**ALLEGATO B**

**Relazione illustrativa**

**“Contributo straordinario al comune di Chianciano Terme per il consolidamento del brand turistico”**

Con la presente legge si autorizza la Giunta regionale a erogare complessivamente un contributo straordinario di euro 3.900.000,00 a favore del Comune di Chianciano Terme, a valere sull’annualità 2024, finalizzato al consolidamento del brand turistico chiancianese e alla promozione della città come destinazione di alto profilo nel segmento “MICE” (Meeting, Incentives, Conferences and Exhibitions) in modo da favorire l’incremento delle presenze sul territorio anche attraverso la destagionalizzazione dei flussi turistici.

Dette finalità risultano in linea con il Documento di economia e finanza regionale (DEFR) 2024 approvato con la Deliberazione di Consiglio 27 luglio 2023, n. 60, poi in ultimo aggiornato con Deliberazione del Consiglio 21 dicembre 2023, n. 91. Infatti, oltre a centrare due “Obiettivi” qui indicati ed in particolare quello di valorizzare le infrastrutture pubbliche per attività produttive, turismo e commercio e di qualificare il sistema fieristico regionale, soddisfa anche i requisiti previsti nell’ambito del Progetto regionale 2 “Consolidamento della produttività e competitività delle imprese, transizione al digitale, promozione e internazionalizzazione del sistema produttivo, collaborazione”. Tale progetto infatti, tra le altre, incentiva anche la prosecuzione delle azioni regionali finalizzate alla realizzazione, al recupero e alla riqualificazione delle infrastrutture pubbliche nell’ambito del turismo e commercio, con particolare attenzione agli interventi di valorizzazione a fini turistici di aree con potenziale turistico dei Comuni di minori dimensioni.

L’intervento inoltre, si inserisce a pieno titolo anche negli obiettivi strategici del Programma Regionale di Sviluppo (PRS) 2021-2025, quali la valorizzazione del patrimonio culturale per la fruizione anche nell’ambito del sistema turistico, oppure nel contesto dell’Area 5 “Inclusione e coesione” nel quadro delle azioni orientate a rafforzare l’inclusione e la coesione sociale, ove rientrano gli interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione di immobili ed aree degradate o in stato di abbandono. Infine, l’intervento trova dimora nell’Area 7 “Relazioni interistituzionali e governance del sistema regionale”, dove la Regione si propone di supportare gli enti locali toscani nella valorizzazione del patrimonio esistente e nella realizzazione di nuove opere.

In questo contesto programmatico, al fine di superare l’attuale fase congiunturale negativa in cui versa l’economia chiancianese, basata da troppo tempo quasi esclusivamente sul turismo termale terapeutico e idropinico, il contributo straordinario è finalizzato a perseguire una strategia di destagionalizzazione e diversificazione dell’offerta turistica al fine di intercettare nuovi segmenti di mercato afferenti, in particolare, ai settori del turismo congressuale, convegnistico e sportivo, che ben si prestano all’integrazione con il settore del termalismo terapeutico e del benessere.

Non a caso nel corso degli anni l’Amministrazione Comunale ha perseguito ogni iniziativa volta a favorire il turismo congressuale, dell’eventistica sportiva e culturale quale tipologia di turismo alternativa e integrata all’offerta termale (solo a titolo di esempio, negli ultimi anni il comune ha acquistato la struttura denominata “Palamontedeipaschi” del parco Fucoli ed ha realizzato una nuova struttura a questo adiacente denominata sala “Meet”).

Entrando nello specifico, due sono gli interventi centrali riconducibili al presente contributo:

a) l'acquisto dalla società Chianciano Immobiliare spa in liquidazione del Parco Acquasanta comprensivo del Salone Nervi, del Salone della Mescita, della Sala Fellini e di altre pertinenze, a esclusione delle terme sensoriali, a cui viene destinato fino a un massimo di euro 3.335.000,00;

b) il recupero e la valorizzazione del parco Fucoli, di proprietà del Comune, a cui viene destinato fino a un massimo di euro 565.000,00.

Pertanto, con l'obiettivo di potenziare l'attrattività economica del territorio, gli interventi previsti s'inquadrano nel solco della riorganizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e sociale, alla riqualificazione delle aree urbane degradate, alla riorganizzazione funzionale delle aree dismesse, al recupero degli spazi e degli immobili sottoutilizzati ed alla riqualificazione delle connessioni con i tessuti urbani circostanti.

ACQUISTO PARCO ACQUASANTA:

L'acquisto del Parco Acquasanta comprensivo del Salone Nervi, del Salone della Mescita, della Sala Fellini e di altre pertinenze a esclusione delle terme sensoriali, si innesta nel progetto dell'Amministrazione di realizzare un grande "Parco Congressuale" con l'obbiettivo di rilanciare il settore fieristico e congressuale come uno dei pilastri (insieme al termalismo) della destinazione turistica Chianciano Terme. Il Comune intende così garantire un'offerta integrata di spazi e servizi di varia natura, un luogo ideale per eventi, incontri, business meeting, esposizioni e corsi di formazione da svolgersi negli spazi interni ma anche con la possibilità di organizzare eventi all'aperto, rassegne di cinema e teatro, concerti, feste etc. in uno scenario suggestivo, innovativo e sostenibile negli spazi all'aperto, offrendo al contempo opportunità di svago e distensione durante le pause dei lavori congressuali, in modo da ampliare notevolmente l'offerta di spazi polifunzionali adatti ad ospitare le manifestazioni sportive, meeting o festival.

Nello specifico, gli immobili oggetto di acquisto grazie al sostegno di cui alla presente legge riguardano i fabbricati posti all'interno del Parco Acquasanta (Salone Nervi, Salone della Mescita, Sala Fellini, Negozi, tettoie, ingressi, magazzini, bagni, locali tecnici, ecc.), oltre ai parcheggi di pertinenza e quelli a servizio del Parco Fucoli, mentre è escluso il Salone Sensoriale ancorché posto all'interno del Parco Acquasanta.

Il costo di acquisto è stato determinato sulla base della "Valutazione tecnico estimativa del Parco Acquasanta in Chianciano Terme" del 5 febbraio 2024, redatta da un tecnico abilitato e trasmessa dal Comune di Chianciano allegata alla "Relazione Parchi Acquasanta e Fucoli interventi di valorizzazione e gestione".

RIQUALIFICAZIONE PARCO FUCOLI:

Il Parco Fucoli si estende per circa otto ettari e fa parte del sistema dei Parchi termali cittadini e, in stretta e funzionale connessione con lo storico Parco dell'Acquasanta al quale è collegato da un sottopassaggio che attraversa il Viale Terme, costituisce elemento di cerniera tra la centralità urbana di Chianciano Terme e il quartiere Rinascente, oggi caratterizzato dalla diffusa presenza di strutture alberghiere dismesse e/o sottoutilizzate.

L'area un tempo destinata a mescita della fonte termale "Fucoli", da circa un quinquennio dismessa, è stata ripensata per realizzare un nuovo punto focale del Parco. La volontà è infatti quella di creare uno spazio polivalente, una piazza di incontro e di attesa, uno spazio civico per gli eventi culturali di Chianciano terme, che siano destinati principalmente alla comunità locale o che possano essere una offerta per i turisti ed ospiti della cittadina termale.

Per affrontare una serie di criticità riconducibili alle numerose aree trascurate a causa di una prolungata carenza di manutenzione negli anni passati che ne hanno determinato una scarsa fruizione, il Comune ha

commissionato uno studio di fattibilità tecnico economica approvato dalla Giunta comunale con proprio atto n. 48 del 29.03.2022 per definire in maniera organica e coerente gli interventi di riqualificazione del parco, determinando un quadro economico complessivo di Euro 1.713.400,00.

Gli interventi previsti, da realizzarsi in stralci funzionali, parte dei quali sostenuti dal contributo di cui alla presente legge, hanno l'obiettivo di definire uno spazio urbano e territoriale più attrattivo creando nuove funzioni e una migliore fruizione delle aree tematiche, consolidando il valore naturalistico e ridando vita ad uno spazio che ha perso la sua vocazione puramente termale, quest'ultima spostata nell'attiguo e collegato funzionalmente Parco Acquasanta. Nello specifico, gli oneri in questione pari ad Euro 565.000,00 sono stati determinati facendo riferimento al terzo stralcio funzionale del sopra citato studio di fattibilità tecnico economica e riguardano la riqualificazione della zona ex mescita mediante la rifunzionalizzazione a spazio polivalente, nonché la riqualificazione mediante completa sostituzione dell'ingresso principale (prospiciente a Via delle Terme) al Parco Fucoli.

GESTIONE E SOSTENIBILITÀ:

Attualmente il Comune, in un anno e mezzo di proprietà del parco Fucoli e del Palamontepaschi con struttura annessa Meet, ha riscontrato che vi è una notevole richiesta di ampi spazi polivalenti per lo svolgimento delle più svariate manifestazioni: dai concerti alle mostre canine, dagli stage di scherma alle arti marziali, oltre ai convegni di varia natura. L'acquisto dell'adiacente parco Acquasanta permette di ampliare l'offerta aumentandone sia l'appetibilità che l'impiego, perché di fatto questi immobili, avulsi dal contesto, risultano sottoimpiegati dall'attuale gestione.

Gli immobili oggetto d'interesse all'acquisto fanno parte del patrimonio immobiliare della Soc. Terme Immobiliare S.p.A., che ne ha affidato la gestione alla soc. Terme di Chianciano S.p.A. con contratto sottoscritto l'1 aprile 2005 e durata fino al 31 marzo 2045. Tuttavia, in caso di assegnazione della gestione a terzi, il Comune di Chianciano dovrà affidare il servizio con procedura di evidenza pubblica.

Il Comune entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge è tenuto a presentare a Regione Toscana un progetto di sviluppo integrato per dimostrare la coerenza complessiva degli interventi oggetto del contributo rispetto all'obiettivo perseguito. Il progetto, tra l'altro, conterrà il piano economico-finanziario da cui si possa evincere la tenuta dell'equilibrio gestionale, nonché il calcolo delle entrate nette stimate dal periodo successivo al completamento degli investimenti fino al termine della stabilità dell'operazione.

Tuttavia la concessione del contributo stesso è subordinata alla stipula di un accordo di programma, che disciplinerà anche le modalità di assegnazione, di rendicontazione e di erogazione del contributo e dovrà essere approvato dalla Giunta Regionale entro sessanta giorni dal ricevimento del progetto di sviluppo integrato da parte del Comune.

Di seguito la descrizione degli articoli di cui si compone la proposta di legge:

*Art. 1 Oggetto*

Si definisce la finalità della norma legata al consolidamento del brand turistico di Chianciano Terme e si individuano gli strumenti attraverso i quali raggiungere l'obiettivo, vale a dire l'acquisto dalla società Chianciano Immobiliare spa in liquidazione del Parco Acquasanta comprensivo del Salone Nervi, del Salone della Mescita, della Sala Fellini e di altre pertinenze, a esclusione delle terme sensoriali, per un contributo massimo pari a Euro 3.335.000,00, nonché il recupero e valorizzazione del parco Fucoli di proprietà del Comune per un contributo massimo pari a Euro 565.000,00.

*Art. 2 Accordo di programma*

La concessione del contributo di cui all'articolo precedente, è tuttavia subordinata alla stipula di un accordo di programma con il Comune di Chianciano Terme. Lo schema dell'accordo, che dovrà comprendere anche le modalità di assegnazione, di rendicontazione e di erogazione del contributo, dovrà essere approvato dalla Giunta Regionale entro sessanta giorni dal ricevimento da parte del Comune del progetto di cui al successivo art. 3, che costituirà parte integrante e sostanziale dell'accordo di programma.

*Art. 3 Caratteristiche del progetto*

Per la concessione del contributo è prevista la presentazione da parte del Comune, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, di un progetto di sviluppo integrato che rappresenti la coerenza complessiva degli interventi ricompresi nell'accordo, che intende porre in essere grazie al contributo, con l'insieme di quelli posti in essere per le stesse finalità, anche sostenuti da altri contributi pubblici e privati.

Tale progetto dovrà essere corredato dal cronoprogramma, dalla perizia di stima degli immobili oggetto di acquisto e relativa attestazione di congruità, dal quadro delle coperture finanziarie degli interventi ricompresi nell'accordo di programma, dalla descrizione delle modalità gestionali degli investimenti di cui all'articolo 1, ivi compreso l'impegno del Comune a procedere con procedura di evidenza pubblica in caso di assegnazione della gestione a terzi, dal piano economico-finanziario del progetto, da cui si evinca la tenuta del relativo equilibrio gestionale e, infine, dal calcolo delle entrate nette stimate dal periodo successivo al completamento degli investimenti fino al termine della stabilità dell'operazione (dieci anni).

*Art. 4 Istruttoria. Modalità di concessione, erogazione e rendicontazione del contributo*

Prima della firma dell'accordo di programma, il progetto sarà sottoposto a istruttoria da parte del soggetto gestore Sviluppo Toscana Spa, al fine di valutarne la tenuta e la coerenza complessiva.

A seguito della firma dell'accordo di programma, il progetto sarà sottoposto a istruttoria tecnica da parte dello stesso soggetto gestore al fine di valutare l'ammissibilità delle spese di acquisto del Parco Acquasanta e delle opere di recupero e valorizzazione del parco Fucoli.

La concessione del contributo avverrà con il decreto dirigenziale che impegna le risorse necessarie, assunto in base all'esito istruttorio di ammissibilità di cui sopra.

In relazione all'acquisto degli immobili, nel cui costo sono compresi anche oneri e spese accessorie, il dirigente della competente struttura regionale potrà erogare il contributo in un'unica soluzione in concomitanza con la firma del relativo atto di compravendita, ferma restando la condizione sospensiva di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 inerente il diritto di prelazione da parte dello Stato sugli immobili soggetti al relativo vincolo.

Invece, il contributo relativo alle opere di recupero e valorizzazione del parco Fucoli sarà erogato fino alla concorrenza del 90% a fronte della presentazione da parte del Comune di idonea rendicontazione di spesa a titolo di SAL. Il saldo finale solo a fronte della dimostrazione dell'entrata in funzione degli investimenti realizzati, corredata dalla rendicontazione finale di spesa.

*Art. 5 Stabilità dell'operazione. Casi di revoca*

Gli investimenti realizzati con il contributo di cui alla presente legge non potranno essere alienati, ceduti o distratti, sia fisicamente che in riferimento alla finalità di cui all'art. 1, anche parzialmente, per un periodo di dieci anni decorrente dalla data di erogazione del saldo finale. Per quanto riguarda i motivi di revoca, al

contributo oggetto della presente legge si applicherà quanto disposto dagli articoli 21, comma 8, e 22, comma 2, della legge regionale 71/2017.

*Art. 6 Norma finanziaria*

Con tale articolo sono definite le modalità di copertura finanziaria sia dell'importo massimo complessivo pari ad euro 3.900.000,00 da destinare al Comune di Chianciano Terme quale contributo straordinario secondo l'articolazione di cui all'articolo 1, sia della somma di euro 9.000,00 stimata quale costo dell'assistenza tecnica fornita da Sviluppo Toscana Spa ai sensi di quanto previsto all'articolo 4. Entrambi gli importi sono previsti a valere sull'annualità 2024 del bilancio di previsione 2024/2026.

*Art. 7 Entrata in vigore*

Per consentire il tempestivo invio del progetto di sviluppo integrato e il rapido avvio dell'iter istruttorio, la legge entrerà in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana.