fordongianus ed ha conferito mandato all'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica perché proceda alla determinazione del canone ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, al fine di pervenire alla stipula della convenzione con la Società Terme di Sardegna s.r.l. secondo le indicazioni già assunte con le deliberazioni sopraccitate.

La Commissione Tecnica Regionale di cui all'ex art. 2 della L.R. 5 dicembre 1995, n. 35, giusto verbale n. 105 del 21 luglio 2010, ha determinato in € 880.214,33 il canone annuo dovuto per la gestione del complesso termale in argomento.



Il TAR Sardegna, nel pronunciarsi sul ricorso n. 1124/2010 presentato dalla Società Terme di Sardegna S.r.l., con la sentenza n. 983/2011 ha annullato la richiesta del canone determinato dall'ex Commissione Tecnica Regionale, rigettato la domanda della Società sulla non debenza del canone per il periodo pregresso (ossia dal 23 novembre 2007 alla data in cui sarà stipulata la convenzione) e invitato le parti a riprendere le trattative per addivenire alla stipula della convenzione che dovrà regolare i rapporti per la gestione del complesso termale.

Riferisce, quindi, l'Assessore che, anche alla luce della menzionata sentenza del TAR Sardegna, è stato avviato un confronto stringente tra gli uffici della Direzione generale degli Enti Locali e Finanze e la società Terme di Sardegna S.r.l. per giungere alla stipula dell'atto convenzionale e che, per la determinazione del canone - in assenza di un documento di programmazione già accettato da tutte le parti e della consapevolezza dei rischi insiti nel processo previsionale, in termini di profili di incertezza e di soggettività, che non hanno reso né immediata né facile una convergenza tra le stesse parti in ordine alla puntuale e pedissequa applicazione dell'art. 15 della Convenzione Rep. n. 2046/1991 - si è fatto riferimento alle perizie di valutazione esistenti agli atti: la prima predisposta dall'Ing. Marchi, su istanza dell'Amministrazione regionale, per euro 441.024; la seconda effettuata dal prof. Pizzo, su istanza della società concessionaria, per euro 364.558; e, infine, una terza recente perizia presentata dal Dott. Nicola Marcello, appositamente incaricato dall'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica, che prevede un canone pari ad € 380.000 annui, e considera plausibile e prudentiale un margine di tolleranza del 10% che vedrebbe ridotto l'importo a 342.000 €/annui.

L'Assessore ritiene di tenere nella dovuta considerazione che:

- la valutazione della remuneratività della struttura deve necessariamente tener conto del fatto che la mancata convenienza economica dell'investimento può, almeno in parte, essere mitigata dai benefici economici indiretti, quali lo sviluppo del territorio e la creazione di posti di lavoro e dalle ricadute positive nel campo sociale che l'investimento stesso genera;
- il canone, così determinato, appare avulso di ogni alea di rischio connessa alla gestione aziendale e può ragionevolmente identificare il valore patrimoniale del complesso immobiliare messo a disposizione dall'Amministrazione per esercitare un'attività d'impresa, che, benché di estremo interesse per la collettività locale, non deve comunque prescindere dalla capacità, dalla cura e dalla diligenza del gestore nello sviluppare un business-plan adeguato;



- la Regione, per attivare le manutenzioni straordinarie dovrebbe munirsi delle procedure ad evidenza pubblica con i tempi necessari alla pubblica amministrazione di esercitare le proprie funzioni nelle forme di legge, nonché procedere ad un affidamento che preveda il c.d. “pronto intervento” in quanto si tratta di strutture destinate prevalentemente a cure termali; tempi che non consentirebbero di intervenire con l'immediatezza che le situazioni esigerebbero con la logica conseguenza che diventa opportuno che le stesse vengano eseguite a cura del concessionario, per darne rapida esecuzione.

Tali motivazioni inducono, quindi, a proporre che il canone che la società dovrà corrispondere alla Regione Autonoma della Sardegna venga determinato in euro 342.000 annui, somma che, alla luce delle predette considerazioni, si ritiene equamente determinata.

Tale somma dovrà essere decurtata:

- a) per il periodo decorrente dalla data di scadenza del quinquennio d'obbligo alla data di sottoscrizione del nuovo atto convenzionale, delle spese di manutenzione straordinaria effettivamente sostenute e documentate da parte del Concessionario, certificate da parte di un revisore contabile, relative ad interventi che il concessionario ha effettuato nel periodo 2010-2013, determinate in misura mediamente pari a 177.000 €/annui;
- b) per il periodo che decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto alla scadenza della concessione, delle spese di manutenzione straordinaria e delle opere di miglioria che determinino incrementi patrimoniali, effettivamente sostenute e documentate da parte del Concessionario, certificate da parte di un revisore contabile, relative ad interventi che il concessionario potrà effettuare, previa autorizzazione da parte della Regione, durante la vigenza della concessione, qualora non si tratti di interventi da eseguirsi con urgenza, per i quali varrà la verifica posteriori da parte dei tecnici della Regione.

L'Assessore propone pertanto di dare mandato alla Direzione generale degli Enti Locali e Finanze affinché stipuli, entro due mesi dalla data della presente deliberazione, con la società Terme di Sardegna s.r.l. un atto convenzionale, disciplinante le condizioni normative del complesso immobiliare denominato “Stabilimento Termale”, sito in Fordongianus per il periodo 24 novembre 2007 - 23 novembre 2032, secondo il testo allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante.



**REGIONE AUTONOMA DI SARDEGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 5/60

DEL 11.2.2014

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, acquisito il parere favorevole di legittimità del Direttore generale degli Enti Locali e Finanze

#### **DELIBERA**

- di approvare lo schema di convenzione recante la disciplina delle condizioni normative di gestione del complesso immobiliare denominato “Stabilimento Termale”, sito in Fordongianus, per il periodo 24 novembre 2007 - 23 novembre 2032, secondo il testo allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante;
- di dare mandato al Direttore generale degli Enti Locali e Finanze affinché stipuli, entro due mesi dalla data della presente deliberazione, con la società Terme di Sardegna S.r.l. l'atto convenzionale disciplinante le condizioni normative cui la concessionaria dovrà attenersi nella gestione del complesso immobiliare denominato “Stabilimento Termale”.

**Il Direttore Generale**

Gabriella Massidda

**Il Vicepresidente**

Simona De Francisci