



ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE  
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO

DIREZIONE CENTRALE  
PATRIMONIO

Ufficio investimenti e  
disinvestimenti immobiliari

#### Classificazione della Dcp

**Processo:** Gestione Immobili

**Macroattività:** Acquisti

**Attività:** Documentazione istruttoria

**Tipologia:** Corrispondenza con soggetti privati

**Metafascicolo:** Settore termale e alberghiero

**Sottofascicolo:** 2020

Terme di Agnano SpA in liquidazione  
Via Agnano Astroni, 24  
80125 Napoli  
[termediagnano@pec.it](mailto:termediagnano@pec.it)

**Oggetto: Investimenti immobiliari nel settore termale e alberghiero termale.  
Attuazione dell'art. 1, comma 419 della legge n. 145 del 2018.  
Avvio istruttoria Terme di Agnano SpA in liquidazione – Napoli.**

Facendo seguito alla lettera di questo Istituto del 24 settembre u.s., si conferma l'interesse ad investire in codesto sito termale ai sensi dell'art.1, comma 419, della legge n. 145/2018, e si comunica l'avvio dell'istruttoria per la verifica della compatibilità tecnica, sanitaria ed economico-finanziaria dell'investimento, nonché della situazione relativa alla concessione di sfruttamento delle acque termali.

L'Istituto intende, infatti, acquistare terreni e fabbricati utilizzati per l'esercizio dell'impresa alberghiero-termale, da concedere successivamente in locazione allo stesso soggetto esercente l'impresa, ad un canone compatibile con il rendimento minimo atteso dagli investimenti ai sensi del proprio Regolamento per gli investimenti e i disinvestimenti, adottato con determina presidenziale n. 27 del 20 gennaio 2016.

Eventuali lavori di ristrutturazione o miglioramento necessari per il rilancio delle attività e quindi del flusso dei ricavi presi a base per la realizzazione del piano economico finanziario, dovranno essere realizzati da codesta società prima della conclusione dell'atto di compravendita.

Si chiede, pertanto, a codesta Società di formulare un'offerta economica di vendita degli immobili in trattazione. L'offerta dovrà essere corredata da una relazione tecnica descrittiva dell'immobile o degli immobili e degli eventuali interventi in progetto, nella quale dovranno essere specificati almeno i seguenti elementi:

- a) la consistenza degli immobili esistenti con i riferimenti catastali ed urbanistici e con evidenza della superficie del lotto, superficie coperta, superfici e volumi di ogni piano e di ogni edificio, eventuali planimetrie e documentazione fotografica;
- b) lo stato attuale della progettazione (PFTE, PDef, PExec.) degli eventuali lavori di ristrutturazione o miglioramento necessari per la realizzazione del piano economico finanziario, da presentare;

- c) la tempistica ipotizzata per l'ultimazione dei lavori;
- d) un'ipotesi di spesa complessiva per la realizzazione dei lavori.

La due diligence sugli immobili offerti in vendita e la stima del loro valore di mercato saranno effettuati da tecnici incaricati da questa Direzione.

Lo stabilimento termale deve possedere l'autorizzazione sanitaria da parte della ASL competente e dovrà essere funzionale alle esigenze riabilitative degli infortunati INAIL; sarà, quindi, richiesto al soggetto gestore di stipulare una Convenzione in merito con l'Istituto.

Si richiede a tal fine una relazione descrittiva che fornisca indicazioni sui tipi di acque termali e di fanghi utilizzati, con la corrispondente indicazione clinica e sulla rispondenza ai seguenti requisiti:

- a) esecuzione di cicli di riabilitazione neuromotoria e rieducazione funzionale del motuleso;
- b) esecuzione di cicli di riabilitazione della funzione cardio-respiratoria e in questi casi presenza di un medico specialista in pneumologia o discipline equipollenti o affini;
- c) presenza di un medico specializzato in medicina fisica e riabilitativa, per l'inquadramento diagnostico-terapeutico con la compilazione di un progetto e programma riabilitativo individuale, finalizzato al recupero funzionale del paziente infortunato;
- d) presenza di figure professionali specializzate nella riabilitazione quali fisioterapista, meglio se in possesso di corsi professionalizzanti in idrochinesiterapia, massofisioterapista e operatori di assistenza termale;
- e) dotazione di:
  - o piscina termale attrezzata per riabilitazione in acqua, predisposta per i disabili;
  - o palestra attrezzata per la riabilitazione funzionale e chinesiterapia cardio-respiratoria;
  - o locali predisposti all'utilizzo dei mezzi fisici come, ad esempio, laser-terapia/magnetoterapia e per la massoterapia e/o per il drenaggio posturale;
  - o locali destinati alla fango-balneoterapia;
  - o locali predisposti per la crenoterapia inalatoria (aerosol, humages, inalazioni, nebulizzazioni) e per la ventilazione meccanica assistita con le relative attrezzature;

- f) servizi per l'inquadramento diagnostico e il monitoraggio dell'iter terapeutico-riabilitativo anche in convenzione (servizi di radiologia, elettrofisiologia, diagnostica funzionale cardio-respiratoria e laboratori di analisi);
- g) dotazione minima per la gestione dell'emergenza (uno sfigmomanometro, un apparecchio manuale di rianimazione, una bombola di ossigeno completa di manometro e di riduttore, siringhe di plastica monouso e laccio emostatico, aghi, filo e pinza per sutura; farmaci di primo soccorso, un elettrocardiografo e un defibrillatore automatico).

La relazione dovrà descrivere anche le misure adottate per affrontare l'emergenza Sars-CoV-2.

La verifica di compatibilità sanitaria sarà svolta con l'ausilio della Sovrintendenza sanitaria centrale di questo Istituto.

È necessario presentare un piano economico finanziario (PEF) del soggetto gestore, che preveda i flussi finanziari ed economici generati dalla gestione e dagli investimenti comprensivi degli oneri per il canone di locazione per un periodo di cinque anni. Il piano dovrà essere corredato della documentazione giustificativa delle ipotesi assunte e di documentazione che illustri la struttura dei costi e i ricavi e dei flussi di cassa degli ultimi 5 anni (bilanci e note esplicative).

Il piano economico finanziario dovrà prevedere anche gli investimenti immobiliari – ristrutturazioni e miglioramenti – necessari all'efficace sviluppo dell'impresa.

Il piano economico finanziario dovrà essere coerente con eventuali analoghi piani presentati alla Regione competente per l'ottenimento della concessione di sfruttamento delle acque termali o con i loro aggiornamenti.

L'esame del piano economico finanziario sarà svolto da una società di consulenza incaricata da questa Direzione.

Si richiede, infine, copia della concessione di sfruttamento delle acque termali e di tutta la documentazione relativa al suo ottenimento, alla durata, ed un impegno a sottoscrivere un contratto di locazione degli immobili, per un periodo minimo di venti anni alle condizioni di seguito indicate.

Prima di effettuare l'investimento, l'Istituto verificherà con la Regione competente la compatibilità del progetto presentato con gli impegni assunti in fase di rilascio della concessione.

Nel corso dell'istruttoria, l'Istituto si riserva di richiedere ulteriore documentazione a supporto delle verifiche avviate.

In sintesi, laddove le verifiche risultino positive, la realizzazione dell'investimento seguirà il seguente iter:

- ✓ stima del valore del complesso immobiliare nella situazione successiva alla realizzazione dei lavori proposti e relativa due diligence da parte di tecnici incaricati dall'Istituto. La stima del valore sarà sottoposta a verifica di congruità ai sensi del Regolamento per gli investimenti e i disinvestimenti dell'INAIL;
- ✓ offerta di acquisto del complesso immobiliare, condizionata alla conclusione degli eventuali lavori previsti;
- ✓ compravendita del complesso immobiliare e contestuale stipula del contratto di locazione, per un periodo non inferiore a 20 anni;
- ✓ canone di locazione, pari al 2,5% del costo complessivo dell'investimento, maggiorato dell'indice medio mensile EURIBOR (tasso 360 a sei mesi) relativo al mese di dicembre dell'anno precedente a quello dell'autorizzazione all'acquisto.
- ✓ Il canone sarà rivalutato annualmente in misura pari al 75% della variazione annuale dell'indice ISTAT FOI, calcolato con il criterio della "variazione assoluta";
- ✓ La manutenzione ordinaria, straordinaria e eventuali interventi di adeguamento a norme sopravvenute dell'immobile locato sono a carico del conduttore.
- ✓ Il conduttore, al momento della stipula, è tenuto a presentare fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a tre annualità di canone a garanzia dell'impegno contrattuale, salvo eventuale accordo su garanzie equivalenti.

Si resta in attesa della documentazione richiesta o di un riscontro da parte di codesta Società **entro il 28 febbraio 2021**, sottolineando che l'eventuale investimento è soggetto ad autorizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'INAIL e che l'invio della presente non costituisce una proposta contrattuale, né un'offerta al pubblico, né una sollecitazione all'investimento, né comporta alcun impegno vincolante all'acquisto dell'immobile in trattazione.

Il Direttore Centrale  
Carlo Gasperini