

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 giugno 2020, n. 854

**Società controllata Terme di Santa Cesarea S.p.A. - Approvazione schema di accordo di cooperazione con il Comune di Santa Cesarea Terme.**

Il Presidente della Giunta Regionale, Dott. Michele Emiliano, sulla base dell'istruttoria espletata dal Dirigente del Servizio Controlli Agenzie, Organismi e Società partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie e confermata dal Dirigente della Sezione Raccordo al Sistema Regionale e dal Segretario Generale della Presidenza, riferisce quanto segue.

Com'è noto, la Regione Puglia è socio - con una quota di partecipazione azionaria pari al 50,487% - della Società Terme di Santa Cesarea S.p.A., che ha per oggetto sociale la «*valorizzazione e lo sfruttamento di tutte le acque termali e minerali esistenti e che venissero scoperte nell'ambito del compendio termale, nonché le attività accessorie e complementari quali la produzione e il commercio, anche al minuto, delle stesse e di tutti i prodotti da esse derivati ivi compresi: preparati chimici, farmacologici e cosmetici, la realizzazione e gestione di centri di cura, riabilitazione e benessere, esercizi turistici, ricreativi alberghieri e stabilimenti balneari*».

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1473 del 25.09.2017 è stato approvato il "*Piano operativo di razionalizzazione adottato ai sensi dell'art. 1, comma 513 della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 – Aggiornamento ex art. 24, D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 – Revisione Straordinaria delle partecipazioni*", che ha previsto, tra l'altro, la dismissione della partecipazione nella società Terme di Santa Cesarea S.p.A. per mezzo di asta pubblica.

Con D.G.R. n. 1898 del 17 novembre 2017 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 72 del 27 dicembre 2017 è stata esperita la prima asta pubblica, con un prezzo a base d'asta di 17.040.375,00 euro, andata deserta.

Con D.G.R. n. 1602 del 13 settembre 2018 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 54 del 27 settembre 2018 è stata esperita la seconda asta pubblica, con un prezzo a base d'asta di euro 15.300.000,00, anch'essa andata deserta.

Con DGR n. 2411 del 21/12/2018 "*Revisione periodica delle partecipazioni detenute – art. 20 D.lgs. 175/2016*", la Giunta Regionale ha approvato il "*Piano di razionalizzazione annuale delle partecipazioni detenute dalla Regione Puglia ex art. 20 D.Lgs. n. 175/2016*", il quale prevedeva la cessione a titolo oneroso della partecipazione in oggetto entro il 30 giugno 2019.

Con D.G.R. n. 592 del 29 marzo 2019 la Giunta regionale ha deliberato di demandare alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale l'adozione dei successivi provvedimenti necessari per la dismissione dell'intera quota azionaria di partecipazione nella Società Terme di Santa Cesarea S.p.A. detenute dalla Regione Puglia, mediante una terza asta pubblica nel rispetto dei principi di cui all'art. 4 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), per l'affidamento dei contratti attivi, fermo restando il diritto di prelazione degli azionisti da esercitarsi nei modi e nei termini previsti dall'art. 5 dello Statuto Sociale, determinando il valore di dismissione da porre a base d'asta in euro 13.770.000,00, pari a quello della precedente asta andata deserta (euro 15.300.000,00) ridotto di un decimo.

In esecuzione alla D.G.R. n. 592/2019 la Sezione Raccordo al Sistema Regionale ha adottato la Determinazione Dirigenziale n. 38 del 22 maggio 2019 con la quale ha approvato gli atti relativi all'espletamento della terza Asta pubblica per la dismissione dell'intera quota azionaria di partecipazione nella Società Terme di Santa Cesarea S.p.A., secondo gli indirizzi ricevuti dalla Giunta Regionale.

Entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, spirato il 12 luglio 2019, non è stata presentata alcuna offerta al riguardo e l'Asta pubblica per la cessione della totalità della quota posseduta dalla Regione Puglia nella Società Terme di Santa Cesarea S.p.A. è stata dichiarata deserta come da relativo Verbale del 15 luglio 2019.

Nelle more della succitata procedura, sono pervenute due proposte, presentate da gruppi imprenditoriali operanti nel settore immobiliare, che, fuori dai canoni ordinari del procedimento di concessione, hanno manifestato disponibilità ad aprire una trattativa negoziata per l'acquisizione e la gestione del complesso immobiliare costituente il compendio termale.

Ciò premesso, prima di procedere all'avvio della quarta asta mediante ulteriore ribasso del prezzo posto a base degli incanti, nell'Assemblea dei soci del 9 novembre 2019, il socio, nel prendere atto delle comunicazioni in merito alle due proposte fornite dal C.d.A., al fine di tutelare l'interesse pubblico a preservare il valore del compendio immobiliare evitando potenziali azioni di speculazione, lesive della propria quota di partecipazione, ha formulato indirizzo acchè la società richiedesse ai proponenti la formalizzazione di un progetto più articolato, nelle forme e con le modalità previste dal d.lgs. n.50/2016 ed in un termine massimo di 60 gg., per valutare successivamente la sostenibilità giuridica del percorso di cessione a titolo temporaneo del ramo di azienda, in un apprezzamento comparato con la normativa dettata dal d.lgs. n.175/2016.

All'esito di tale interlocuzione avviata dall'organo amministrativo, la società ha comunicato che entrambi i proponenti hanno declinato l'invito a formalizzare una proposta nell'alveo del perimetro normativo definito dal codice dei contratti pubblici.

Sta di fatto che le citate manifestazioni di interesse, per alcuni versi incompatibili con le regole che disciplinano l'azione di soci pubblici in relazione alla loro partecipazione, sono tuttavia indicative di un interesse del mercato rispetto allo sviluppo turistico ricettivo e delle attività termali che, benché non idonee a determinare la valorizzazione di una partecipazione nella composizione societaria attuale – come dimostra la diserzione delle gare fin qui indette – sembra interessato alla possibilità di sviluppare un complessivo progetto di sviluppo ed investimento sul Polo termale di Santa Cesarea.

A tal proposito, il sindaco del Comune di Santa Cesarea, detentore di una partecipazione azionaria pari al 49,47% della medesima società, ha presentato una proposta di Accordo di cooperazione ai sensi dell'art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, tra Comune e Regione che impegna le due amministrazioni a porre in essere un percorso procedimentale finalizzato all'assegnazione in concessione dell'intero compendio di beni facenti parte del complesso termale, costituito da immobili e concessioni su sorgenti e stabilimenti balneari allocati nel comune di Santa Cesarea.

Dalle premesse del suddetto schema di accordo emerge che il Comune intende promuovere un intervento che determini lo sviluppo del polo termale, con effetti diretti sull'economia locale e l'occupazione, mediante affidamento in concessione del Nuovo Centro Termale, unitamente alle aree, all'azienda ed agli immobili di proprietà della Società ad un soggetto privato attraverso una procedura aperta, trasparente e non discriminatoria.

Tale obiettivo si può coniugare con quello della Regione, che intende perseguire l'interesse pubblico attraverso la dismissione di una partecipazione non ritenuta strategica.

Si riportano, a tal proposito, sinteticamente gli elementi che caratterizzano lo schema di accordo, condiviso preliminarmente, dalla Sezione Raccordo al Sistema Regionale ed il, Comune:

- 1) *L'impegno in capo al Comune ad acquistare l'intera partecipazione detenuta dalla Regione al prezzo dell'ultima gara andata deserta;*
- 2) *La subordinazione dell'impegno di cui al precedente punto alla condizione della effettiva aggiudicazione della procedura aperta trasparente e non discriminatoria per l'assegnazione in concessione del complesso di beni sopra identificato;*
- 3) *La celebrazione, da parte del Comune di una procedura aperta trasparente e non discriminatoria destinata ad essere aggiudicata sulla base della qualità della proposta progettuale e di servizi nonché*

*della sostenibilità del piano economico e finanziario della concessione, che dovrà prevedere, a carico dell'aggiudicatario, il pagamento di una somma pari al prezzo della partecipazione detenuta dalla Regione – affinché il Comune, verificatasi la condizione sospensiva, possa immediatamente dare corso al pagamento del valore della partecipazione regionale - nonché il versamento di un canone annuo per tutta la durata della concessione;*

- 4) *La cessione delle quote dalla Regione al Comune attraverso cessione diretta, in unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione in parola;*
- 5) *L'efficacia dell'accordo è sottoposto a condizione che la procedura si concluda entro il 31 dicembre 2020;*

La Regione concede al Comune l'opzione di acquisto della partecipazione della Regione nel capitale della Società pari al 50,49 % del capitale, al prezzo posto a base d'asta della terza ed ultima asta indetta dalla Regione, corrispondente ad euro 13.700.000,00 (tredicimilionisettecentomila/00).

Si evidenzia che la suddetta procedura, qualora abbia buon esito, garantisce il riconoscimento del valore delle quote sociali cristallizzate al valore attuale, senza il rischio di ulteriori ribassi.

Tanto premesso e considerato, si propone alla Giunta di adottare conseguente atto deliberativo di approvazione del documento Accordo di cooperazione e mandato a porre in essere i conseguenziali adempimenti.

#### **Verifica ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679**

##### **Garanzie alla riservatezza**

La pubblicazione dell'atto sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

##### **Copertura finanziaria di cui al D.Lgs 118/2011 e s.m.i.**

*La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio regionale*

Il Presidente relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4, comma 4, lettera g) della L.R. n. 7/1997, propone alla Giunta di:

- 1) condividere le finalità della presente delibera nonché i termini di dismissione delle quote detenute nella società Terme di Santa Cesarea s.p.a., ai sensi del d.lgs. 175/2016;
- 2) condividere, altresì, la modalità procedimentale prescelta, nella forma di una *procedura aperta, trasparente e non discriminatoria*;
- 3) approvare quale condizione sospensiva dell'accordo il pagamento a carico dell'aggiudicatario, in unica soluzione di una somma pari al prezzo della partecipazione detenuta dalla Regione corrispondente ad € 13.700.000,00;
- 4) approvare, per l'effetto, lo schema di accordo di cooperazione ai sensi dell'art.15 della L.241/90 e s.m.i., dando mandato al Presidente della G.R. di sottoscrivere il relativo accordo;
- 5) dare mandato alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale di porre in essere gli adempimenti conseguenti e connessi all'adozione della presente delibera;
- 6) prevedere la sospensione, per il corrispondente periodo di cui alla validità dell'accordo di cooperazione,

delle procedure di vendita precedentemente poste in essere per la dismissione della quota azionaria di partecipazione nella società Terme di Santa Cesarea s.p.a.;

- 7) notificare al Comune di Santa Cesarea Terme ed all'Organo amministrativo della società Terme di Santa Cesarea s.p.a. la presente deliberazione;
- 8) pubblicare la presente, priva dell'allegato, nel B.U.R.P.

I SOTTOSCRITTI ATTESTANO CHE IL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO AFFIDATO È STATO ESPLETATO NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA REGIONALE, NAZIONALE E COMUNITARIA E CHE IL PRESENTE SCHEMA DI PROVVEDIMENTO, DAGLI STESSI PREDISPOSTO AI FINI DELL'ADOZIONE DELL'ATTO FINALE DA PARTE DELLA GIUNTA REGIONALE, È CONFORME ALLE RISULTANZE ISTRUTTORIE.

Il Dirigente del Servizio Controlli Agenzie, Organismi  
Società Partecipate e Certificazione Aziende Sanitarie  
(Giuseppe D. Savino)

Il Dirigente della Sezione  
Raccordo al Sistema Regionale  
(Nicola Lopane)

Il Direttore del Dipartimento  
Segreteria Generale della Presidenza  
(Roberto Venneri)

Il Presidente della Giunta Regionale  
(Dott. Michele Emiliano)

**LA GIUNTA**

- udita la relazione e la conseguente proposta del Presidente della Giunta regionale;
- viste le sottoscrizioni poste relative all'istruttoria del presente provvedimento;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

di approvare la relazione del Presidente proponente, che quivi si intende integralmente riportata, e per l'effetto di:

- 1) condividere le finalità della presente delibera nonché i termini di dismissione delle quote detenute nella società Terme di Santa Cesarea s.p.a., ai sensi del d.lgs. 175/2016;
- 2) condividere, altresì, la modalità procedimentale prescelta, nella forma di una *procedura aperta, trasparente e non discriminatoria*;
- 3) approvare quale condizione dell'accordo il pagamento a carico dell'aggiudicatario, in unica soluzione di una somma pari al prezzo della partecipazione detenuta dalla Regione corrispondente ad € 13.700.000,00=
- 4) approvare, per l'effetto, lo schema di Accordo di cooperazione ai sensi dell'art.15 della L.241/90 e s.m.i. allegato sub 1) alla presente, dando mandato al Presidente della G.R. di sottoscrivere il relativo accordo;
- 5) dare mandato alla Sezione Raccordo al Sistema Regionale di porre in essere gli adempimenti conseguenti e connessi all'adozione della presente delibera;
- 6) prevedere la sospensione, per il corrispondente periodo di cui alla validità dell'accordo di cooperazione, delle procedure di vendita precedentemente poste in essere per la dismissione della quota azionaria di partecipazione nella società Terme di Santa Cesarea s.p.a.;
- 7) notificare al Comune di Santa Cesarea Terme ed all'Organo amministrativo della società Terme di Santa Cesarea s.p.a. la presente deliberazione;
- 8) pubblicare la presente, priva dell'allegato, nel BURP.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO