



## CAPITOLATO DI GARA

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLO  
SFRUTTAMENTO DI ACQUE TERMALI IN LOCALITÀ SANTA CESAREA TERME  
(LE).**

### Articolo 1 - Oggetto

1. Il presente capitolato di gara ha ad oggetto l'assegnazione della concessione per lo sfruttamento del giacimento di acqua termale denominata "Santa Cesarea", nel territorio del Comune di Santa Cesarea Terme (Lecce).
2. La concessione viene rilasciata per un'area avente una superficie di circa 100,00 ettari; tale estensione è finalizzata a creare una zona di salvaguardia e protezione igienico sanitaria. L'area della concessione è individuata con linea rossa tratteggiata sulla planimetria a scala 1:10.000, allegata al presente capitolato (allegato A).
3. I partecipanti alla gara devono esplicitamente dichiarare nell'offerta di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sull'esercizio della concessione, di aver preso visione dei luoghi e dei beni pertinentziali di cui all'art. 4 del presente capitolato di gara e di aver ritenuto possibile l'esercizio della concessione.
4. L'attività di coltivazione del giacimento minerario è svolta dall'aggiudicatario in piena autonomia organizzativa e gestionale, ferma l'osservanza della normativa vigente e delle prescrizioni imposte dalla Regione Puglia (di seguito, per brevità, Regione) a garanzia del miglior sfruttamento del giacimento.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

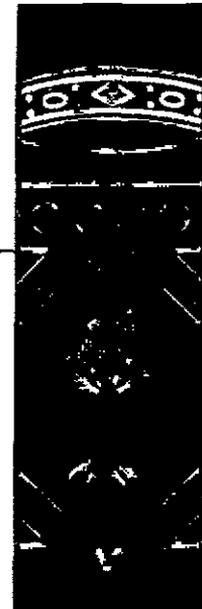
Ufficio Controllo e Gestione del PRAE

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





5. Il concessionario si assume totalmente il rischio di impresa, manlevando la Regione da qualsiasi responsabilità contrattuale od extracontrattuale che potrebbe derivare dall'esercizio dell'attività di coltivazione del giacimento.

#### **Art. 2 - Durata della concessione**

1. La durata della concessione mineraria rilasciata è determinata in anni 20 (venti).
2. Il termine decorre dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.
3. Il rapporto non è rinnovabile in nessun caso e non è cedibile né in tutto né in parte.

#### **Art. 3 - Autorizzazione per lo sfruttamento e la commercializzazione**

1. Il Dirigente del Servizio regionale competente rilascia la concessione di sfruttamento del giacimento di acqua termale e contestualmente approva il Programma generale di coltivazione, di cui all'art. 6.
2. L'efficacia dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinata all'accertamento da parte della competente ASL, su richiesta e a spese dell'interessato mediante analisi, batteriologiche chimico-fisiche, farmacologiche e cliniche, effettuate presso Laboratori e Istituti abilitati, della persistenza dei requisiti microbiologici e delle caratteristiche chimico-fisiche delle acque termali e al rispetto di ogni normativa statale e regionale vigente in materia.

#### **Art. 4 - Pertinenze**

1. Al concessionario è riconosciuto il diritto di utilizzare i seguenti beni quali pertinenze del giacimento, individuati ai sensi dell'art. 21 della L.R. del 28 maggio 1975 n. 44:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Ufficio Controllo e Gestione del PRAE

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





- Pozzo di emungimento "Palazzo" ed adiacente foro:
  - a. Vano tecnico con struttura in latero-cemento di mq 12;
  - b. n. 2 elettropompe;
  - c. Tubazioni di mandata a servizio dell'emungimento;
  - d. Tubazioni di mandata del foro, adiacente al Pozzo "Palazzo", a servizio del controllo e del monitoraggio;
  - e. Impianti tecnici/tecnologici a servizio della captazione della risorsa, comprensivo del misuratore di portata e del quadro elettrico.
  
- Pozzo di monitoraggio "Cesarea":
  - a. Tubature di rivestimento;
  
- 2. Ai sensi degli artt. 32 e 33 della l.r. 44/75, il nuovo concessionario deve corrispondere al concessionario uscente un corrispettivo per l'uso delle pertinenze strettamente necessarie all'emungimento, che ammonta in euro 79.000,00 (settantanovemila/00) come da perizia di stima allegata al presente capitolato (allegato B).

#### **Art. 5 – Diritti e Obblighi del concessionario**

1. Primario interesse della Regione è assicurare che lo sfruttamento del giacimento sia programmato in maniera tale da garantire in misura non inferiore, in termini qualitativi e quantitativi, le prestazioni termali attualmente fornite sul territorio locale. La Giunta Regionale, pertanto, fissa un vincolo di utilizzo dell'acqua termale emunta a carico del concessionario, come meglio specificato all'art. 6 lettera a) del presente capitolato.
  
2. Il concessionario ha l'obbligo di concludere contratti di somministrazione, secondo le modalità e le percentuali precisate agli artt. 6 lettera b) e 7, del presente capitolato. La Regione ritiene, infatti, che uno sfruttamento non esclusivo della risorsa contribuisce in modo significativo ad un'utilizzazione economica ottimale del giacimento ad uno sviluppo competitivo dell'area

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

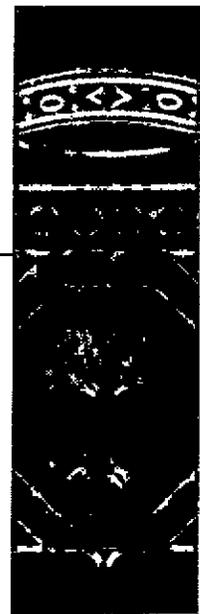
Ufficio Controllo e Gestione del PRAE

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





locale.

3. Entro il perimetro della concessione le opere necessarie per la coltivazione del giacimento sono considerate di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 28 della L.R. del 28 maggio 1975 n. 44. I proprietari dei fondi non possono opporsi alle operazioni occorrenti ai lavori di sfruttamento, salvo il diritto alle indennità spettanti per gli eventuali danni, ai sensi dell'art. 17 della suddetta legge. Il concessionario è tenuto, a pena di decadenza, a conformarsi alla normativa vigente in materia mineraria ed al rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale del 28 maggio 1975, n. 44.
4. Il concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere alle prescrizioni indicate nel presente capitolato e ad ogni altra prescrizione data dall'Amministrazione regionale e dagli altri Enti ed Autorità competenti per il buon governo del giacimento minerario. In particolare, il concessionario è tenuto, entro sei mesi dalla data di comunicazione del provvedimento di concessione:
  - a) ad avviare il programma generale di coltivazione presentato in sede di gara;
  - b) ad inviare alla Regione, i certificati delle analisi fisiche, chimico-fisiche, batteriologiche, farmacologiche e cliniche, effettuate presso laboratori ed istituti abilitati;
  - c) ad inviare il DSS ai sensi dell'art. 6 e successivi del D. Lgs. n. 624/96;
  - d) ad inviare il programma di coltivazione del primo biennio.
5. Il concessionario è tenuto, inoltre:
  - a) a versare alla Regione un diritto annuo da corrispondere per l'attività di coltivazione delle acque minerali e termali ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 44/75 così come modificata dall'art. 28 della L.R. 30 aprile 2009 n. 10 ed aggiornato dalla D.G.R. n. 231 del 18 Febbraio 2013, oltre all'importo corrispondente al rialzo percentuale offerto dal concessionario in sede di gara;
  - b) a concessione ottenuta, entro l'ultimo trimestre di validità del programma approvato per il primo biennio e, successivamente,

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Ufficio Controllo e Gestione del PRAE

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





- entro l'ultimo trimestre di ciascun anno, deve essere inviato un nuovo programma dei lavori per l'anno successivo.
- c) ad effettuare annualmente tutte le analisi secondo le norme vigenti che disciplinano le acque minerali e termali;
  - d) a comunicare annualmente alla Regione i dati statistici e le informazioni che venissero richieste, nonché a fornire ai dipendenti regionali incaricati i mezzi necessari ad ispezionare i luoghi dei lavori;
  - e) ad osservare la normativa vigente in materia igienico-sanitaria e di sicurezza del lavoro, pena decadenza.
6. La concessione deve essere tenuta costantemente in attività, salvo che il Servizio regionale competente ne autorizzi la sospensione o l'utilizzazione parziale. Il concessionario risponde alla Regione della regolare manutenzione del bene oggetto della concessione anche durante il periodo di eventuale sospensione dell'attività.
7. Qualora il concessionario sia una Società, qualsiasi variazione dello Statuto sociale e della composizione del Consiglio di Amministrazione deve essere formalmente comunicato alla Regione, nel termine di trenta giorni.

#### **Art. 6 - Programma Generale di Coltivazione**

1. I concorrenti sono tenuti, a pena di esclusione, nel Programma Generale di Coltivazione ad indicare quanto stabilito dall'art. 13 lettera a) della legge regionale n. 44/1975 e, altresì, di assicurare che:
- a) una quota non inferiore al 40% dell'acqua termale emunta venga destinata alla erogazione di prestazioni termali nel territorio: cure inalatorie; fanghi; bagni terapeutici; sordità rinogena, irrigazioni vaginali, etc., fornite direttamente dal concessionario o anche da altro soggetto qualificato per l'erogazione delle suddette prestazioni mediante contratto di somministrazione;
  - b) in ogni caso, oltre alla quota di cui al punto a), una quota non

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Ufficio Controllo e Gestione del PRAE

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





inferiore al 20% dell'acqua termale complessivamente emunta, venga obbligatoriamente ceduta mediante contratti di somministrazione, ad altri soggetti che ne facciano richiesta per scopi termali e/o per la cura del benessere.

2. Il Servizio regionale competente potrà decidere in qualunque momento di diminuire le percentuali di cui al comma 1, finalizzando tale scelta ad una maggiore razionalizzazione dello sfruttamento della risorsa, anche in ragione di verifiche, studi e monitoraggi della sorgente che evidenzino un calo della portata della stessa.

#### **Art. 7 - Contratti di somministrazione**

1. Il concessionario ha l'obbligo di cedere, mediante contratti di somministrazioni, una quota non inferiore al 20% dell'acqua termale complessivamente emunta ove altri soggetti ne facciano richiesta, per usi termali o cura del benessere, al concessionario stesso ovvero alla Regione Puglia.

2. I contratti di somministrazione dovranno essere sottoscritti con soggetti, qualificati ovvero dotati dei necessari requisiti economici e tecnici, ed in ogni caso che abbiano gli stessi requisiti di partecipazione alla presente procedura, indicati all'art. 6 del disciplinare di gara.

3. I contratti di somministrazione saranno stipulati mediante schemi-tipo da richiedere al Servizio regionale competente, nei quali saranno stabiliti, tra l'altro, i prezzi massimi di cessione dell'acqua termale. Il prezzo per la somministrazione dell'acqua termale deve essere applicato uniformemente a tutti i soggetti somministrati.

4. In ogni caso, il prezzo per ogni litro di acqua termale somministrata non potrà essere superiore al costo unitario di emungimento (canone annuo di concessione + costo annuo energia + costo annuo personale + quota

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

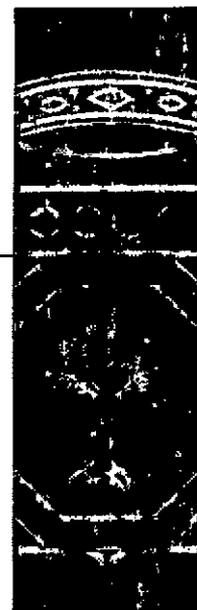
**Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





ammortamento / quantità annua complessiva acqua emunta in litri) maggiorato del 30%.

5. L'obbligo di somministrazione dell'acqua termale dovrà essere garantito durante l'intero anno solare e, dunque, in tutto il periodo in cui viene effettuato l'emungimento, ed in particolare da metà aprile ad metà dicembre.

6. I suddetti contratti di somministrazione prima della sottoscrizione dovranno essere validati dal Servizio regionale competente.

#### **Art. 8 - Cessazione della concessione**

1. La concessione cessa, ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale del 28 maggio 1975 n. 44:

- a) per scadenza del termine;
- b) per rinuncia;
- c) per decadenza;
- d) per revoca.

2. Al termine della concessione, per qualunque causa determinato, il concessionario deve consegnare ai funzionari del Servizio competente il bene oggetto della concessione e le relative pertinenze funzionanti e in buono stato di manutenzione.

1. Il concessionario che intenda rinunciare alla concessione deve inoltrare apposita istanza al Servizio Regionale competente, senza apporvi condizione alcuna. Sulla rinuncia provvede il Servizio regionale competente entro tre mesi dalla presentazione dell'istanza. In caso di rinuncia il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso, compenso o indennità da parte della Regione, compresa la quota residua del canone corrisposto.

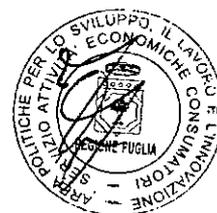
[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

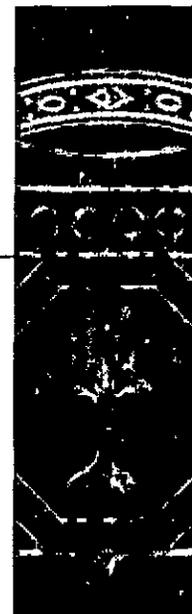
**Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





2. Il Servizio regionale competente può pronunciare la decadenza del concessionario quando questi:
  - a. non adempia agli obblighi imposti con l'atto di concessione;
  - b. non adempia a quanto indicato nel Programma Generale di Coltivazione;
  - c. non abbia osservato una o più disposizioni contenute nella normativa di settore;
  - d. non possenga più i requisiti di capacità tecnico-economica a condurre l'impresa;
  
3. La decadenza della concessione è pronunciata nei casi e secondo le modalità indicate dalla legge regionale del 28 maggio 1975, n. 44. In particolare, è facoltà del Servizio regionale competente pronunciare la decadenza qualora il concessionario, dopo formale richiamo, non ottemperi dopo 20 (venti) giorni agli obblighi e divieti di cui al presente capitolato. In caso di decadenza, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso, compenso o indennità da parte della Regione, compresa la quota residua del canone corrisposto.
  
4. La concessione può essere revocata per sopravvenute ragioni di interesse pubblico con provvedimento motivato del Servizio regionale competente da comunicare con preavviso di 180 giorni al concessionario. Con tale provvedimento è determinata anche l'indennità dovuta al concessionario, commisurata agli investimenti effettuati e non ammortizzati come da risultanze fiscali del concessionario. Nessun altro tipo di compenso ed indennizzo spetterà al medesimo.

#### **Art. 9 - Rapporti con i terzi**

1. Il concessionario è tenuto a risarcire ogni danno derivante a terzi dall'esercizio dell'attività mineraria, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 44/75. A tal fine, il concessionario è tenuto a stipulare apposita polizza assicurativa, che preveda anche una garanzia di responsabilità civile

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

**Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





contro terzi per danni provocati a cose o persone da atti eseguiti o ordinati da proprio personale o comunque in dipendenza diretta od indiretta della esecuzione delle attività oggetto della concessione, che preveda anche la responsabilità da inquinamento, con un massimale non inferiore a 500.000,00 (cinquecentomila/00) di euro.

2. La concessione viene rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

#### **Art. 10 - Oneri economici**

1. Il concessionario è tenuto al versamento del diritto annuo anticipato di **euro. 10.000,00= (diecimila,00)**, pari ad euro 100,00 (cento,00) per ettaro o frazione di esso compreso nell'area della concessione, come previsto dalla D.G.R. n. 231 del 18 Febbraio 2013 – "Diritto annuo da corrispondere per l'attività di ricerca (art. 7 L.R. n. 44/75) e coltivazione (art. 22 L.R. n. 44/75) delle acque minerali e termali ai sensi art. 28 L.R. 30 aprile 2009 n. 10", **oltre all'importo corrispondente al rialzo percentuale offerto dal concessionario in sede di gara.**
2. Il concessionario è tenuto ad inviare tempestivamente al Servizio regionale competente, la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del canone annuo.
3. Il canone annuo deve essere corrisposto entro il 31 marzo dell'anno di riferimento. Il concessionario deve provare di aver corrisposto la somma dovuta al proprietario dei beni pertinenziali del giacimento minerario, di cui al successivo articolo 21 e 33 della L.R. 44/75, mediante tempestiva presentazione alla Regione Puglia, della relativa quietanza di pagamento.
4. Gli oneri economici relativi alla registrazione del contratto di concessione

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

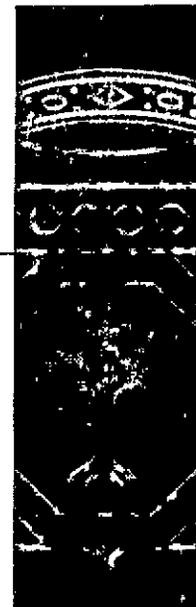
#### **Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





sono a carico del concessionario.

### **Art. 11 – Cauzione**

1. Il concessionario, a garanzia degli obblighi assunti derivanti dalla concessione, è tenuto a depositare, prima del rilascio della concessione cauzione definitiva pari al due per cento dei canoni dovuti per l'intera durata della concessione. Detta cauzione sarà costituita a favore della Regione Puglia in uno dei seguenti modi:
  - a) con fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito ai sensi del D. lgs. 1 settembre 1993, n 385 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b) con polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.
2. Lo svincolo della cauzione sarà subordinato all'adempimento di tutti gli obblighi cui la stessa si riferisce.

### **Art. 12 - Rapporti tra il concessionario uscente e il nuovo concessionario**

1. Il concessionario è tenuto a versare direttamente al proprietario delle pertinenze di cui all'art. 4 l'importo annuo di euro 79.000,00 (settantanovemila/00). E' fatta salva la facoltà delle parti di accordarsi per un diverso importo.
2. Le modalità e i termini per il pagamento del corrispettivo, nonché le eventuali modalità di utilizzo dei beni pertinenziali, saranno definiti in apposito accordo tra il proprietario ed il concessionario, la cui validità sarà commisurata alla durata della concessione.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

**Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**





3. L'accordo stipulato tra le parti non dovrà ostacolare o rendere più gravoso lo sfruttamento del giacimento minerario ovvero porsi in contrasto con la normativa vigente.
4. L'accordo tra le parti dovrà essere raggiunto nel termine di tre mesi dalla stipulazione del disciplinare di concessione.
5. Il concessionario provvederà ad inviare copia dell'accordo intervenuto tra le parti alla Regione Puglia – Servizio Attività Economiche e Consumatori, che ne verificherà la congruità in relazione al miglior conseguimento dell'interesse pubblico.

#### **Art. 13 - Foro competente**

1. Per qualsiasi controversia che emergesse in ordine all'applicazione ed interpretazione del presente capitolato, è competente in via esclusiva il TAR Puglia - Bari.

#### **Art. 14 - Norma di rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente nazionale e regionale in materia di acque minerali e termali.

#### **Allegati:**

I seguenti allegati sono parte integrante del presente capitolato di gara:

**Allegato A:** Planimetria a scala 1:10.000;

**Allegato B:** Perizia di stima pertinenze

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

**Ufficio Controllo e Gestione del PRAE**

Indirizzo  
Corso Sonnino, 177  
70121 BARI

Info  
Tel: 080/5406933 Fax: 080/5406932  
Mail: [urae.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:urae.regione@pec.rupar.puglia.it)

Web:  
<http://ecologia.regione.puglia.it/>  
link: **Ufficio Attività Estrattive**

