

COMUNE DI BORGO CHIESE
PROVINCIA DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. **24**

DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: CENTRO ACQUATICO E CENTRO WELLNESS DEL COMUNE DI
BORGO CHIESE. SERVIZIO INTEGRATO DI INTERESSE GENERALE
NON ECONOMICO. AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.

L'anno duemilaventisei, addì diciotto del mese di maggio, alle ore 18.00
nella sala delle riunioni, a seguito di regolare avviso, recapitato a termini di legge,
si è convocato il Consiglio comunale.

ASSENTE

	GIUSTIFICATO	NON GIUSTIFICATO
SARTORI RENATO		
ARMANI ANTONIO		
BAGOZZI ALVARO		
BERTI DANIELA		
LEOTTI GIUSEPPE		
FACCINI HERMES	X	
MANNI CELESTINO		
POLETTI ELEONORA		
SPADA ROBERTO		
RADOANI CLAUDIO	X	
ROSA GIANLUCA		
TAMBURINI ENRICA	X	
VICARI GIANNI		
ZULBERTI ALESSANDRA		

Assenti: Faccini Hermes, Radoani Gianluca e Tamburini Enrica (giustificati).

Assiste la Segretaria comunale Fioroni dott.ssa Lara.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor Sartori Renato, nella
sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta alle
ore 18.12 per la trattazione dell'oggetto previsto nell'ordine del giorno diramato
con prot. n. 4058 del 12.05.2026.

OGGETTO: CENTRO ACQUATICO E CENTRO WELLNESS DEL COMUNE DI BORGO CHIESE. SERVIZIO INTEGRATO DI INTERESSE GENERALE NON ECONOMICO. AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.

Il sindaco relaziona l'argomento oggetto di trattazione

PREMESSO CHE

- questo comune di Borgo Chiese (TN), c.f. e p.i. 0402160226, (nel seguito, il comune o l'ente locale) partecipa direttamente in via minoritaria al capitale di E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., c.f. e p.i. 02126520226, retta quale società già costituita in house di tipo tradizionale (nel seguito, la società);
- questo comune è il proprietario delle locali infrastrutture del centro acquatico e del centro benessere, ubicate nello stesso plesso edilizio urbano, così come è il titolare del servizio d'interesse generale (SIG) del suddetto centro integrato acquatico e benessere;
- con delibera di **consiglio comunale n. 36 del 29/12/2022**, questo ente locale ha già assunto il SIG riferito al centro benessere alla persona;
- la società gestisce tramite affidamento in house tradizionale il servizio acquatico per il periodo 7/7/2015 – 7/7/2025 come da delibera del **consiglio comunale n. 26 del 06/07/2015** e relativo contratto di servizio **repertorio n. 4.A.P. del 07/07/2015**, poi **integrato in data 21/03/2016**, rep. n. 1/A.P. poi **integrato come da rep. n. 25/A.P. dd 17.06.2019** come da delibera del consiglio comunale del comune di Borgo Chiese **n. 18 del 04/06/2019**;
- con deliberazione di giunta comunale **n. 56 del 29.05.2025** il Comune ha qualificato il centro acquatico e il centro benessere, sia in via disgiunta che integrata, come servizi di interesse non economico generale, avviando il processo per un nuovo affidamento del servizio medesimo, la valutazione delle offerte sarà orientata a individuare la proposta economicamente più vantaggiosa, tenendo conto non solo del prezzo, ma anche della qualità tecnica e delle soluzioni innovative proposte dalla società. Ha inoltre stabilito la durata ed il carattere di sperimentaltà della qualificazione come SINEG (per non meno di 4 anni di gestione) dell'affidamento proposto (tenendo presente che non si dispongono di dati storici né sul centro benessere alla persona né sul centro integrato), per l'importo complessivo ivi precisato prima dell'Iva, con riferimento ai corrispettivi annui e agli importi annui per le manutenzioni straordinarie sviluppate dalla società di cui trattasi sui cespiti patrimoniali funzionali al centro integrato acquatico e benessere di proprietà di questo comune previa autorizzazione da parte degli uffici comunali competenti, prima dell'Iva; di tenere presente che trattasi quindi di SINEG i quali godono dell'esimente al codice dei contratti pubblici (art. 181 di detto d. lgs. 36/2023), e che in quanto ricompresi nei servizi d'interesse non economico generale non rientrano (tra l'altro) nelle previsioni riferite alla tutela e promozione della concorrenza (in quel contesto, tempo e luogo) (art. 1, c. 2, del d. lgs. 175/2016) e negli aiuti di Stato di cui agli artt. 106 – 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (2016/C – 262/01);
- con deliberazione di **giunta comunale n. 60 del 26.06.2025** è stata concessa la proroga tecnica al contratto di servizio del centro acquatico "Aquaclub" sottoscritto dal Comune di Condino in data 07.07.2015 con la società E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese SpA consentendo la prosecuzione della gestione del centro fino al 31.12.2025 alle medesime condizioni contrattuali vigenti, come da comunicazione ad Esco BIM di data 27.06.2025 prot. n. 5379/2025;
- con deliberazione di giunta comunale n. 108 del 23.10.2025 è stata disposta la seconda proroga tecnica al contratto di affidamento in house del servizio di gestione del centro acquatico "Aquaclub" e attività accessive, sottoscritto con la società E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese SpA, consentendo la prosecuzione della gestione del centro fino al 30.06.2026, alle medesime condizioni contrattuali vigenti e ritenendo valide le motivazioni sopra richiamate, come da comunicazione ad Esco BIM di data 27.10.2025 prot. n. 8721/2025.
- con la legge regionale nel seguito, in breve, l.r) 24/07/2015, n. 9, è stato istituito, a decorrere dal 01/01/2016 il comune di Borgo Chiese (TN), mediante la fusione dei comuni di Brione, Cimego e Condino; ai sensi dell'art. 3 della citata legge regionale, il nuovo ente è subentrato nella titolarità di tutti i beni mobili e immobili e di tutte le situazioni giuridiche attive e passive dei tre comuni di origine;
- nel frattempo sono state ultimate le opere del citato centro benessere e relativo positivo collaudo;
- il comune di Borgo Chiese considera tale dualità di servizi pubblici locali di particolare importanza per la cittadinanza di riferimento, e che detta dualità di servizi non sarebbero erogati (o lo sarebbero, se così

fosse, a condizioni decisamente diverse) senza l'intervento pubblico da parte di questo ente locale, effettivamente incaricando la propria partecipata diretta di cui trattasi dell'adempimento dei relativi obblighi di servizio (vedasi il contratto di servizio a disciplina dei rapporti tra questa autorità pubblica e detto soggetto gestore e la relativa carta del servizio);

- i parametri di base utili a tale corrispettivo risultano definiti ex ante, in modo obiettivo e trasparente (senza alcuna sovracompensazione), tenendo conto degli introiti del soggetto gestore e del ragionevole margine di profitto, basati su una specifica analisi dei costi e di una breve analisi di marketing mix al benessere alla persona a livello nazionale, nonché di una analisi di benchmark riferita ai prezzi seppur in extra moenia, lordo Iva;
- da tale analisi di benchmark i prezzi applicati al pubblico dal comune di Borgo Chiese si collocano nella relativa fascia bassa;
- la giunta comunale di questo comune con propria delibera **n. 104 del 23/10/2023**, aveva già chiesto – in via esplorativa – alla società di presentare una propria offerta economicamente più vantaggiosa (nel seguito, OEPV) al miglior rapporto valoriale “qualità/prezzo”, e atti connessi e conseguenti (aspetti di contabilità industriale riferiti alla misura e trasparenza dei corrispettivi, piano industriale, comparazione di benchmark dei prezzi di mercato seppur in extra moenia, bozza del contratto di servizio a disciplina dei rapporti e successiva carta del servizio, carta del servizio) per il servizio del centro benessere;
- il titolare dell'esercizio del servizio centro acquatico è la società per la durata sopra indicata;
- la proprietà dei cespiti patrimoniali e connesse pertinenze del centro acquatico è del comune di Borgo Chiese;
- il comune di Borgo Chiese è titolare del servizio del centro integrato;
- la E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese spa è il titolare dell'esercizio del servizio del centro integrato;
- le tariffe al pubblico del centro acquatico e del centro benessere sono stabilite da questo comune;

PRECISATO CHE

- è di competenza del consiglio comunale condividere o meno l'ipotesi della sopracitata integrazione e connessa offerta e decorrenza e scadenza dell'affidamento del servizio di gestione di detto centro integrato;
- che detta società ha sottoposto a questo comune con nota protocollo n. 370 dd 21.04.2026 la bozza di contratto a disciplina dei rapporti per l'affidamento a società in house concessionaria in esclusiva del servizio non di interesse economico generale del centro acquatico e benessere integrato del comune di Borgo Chiese;
- detta società ha sottoposto a questo comune con nota protocollo comunale nr. 3374 del 22.04.2026 l'analisi comparativa di benchmark con i prezzi di un mercato in extra moenia, ed il piano economico e di investimenti inerente alla gestione integrata del centro acquatico e del centro wellness del Comune di Borgo Chiese;
- detta offerta espone il recupero dell'onere che sosterebbe la società per le manutenzioni straordinarie sui cespiti patrimoniali di cui trattasi di proprietà comunale per l'importo e previa autorizzazione annuale da parte di questo comune;
- il corrispettivo annuo su quanto riconosciuto dal comune alla società per tali manutenzioni straordinarie è attratto all'Iva ai sensi di legge (dPR 633/1972);
- tra gli atti connessi a detta offerta sottoposta al comune di Borgo Chiese, vi rientrano: (i) la contabilità industriale applicata al centro integrato ai fini della trasparenza e ragionevolezza della misura del corrispettivo; (ii) l'analisi comparativa dei prezzi applicati al pubblico (lordo Iva ai sensi di legge) per il centro acquatico (seppur in extra moenia rispetto al comune di Borgo Chiese) eccedente la normale mobilità degli abitanti residenti e di quella dei comuni convenzionati;
- trattandosi di un atto ricompreso nei principali atti di ordinaria amministrazione ai fini dell'applicazione del controllo analogo congiunto ex ante, la citata delibera, offerta, piano industriale, l'impianto di contabilità industriale, l'analisi di benchmark sui prezzi (seppur) in extra moenia, è stata integrata con il positivo verbale del comitato di controllo analogo congiunto trasmesso dal Consorzio Bim Chiese prot. n. BIMCHIE/655dd. 18.05.2026, acquisito in pari data al prot. n. 4296 (ai soli fini definitivi come da art. 2, c. 1, lett. c), d), o) del d. lgs. 175/2016);

- il citato piano industriale riporta (tra l'altro) il piano degli investimenti e relative coperture ed il piano delle risorse umane, oltre lo stress test di piano;
- i costi fissi oggetto di ribaltamento al servizio integrato di cui alla citata offerta si basano su dati certi (provenienti dalla contabilità generale), documentati (coerenti con i principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, OIC); affidabili (come da piano dei conti), oggettivi (attratti alle verifiche da parte del collegio sindacale e della società esterna incaricata della certificazione del bilancio), ricompresi nell'alveo della governance societaria (artt. 6, c. 2; 14, c. 2; 11, c. 3; 19, c. 5; 20, c. 2, lett. f), 21, del d. lgs. 175/2016);
- che del citato d. lgs. 175/2016, si è in particolar modo tenuto presente (ai fini definitori) degli artt. 2, c. 1, lett. c), d), h), o); 4, cc. 1 e 2, lett. a);
- del citato d. lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici), si è in particolar modo tenuto presente (ai fini definitori) dell'allegato I.1, art. 3 (Definizioni delle procedure e degli strumenti), c. 1, lett. e), il quale precisa che: «1] Nel codice si intende per: [...]; e) «affidamento in house», l'affidamento di un contratto di appalto o di concessione effettuato direttamente a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato definita dall'articolo 2, comma 1, lettera o), del testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 e alle condizioni rispettivamente indicate dall'articolo 12, paragrafi 1, 2 e 3, della direttiva 24/2014/UE e dall'articolo 17, paragrafi 1, 2 e 3 della direttiva 23/2014/UE, nonché, per i settori speciali, dall'articolo 28, paragrafi 1, 2 e 3, della direttiva 24/2014/UE»;
- l'art. 10, c. 3, del d.l. 77/2021 (Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure), detto comma precisa: «3] Ai fini dell'articolo 192, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016, la valutazione della congruità economica dell'offerta ha riguardo all'oggetto e al valore della prestazione e la motivazione del provvedimento di affidamento dà conto dei vantaggi, rispetto al ricorso al mercato, derivanti dal risparmio di tempo e di risorse economiche, mediante comparazione degli standard di riferimento della società Consip S.p.A. e delle centrali di committenza regionali» (dovendosi oggi ritenere sostituito detto art. 192, c. 2, del d. lgs. 50/2016, con il sopracitato dettato dell'art. 7 del d. lgs. 36/2023);

CONSTATATO CHE

- è stata prospettata all'interno della bozza del contratto di servizio una durata dell'affidamento pari ad anni 15 di 12 mesi cadauno decorrenti dalla data di stipula, prevedendo che dopo i primi 5 anni, a valenza di start up, le parti si impegnano a verificare la persistenza delle condizioni per qualificare il servizio come SINEG, con riserva da parte del Comune, in caso di decadenza dei presupposti, di procedere secondo normativa per affido di un SIEG, per un importo complessivo (qui comunque) calcolato come da codice dei contratti pubblici vigente (al lordo dell'inflazione stimata sui prezzi al consumo rilevati dall'ISTAT per l'intera collettività, nessuna merceologia esclusa) e delle variazioni sia dal lato dell'offerta sia dal lato della domanda, tenendo conto della platea dei rischi richiamati nel contratto a disciplina dei rapporti tra questo ente locale e la citata società per l'affidamento del servizio del centro integrato acquatico e benessere di euro annui pari a **330.000,00 oltre ad Iva**, se dovuta (art. 24 della bozza di contratto) e con l'ultimo anno scadente al 31 dicembre;
- evidenziato che il contributo chiesto al Comune a pareggio del conto economico di gestione del Centro integrato a titolo di corrispettivo ai sensi dell'art. 24 della bozza di contratto sopra menzionato, è scomposto in costo della sola gestione del centro acquatico e contributo previsionale per il centro wellness nel piano economico e di investimenti sopra citato;
- che la prospettata durata – sotto il profilo motivazionale – tiene conto che: 1) il contenimento dei corrispettivi comporta un inevitabile allungamento della durata dell'affidamento al fine di dare congrua copertura ai processi di ammortamento sugli investimenti sui cespiti di proprietà (seppur pro tempore) della società che saranno realizzati da quest'ultima in detto centro integrato; 2) anche in vista di una devoluzione gratuita degli stessi alla scadenza di tale periodo se totalmente ammortizzati, conservando detti investimenti la funzionalizzazione al servizio integrato di cui trattasi, noto che detti investimenti materiali e/o immateriali interessano quelli sui beni di questo comune (patrimonio demaniale, indisponibile, disponibile, ecc., e relative pertinenze) nella disponibilità della società in quanto funzionali al ser-

vizio, e quelli realizzati dalla società iscritti nel libro cespiti della medesima che godono o meno di autonoma capacità di utilizzazione; 3) della fase di natalità del centro benessere e relativi tempi tecnici per la relativa messa a regime (qui stimati in 5 anni (di 12 mesi cadauno) per la fase di start up per la messa a regime; 4) della contemporanea fase di natalità dell'integrazione tra i due servizi pubblici locali di cui trattasi (ibidem); 5) della necessità di dare copertura finanziaria al piano degli investimenti tramite l'autofinanziamento gemmato dalla gestione del centro integrato; 6) della necessità di disporre di tariffe al pubblico le più possibili calmierate al fine di promuovere lo sviluppo della domanda del citato servizio integrato;

- che con la locuzione «alla scadenza di tale periodo» riferito alla precedente alinea, si deve intendere per *expressis verbis*, alla scadenza naturale dell'affidamento nell'ipotesi in cui questo comune ricorresse ad un diverso modulo gestorio per detto servizio integrato;

VISTO CHE

- a livello europeo, la prima distinzione tra SIEG e SINEG si deve al Libro verde della Commissione del 21/5/2003, COM (2003) 270 final, all'interno dei servizi d'interesse generale (non presenti nel Trattato che istituisce la Comunità europea, TCE, e nel Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, TFUE);
- il citato TFUE (ed in particolare gli artt. 106 – 108 sugli aiuti di Stato alle imprese, per il cui aspetto si rinvia a Corte dei conti, SRC Emilia – Romagna, delib. n. 32/2023/INPR);
- l'art. 2 del protocollo n. 26, allegato al Trattato di Lisbona;
- l'art. 2 recante Rapporti tra legislazione statale e legislazione regionale del d. lgs. 266/1992 recante Norme di attuazione dello statuto speciale per il Trentino-Alto Adige concernenti il rapporto tra gli atti legislativi statali e leggi regionali e provinciali, nonché la potestà statale di indirizzo e coordinamento;
- la l.r. 9/2015 (Istituzione del nuovo comune di Borgo Chiese mediante la fusione dei comuni di Brione, Cimego e Condino);
- le leggi provinciali nn. 36/1993 (Legge provinciale sulla finanza locale. Norme in materia di finanza locale); 6/2004 (Disposizioni in materia di organizzazione, di personale, di servizi pubblici), 3/2006 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino) e 4/2016 (Promozione dello sport e dell'associazionismo sportivo trentino), nonché l'art. 53 recante Risultati di gestione e revisione economica finanziaria, della l.p. 18/2015 recante Modificazione della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni [...];
- il d. lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica);
- il d. lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici);
- la Costituzione;
- il codice civile;

NONCHÉ

- il vigente contratto di servizio riferito al centro acquatico con scadenza imminente al 30.06.2026, come prorogato;
- il recente novellato statuto sociale della citata partecipata diretta;
- la disciplina sul controllo analogo congiunto come da relativo regolamento di detto organo speciale, coerente con il dettato del d. lgs. 175/2016;
- la vigente disciplina statutaria e regolamentare interna sul controllo analogo congiunto;
- il bilancio di esercizio 1/1 – 31/12/2025;
- la relazione di governo 2023 e relativo trend 2015 – 2023, depositata (ai fini dell'indicatore complessivo di rischio da crisi aziendale di cui agli artt. 6, c. 2 e 14, c. 2 del d. lgs. 175/2016), al registro delle imprese presso la locale CCIAA;
- l'analisi di benchmark sui prezzi del centro acquatico (seppur in extra moenia);
- il proposto contratto a disciplina dei rapporti tra questo comune e detta società in house concessionaria del servizio integrato di cui trattasi;
- il piano economico e di investimenti inerente alla gestione integrata del centro acquatico e del centro wellness del comune di Borgo Chiese

- l'offerta ed il piano industriale del suddetto centro integrato ed aspetti connessi e conseguenti (di cui il periodo 2025/2027 come sopra inteso, riferito alla minimale fase di start up del centro benessere e del centro integrato);
- la compatibilità tra la durata dell'affidamento proposto dalla società a questo comune e la durata della società stessa;
- l'analisi comparativa di benchmark con i prezzi di un mercato in extra moenia;

TENUTO INOLTRE CONTO

- che questo comune partecipa al capitale sociale di E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. per euro 95.766,00, pari all'1,74120% del capitale sociale totale, composto da n. 95.766 azioni ordinarie con diritto di voto, del valore nominale unitario di euro 1,00, su un totale di capitale sociale sottoscritto e versato di euro 5.500.000,00 rappresentato da n. 5.500.000 azioni;
- che la società è attratta all'attività di direzione e coordinamento (art. 2497 e ss., codice civile) da parte del socio di maggioranza Consorzio BIM del Chiese;
- che il Consiglio di Stato, sez. VI, con la sent. n. 1574/2012, nella parte in diritto, ha acclarato, al punto n. 5.5, che l'assenza del carattere della rilevanza economica «postula sempre una **attenta indagine casistica**», in quanto (cfr. il precedente punto n. 5.4), dopo aver richiamato la sent. Cassazione, sez. un., 9/5/2011, n. 10068) «5.3.– [...] La presenza di tale carattere è desunta, in primo luogo, dalla peculiare connotazione “interna” dell'assetto societario e, in particolare, dalla esistenza di relazioni finanziarie con l'ente pubblico che assicurano, secondo diverse modalità, la dazione di risorse in grado di consentire la permanenza sul mercato della società. In secondo luogo, elemento “esterno”, di valenza indiziaria, dell'assenza del metodo economico può essere costituito dal contesto in cui l'attività viene esercitata e cioè dall'esistenza o meno di un mercato di beni o servizi oggetto delle prestazioni erogate. La mancanza di un mercato non può ovviamente derivare dal fatto che in esso operi la sola società pubblica ma occorre stabilire se un mercato abbia la possibilità di esistere valutando le caratteristiche dei beni e servizi offerti, i loro prezzi, nonché la presenza anche solo potenziale di più fornitori. Quando si accerta che manchi effettivamente un mercato concorrenziale idoneo, per le sue oggettive condizioni, ad indurre gli operatori economici a svolgere in quel settore la propria attività ciò rappresenta certamente un rilevante elemento probatorio circa l'assenza del metodo economico e dunque dell'attività di impresa (cfr., tra le tante, Corte di giustizia CE, 10 maggio 2001, in cause riunite C-223/99 e C-260/99). 5.4.– Lo scopo dell'ente è costituito [...] dall'esigenza di soddisfare specificatamente esigenze di interesse generale. Si tratta di una nozione di matrice comunitaria che, trasposta sul piano interno, significa che l'organismo deve sostanzialmente perseguire esclusivamente gli interessi pubblici previsti dalle normative di settore»;
- in tal senso la società E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., ha analiticamente dimostrato (ricorrendo al metodo relativistico) che il servizio del centro acquatico e del centro benessere integrato avviene (in questo contesto, tempo e luogo, previo indagine casistica) in assenza, seppur in via potenziale, di possibili operatori economici (causa, per es., di una insufficiente domanda a fronte di consistenti investimenti infrastrutturali);
- che ciò obbliga la società partecipata ad operare con metodo non economico (v. l'impianto di contabilità industriale riferito alla misura del trasferimento di risorse finanziarie da questo comune alla società sottoforma di corrispettivo attratto al campo Iva ed il piano industriale 2025/2027 e di analisi di benchmark dei prezzi seppur in extra moenia del centro acquatico), assumendosi detta società (in quanto organismo in house concessionaria del servizio integrato di cui trattasi) il rischio d'impresa (come da citato contratto di servizio a disciplina dei rapporti proposto dall'offerente);
- che in coerenza con il modulo gestorio dell'affidamento del citato servizio pubblico locale di gestione del centro integrato a società in house concessionaria di detto servizio, si sono tenuti presenti (all'interno del citato contratto) i rischi in capo al soggetto gestore, il report di fine anno su tale platea di rischi, ed il sistema delle relative penali;
- che in tal senso i citati meccanismi relazionali di tipo finanziario tra questa amministrazione pubblica e detta società partecipata risultano idonei a consentire l'affidamento del servizio integrato di cui trattasi tale da permettere la sopravvenienza nel tempo (a parità di condizioni) di detta attività all'interno di un mercato non concorrenziale (id est privo, seppur in potenza, – tenendo anche conto della necessaria misura del capitale investito iniziale per tale attività e del correlato costo del servizio di debito, e della relativa ragionevole remunerazione sia per detto capitale sia per i correlati ricavi – di una alternativa offerta privata), in coerenza con la mission istituzionale di questo comune;

AI FINI DELLA CONVENIENZA ECONOMICA E DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

- che ai fini dei requisiti della convenienza economica è da tenere presente che qui non trattasi di un servizio d'interesse economico generale (nella cui circostanza tale convenienza dovrà risultare coerente con l'economicità che l'affidamento del servizio consente di ottimizzare), ma di un servizio privo di tale rilevanza (nella cui circostanza tale convenienza dovrà risultare la massima compatibile con tale genus di servizio);
- che riferendo nel seguito i requisiti di trasparenza (come sopra intesi) e di sostenibilità finanziaria (artt. 81, 97 e 119 Costituzione e deliberazione Corte dei conti, SS.RR. in sede di controllo, n. 16/2022/QMIG) il correlato impianto contabile tiene conto:
 - a) come uscite di cassa (-)
 - a.1.1) in conto capitale
sotto il profilo oggettivo questo comune ha iscritto a tutt'oggi, nell'attivo del proprio conto del patrimonio, l'immobilizzazione finanziaria della citata partecipazione al capitale di E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., senza l'ipotesi di registrare in futuro altre uscite di cassa in conto capitale (aumento del capitale sociale, versamenti in conto futuri aumenti di capitali, et similia, contributi in conto capitale ovvero in conto impianti);
 - a.1.2) sotto il profilo oggettivo, il comune ha sostenuto le spese per l'investimento (di primo impianto e successivi investimenti sino al collaudo del centro benessere), compreso il pagamento delle manutenzioni straordinarie annuali realizzate dalla società sul complesso dei cespiti patrimoniali in esame di proprietà di questo comune del centro multiservizi come sopra precisato (acquatico e benessere), lordo Iva dove dovuta;
 - a.2) in conto esercizio
sotto il profilo soggettivo, il comune riconosce, al citato soggetto gestore il corrispettivo per la gestione del centro integrato, lordo Iva;
 - b) come entrate di cassa (+)
 - b.1) in conto capitale
sotto il profilo soggettivo sussistono le coperture finanziarie in conto impianti specificatamente ricevuti dalla provincia autonoma di Trento sia per il centro acquatico sia per il centro benessere ubicati nell'unico plesso urbano;
 - b.2) sotto il profilo soggettivo in conto esercizio riceve dall'1/1/2015 per il centro acquatico e poi (se così sarà) anche per il centro integrato (in via presuntiva) il contributo annuo in conto esercizio dal Consorzio BIM Chiese secondo quanto stabilito dal relativo contratto;
 - b.3) sotto il profilo soggettivo in conto esercizio, incassa il dividendo dal citato soggetto gestore laddove così deliberato dall'assemblea dei soci;
- che le voci di cui ai precedenti punti a.2) e b.2) presentano saldi compatibili; che la voce a.1.2) trova sostanziale copertura nella voce b.), e che la voce b.3) concorre alla remunerazione della voce a.1.1);
- sotto il profilo soggettivo in relazione agli obblighi di servizio assunti tramite il vigente contratto di servizio del centro acquatico con la citata partecipata, le uscite di cassa, sino all'importo di euro 25.000,00 più Iva, correlate agli investimenti in immobilizzazioni tecniche strumentali al servizio per le manutenzioni straordinarie citate sui beni ricompresi nel conto del patrimonio comunale (ai fini della loro conservazione e valorizzazione) sono a cura del suddetto soggetto gestore ed a carico del comune (atteso che tale disposizione si applicherà al centro integrato come da relativo contratto a disciplina dei rapporti tra questo comune e detta società partecipata);
- che i nuovi investimenti sono a carico del comune il quale li può realizzare per il tramite della citata società;
- che sotto il profilo motivazionale, avendo eliminato ogni ipotesi di margini di discrezionalità ovvero di errata imputazione delle entrate e delle uscite anzicite, i relativi saldi contabili risultano coerenti con la razionalizzazione ed il contenimento della spesa pubblica (art. 97, c. 2, Costituzione e art. 1, c. 2, d. lgs. 175/2016) riferito al SINEG integrato in esame;
- che ai fini del patrimonio indisponibile di questo comune, vi è anche da tenere presente la valorizzazione dei cespiti patrimoniali di proprietà comunale su terreno demaniale e la devoluzione da parte della società come sopra già specificato;

- che la citata devoluzione sottoposta alle condizioni di cui alla precedente alinea, avverrà (così come già precisato) nell'ipotesi in cui, alla scadenza naturale del citato contratto a disciplina dei rapporti del servizio del centro integrato, il comune dovesse ricorrere ad altro modulo gestorio;
- che sull'argomento si possono allora ritenere sussistenti i requisiti di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria, tenendo conto che non trattasi di un SIEG e del risultato dell'analisi di benchmark riferita ai prezzi del centro acquatico (offerta individuale, multipla, family) seppur in extra moenia, che ne ha rilevato l'abbordabilità delle tariffe applicate dal comune di Borgo Chiese;
- che la situazione finanziaria del soggetto gestore può definirsi sana (qui utilizzando i normali indicatori propri dell'analisi di bilancio nell'ottica dei fidi bancari);
- che la gestione del soggetto gestore può definirsi efficiente e ciò sia sulla base del valore della produzione, dei margini di redditività, della produttività delle risorse umane, della posizione finanziaria netta, del trend dei tassi occupazionali interni;
- che seppur in assenza (se non in extra moenia) della possibilità di rilevare i costi all'interno di una impresa media di settore gestita in modo efficiente e adeguatamente dotata dei mezzi necessari, l'applicata analisi di benchmark ha comunque potuto rilevare che E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. si colloca (centro acquatico) nella fascia bassa dei prezzi applicati al pubblico;
- così come se è vero che il passaggio dai costi a pareggio al prezzo di vendita (al di là dei cd. prezzi opportunità) avviene normalmente ricorrendo ad un prefissato multiplo (o ricarica per recuperare l'utile al lordo delle imposte sul reddito Irap e Ires), è altrettanto vero che detti prezzi più contenuti applicati dal soggetto gestore E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. riflettono le possibili economie di scala, di scopo e di varietà proprie di un'azienda sana ed efficiente;

IN QUESTO CONTESTO, TEMPO E LUOGO

- che nel caso di specie il centro integrato di cui trattasi copre l'assenza di una offerta locale (seppur anche potenziale per le motivazioni già indicate) da parte privata;
- che la complessità delle esigenze della collettività locale tiene conto (in questo contesto, tempo e luogo) della bassa intensità demografica, dell'ampia dispersione della cittadinanza sul territorio, dell'estremo decentramento geografico del comune ad occidente rispetto al capoluogo di provincia, della geomorfologia e dell'altezza media sul livello del mare che caratterizzano la topografia del territorio;
- che se da una parte l'investimento del servizio integrato, ha trovato come fonte di copertura i trasferimenti in conto investimenti provinciali (ai quali qui si rinvia), dall'altra, sotto il profilo gestionale i dividendi da parte della società partecipata, e i trasferimenti in conto esercizio da parte del Consorzio B.I.M. del Chiese hanno consentito (e consentiranno) l'esercizio della pratica acquatica e del benessere della persona, senza alcuna distinzione, in una vis utenzacentrica;
- che nel caso di specie le tariffe al pubblico (cfr. anche l'art. 11 recante Tariffe del vigente contratto di servizio del centro acquatico) concorrono alla copertura dei costi totali e della giusta remunerazione dei fattori produttivi, pur rimanendo le più compatibili con il reddito Irpef percepito per abitante residente (vedasi sul punto la pluricitata analisi sui dati geoeconomici forniti dall'ISTAT, e di benchmark sui prezzi del centro acquatico, seppur in extra moenia);

PER LA QUALIFICAZIONE COME SINEG,

- è ritenuto condivisibile il citato parere sottoposto dalla società partecipata a questo comune acquisito in atti al prot. 23156 dd 14.03.2025, già considerato come supporto motivazionale nella deliberazione di giunta nr. 56/20256 e qui da ritenersi, *per relationem*, a tutti gli effetti, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- quanto specificato all'alinea precedente vale anche ai fini della qualificazione come SINEG del centro acquatico e del centro benessere alla persona distinti o integrato;

PER LA MOTIVAZIONE DELLA SCELTA DEL MODULO GESTORIO IN HOUSE,

- si è tenuto conto, sotto il profilo motivazionale, dell'analisi comparativa tra i vari moduli gestori consentiti dalla vigente normativa (in termini di punti di forza/debolezza e di opportunità/minacce, poi tradotti sottoforma di vantaggi e di svantaggi);

- si è tenuto conto dell'analisi economica – reddituale tra il ricorso all'appalto (integrato) quale modulo gestorio ritenuto nel concreto comparativo rispetto all'affidamento a società in house concessionaria in esclusiva del servizio integrato di cui trattasi;
- si è tenuto presente dei benefici generali e specifici riferiti alla gestione in house del servizio integrato a favore della razionalizzazione della spesa pubblica e dell'utenza;
- si è tenuto presente la celerità dell'affidamento (in coerenza con la massa dei ricavi complessivi) rispetto alla concessione a terzi o all'appalto (2 – 3 mesi a favore dell'in house, 5 – 7 mesi a favore dell'appalto, circa 10 – 12 mesi a favore della concessione a terzi), atteso che il frazionamento dei servizi in essere mal si concilierebbe con il contenimento della spesa pubblica (in assenza di sinergie sistemiche e di economie di scopo, di scala e di varietà);
- dove con la locuzione “sinergie sistemiche” qui si intende la possibilità per il centro integrato di fruire della governance, del management e dell'intera organizzazione della società E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., indifferentemente dedicata ai servizi d'interesse economico generale (SIEG) rivolti all'utenza, non di interesse economico generale (SINEC) rivolti all'utenza, ed ai servizi strumentali rivolti agli enti locali soci (SST);
- dove con la locuzione “economie di scopo”, qui si intende la possibilità di fruire del patrimonio esperienziale posseduto dalla citata società con agli estremi (da una parte) il know how tecnologico e (dall'altra) la conoscenza del territorio e della relativa utenza;
- dove con la locuzione “economie di scala”, qui si intende la possibilità di ribaltare i costi fissi totali su una variegata pluralità e ammontare valoriale di servizi (trattandosi di una società multiservizi);
- sono stati tenuti presenti i requisiti previsti dalla vigente normativa e dal vigente statuto sociale per il modulo gestorio tramite società in house;
- che l'ipotesi dell'affidamento a società in house concessionaria in esclusiva del servizio trasferisce i rischi gli obblighi di report annuale e le penali (come da offerta e allegati) alla citata società;
- che il citato criterio di ribaltamento dei costi fissi generali e la relativa trasparenza di passaggio dalla contabilità generale a quella analitica, concorre ad acclarare la ragionevolezza e la congruità dei corrispettivi a carico di questo comune;
- che le performance bilancistiche della società – sotto il profilo economico, reddituale, patrimoniale e finanziario – (v. per es. la relazione di governo 2023 di cui all'art. 6, d. lgs. 175/2016) concorrono al contenimento ed alla razionalizzazione della spesa pubblica, in coerenza con il dettato dell'art. 1, c. 2, del d. lgs. 175/2016, il quale precisa che: «2] Le disposizioni contenute nel presente decreto sono applicate avendo riguardo all'efficiente gestione delle partecipazioni pubbliche, alla tutela e promozione della concorrenza e del mercato, nonché alla razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica»;

PER LA MOTIVATA SCELTA DELL’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO INTEGRATO ALLA E.S.CO. BIM E COMUNI DEL CHIESE S.P.A.,

- sussiste l'analisi comparativa tra i diversi moduli gestori in termini di punti di forza / di debolezza, minacce e opportunità (poi sinteticamente apprezzati come vantaggi e svantaggi) ricorrendo al così detto modello S.W.O.T. (dalle iniziali, espresse nell'idioma anglosassone, dei citati quattro parametri);
- sussistono i presupposti motivazionali correlati all'offerta ricevuta nel suo complesso, in relazione ai dati economici (v. sotto il profilo motivazionale del prezzo: la contabilità industriale applicata, i criteri di ribaltamento dei costi fissi totali, l'impianto economico dell'offerta al miglior rapporto qualità prezzo, l'analisi di benchmark, la (seppur sintetica) analisi di marketing mix riferita al centro benessere alla persona a respiro nazionale, il piano industriale, il contratto di servizio in esclusiva a disciplina dei rapporti tra questo comune di Borgo Chiese e detta società partecipata) ed ai dati qualitativi (v. sotto il profilo motivazionale della qualità: i benefici generali e specifici da trasferirsi alla collettività di riferimento, la futura carta del servizio integrato (vedasi ad oggi la carta del servizio del centro acquatico), gli indicatori di qualità, il citato contratto di servizio riferito al centro acquatico a disciplina dei rapporti tra questo comune di Borgo Chiese e la società);
- sussistono (v. sotto il profilo motivazionale) i citati presupposti di celerità dell'affidamento a tale modulo gestorio;

- sussiste (v. sotto il profilo motivazionale) la citata l'analisi comparativa di benchmark dei prezzi (in extra moenia) del centro acquatico che acclara l'abbordabilità dei prezzi praticati /offerti da questo comune, per l'offerta individuale, multiservizi, family;
- sussiste la verifica di convenienza economica (seppur riferita ad un SINEG) e della sostenibilità finanziaria da parte di questo comune;
- la società possiede i requisiti di fatto e di diritto per l'affidamento in house (così come sarà dichiarato in vista – se così sarà – dell'affidamento del servizio integrato dal legale rappresentante della stessa società);
- l'offerente ha sottoposto la propria delibera di consiglio di amministrazione riferita all'offerta e correlato piano industriale e dai documenti/atti anzidetti, vagliata positivamente sia dal comitato di controllo analogo congiunto e sia dall'assemblea ordinaria dei soci, acquisito al protocollo interno di questo comune rispettivamente come sopra già citati;
- che la durata dell'affidamento del centro integrato (v. sotto il profilo motivazionale) è qui riferita a 15 anni di 12 mesi cadauno, a decorrere dalla firma del contratto di servizio, con l'ultimo anno scadente al 31 dicembre, con i primi cinque anni a valenza di start up, a cui seguirà la verifica della permanenza delle condizioni per qualificare il servizio SINEG, a cura dell'amministrazione comunale;
- che l'importo complessivo dell'offerta stimata per la gestione del servizio del centro integrato di cui trattasi, riferita alla sopraddeffta durata, lordo inflazione Istat sui prezzi riferiti all'intera collettività (nessuna merceologia esclusa), e variazioni in aumento ed in diminuzione (da correlarsi alla domanda /offerta), somma ad euro 330.000 oltre Iva;
- che gli investimenti (in conto manutenzioni straordinarie sui cespiti patrimoniali di proprietà di questo comune) e relative fonti di copertura prospettati dal soggetto gestore a carico del comune, e la correlata densità media annua delle risorse umane, sono state dettagliatamente indicate nell'offerta e connesso piano industriale;
- che in ogni modo detti investimenti riguardano – nel loro complesso – la valorizzazione degli asset patrimoniali comunali funzionali al servizio integrato di cui trattasi (che godono ovvero che non godono di autonoma capacità di utilizzazione) previa autorizzazione di questo comune;

IN RELAZIONE ALLA MOTIVATA MISURA DEL CORRISPETTIVO

- la pluricitata offerta ha analiticamente dimostrato l'analitica e progressiva formazione del corrispettivo per concorrere, unitamente ai ricavi da tariffe al pubblico, ai ricavi del SINEG integrato (classe A1 e se del caso A5, art. 2425 recante Conto economico, codice civile) complessivi dell'offerente (vedasi il citato impianto di contabilità industriale);
- che tale corrispettivo è ricompreso (con lo stesso dettaglio) nel piano industriale 2025/2027 allegato alla citata offerta;
- che, sotto il profilo motivazionale, tale corrispettivo consente al servizio integrato di perseguire il relativo equilibrio economico e finanziario di cui trattasi, quale ragionevole somma della remunerazione e rientro degli investimenti a carico del soggetto gestore e della remunerazione degli anzidetti ricavi complessivi, consentendo così a quest'ultimo di perseguire l'equilibrio economico e finanziario;
- che trattasi di un corrispettivo attratto, ai sensi di legge, ad Iva;
- che la ragionevolezza del criterio di ribaltamento dei costi fissi totali al servizio integrato di cui trattasi (come da citato dossier e citata delibera dell'organo amministrativo della società), riferito all'applicazione della contabilità industriale della partecipata) concorre al perseguimento del citato equilibrio economico e finanziario a dimostrazione, sotto il profilo motivazionale, della congruità del corrispettivo di cui trattasi in un tutt'uno con la razionalizzazione ed il contenimento della spesa pubblica (artt. 1, c. 2, d. lgs. 175/2016 e artt. 81, 97, 119 Costituzione);
- che per la platea dei rischi correlati all'offerta si rinvia al contratto di servizio, atteso ogni dettaglio, reporting e penale riportata nel pluricitato contratto di affidamento del servizio integrato di cui trattasi a società in house concessionaria di detto servizio;

IN RELAZIONE ALLE MOTIVAZIONI DEL PIANO INDUSTRIALE,

- il piano economico e di investimenti è stato riferito alla fase di start up sia del centro benessere sia del centro integrato stimato pari a 15 anni di 12 mesi cadauno, con l'ultima scadenza al 31 dicembre, a decorrere dalla stipula del contratto di servizio, di cui i primi 5 esercizi stimati per superare la fase di start up, per poi porre a regime detto centro integrato;
- il piano industriale è al lordo della stimata inflazione attesa sui prezzi al consumo riferiti all'intera collettività (nessuna merceologia esclusa) rilevata dall'ISTAT, e delle variazioni delle attività connesse e complementari, affini e similari, nonché delle variazioni nella domanda e nell'offerta;
- è analiticamente determinato il corrispettivo a carico di questo comune, risalendo alla struttura di conto economico che lo contiene (ai sensi dello schema applicato dall'art. 2425 codice civile ed in coerenza con i vigenti principi contabili nazionali applicati dall'Organismo italiano di contabilità, OIC), e fornendo la massima trasparenza sia sui criteri di ribaltamento dei costi fissi generali sia sulla misura del citato corrispettivo per il perseguimento della giusta remunerazione del capitale investito e dei ricavi;
- che il piano industriale (a partire dalle correlate ipotesi di lavoro) è composto dalle elaborazioni riferite al piano degli investimenti e relative fonti di copertura ed eventuali connessi ammortamenti a carico dell'offerente sui cespiti di proprietà della società funzionali al servizio integrato, della densità delle risorse umane medio annue, del citato conto economico pluriennale, della formazione e della distribuzione del valore aggiunto lordo ai vari portatori d'interesse (risorse umane, istituti di credito, Stato, società / soci); della produttività delle citate risorse umane, dell'autofinanziamento (o cash flow stretto);
- per poi, infine, pervenire all'importo complessivo dell'affidamento in relazione al periodo motivatamente prospettato da E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. (netto Iva all'aliquota di legge);
- ricordando che la misura delle tariffe al pubblico è di competenza di questo comune;
- che in particolare il citato criterio di ribaltamento risulta dotato della massima trasparenza, all'interno di un impianto di contabilità industriale storicizzabile, analitico, a fonti certe, con dati attendibili (tra quelli storici e quelli prospettici), con la massima riduzione dei margini di discrezionalità applicativa da parte dell'offerente;
- che il piano industriale si conclude (come relazione finale di accompagnamento con l'analisi dello stress test di piano, appositamente approntato e reso misurabile);
- che l'analiticità dei dati di contabilità industriale concorre quindi alla definizione della misura delle uscite di cassa in conto esercizio ed in conto manutenzioni straordinarie annue (rectius: in conto capitale) di questo comune riferite al corrispettivo per la produzione del servizio integrato a favore dell'offerente ed alle citate manutenzioni annue sui beni di questo comune;
- che a tale analiticità dei dati si accompagna la completezza, coerenza e congruità dei dati stessi;

IN RELAZIONE ALLA MISURA DELLA PARTECIPAZIONE,

- sussiste a tutela dei comuni soci minoritari il regolamento di controllo analogo congiunto composto da Titoli V e suddiviso in n. 17 articoli;
- sussiste il diritto di veto sul contratto di servizio a disciplina dei rapporti di servizio tra questo ente locale e detta partecipata (di cui infra);
- che il contratto citato alla precedente alinea per reiterate gravi cause di disservizio imputabili al soggetto gestore, superata la fase del contraddittorio, può prevedere (come ipotesi estrema) la risoluzione di detto contratto;
- è applicato il sistema delle penali ricomprese all'interno del contratto di cui alla precedente alinea, nonché le penali correlate al rischio in quanto società in house concessionaria del servizio integrato (come da contratto di servizio);
- sussistono i pregnanti diritti in capo a tutti gli enti soci riferiti all'applicazione del controllo analogo congiunto ex ante, durante, ed ex post;
- che l'offerta ha riportato e dimostrata la compatibilità dell'analisi dell'equilibrio economico e finanziario del centro integrato e un significativo excursus storico sulla sussistenza della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria oggettiva e soggettiva nell'ottica di questo comune;
- che il contratto di servizio citato prevede stringenti poteri ispettivi a favore di questo comune;
- che il sistema delle penali previste nel suddetto contratto interessa anche i tempi di risposta alle richieste sottoposte da questo comune a detta società;
- che la platea dei rischi collegati all'affidamento di cui trattasi a società in house concessionaria del servizio integrato è stata nel dettaglio esposta nel pluricitato contratto a disciplina dei rapporti tra questo

comune e la citata società riferita alla gestione del servizio del centro integrato, il quale riporta e disciplina la platea dei rischi in capo al soggetto gestore e relativo report annuale a carico dell'organo amministrativo della citata partecipata;

- che la futura carta del servizio integrato ulteriormente specificherà gli obblighi assunti dal gestore in una vis utenzacentrica (sensibile ed attenta ai bisogni della collettività di riferimento), noto che tale carta entrerà in vigore entro 12 mesi dalla firma del pluricitato contratto, per poi abrogare, a tale data, la vigente carta del servizio acquatico, senza ulteriori obblighi, formalità e/o procedure se non quelli riferiti alla relativa trasparenza;

RILEVATO CHE

- l'ultimo bilancio chiuso da detta società ed approvato dall'assemblea dei soci è quello riferito al periodo 1/1 – 31/12/2025;
- detto bilancio riporta la relazione di governo (art. 6, del d. lgs. 175/2016) completa: 1) dell'indicatore complessivo di rischio da crisi aziendale (artt. 6, c. 2 e 14, c. 2, del d. lgs. 175/2016) il quale non manifesta segnali di pre allerta; 2) del contenimento dei costi totali di funzionamento tra due esercizi consecutivi lordo imposte sul reddito (ultimo 2025/2024) meno che proporzionale (così come è risultato) alla variazione del valore della produzione (art. 19, c. 5 del d. lgs. 175/2016), con un particolare focus sul costo del lavoro e sul costo dei servizi esternalizzati considerati sia separatamente che come somma;
- sono stati applicati i paradigmi dell'art. 1 (Oggetto), c. 2, del pluricitato d. lgs. 175/2016, noto che i SINEG, per la loro non rilevanza economica, non sono attratti al codice dei contratti pubblici (come da art. 181 recante Contratti esclusi, d. lgs. 36/2023 recante Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici);
- i SINEG non risultano ricompresi nel diritto di stabilimento, nella libertà di fornire i servizi, negli aiuti di Stato di cui agli artt. 106 – 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, TFUE (2016/C – 262/01) in vigore dall'1/12/2009;
- ai soli fini dell'affidamento a società in house (e qui non tanto ai fini dell'affidamento dello specifico SINEG integrato ma con riferimento alla scelta del relativo modulo gestorio) si sono tenuti presenti i dd. lgss. 175/2016 e 36/2023 e relative citate leggi regionali (l.r. 9/2015) e provinciali (ll. pp. 36/1993; 6/2004; 3/2006; 18/2015; 4/2016);
- i SINEG risultano esclusi dall'applicazione del d. lgs. 201/2022 (Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica) come da relativo art. 1 (Oggetto), c. 1;
- nella provincia autonoma di Trento non è applicabile il citato d. lgs. 201/2022, come da Titolo I (Principi generali, ambito di applicazione e rapporti con le discipline di settore), art. 1, c. 5, del medesimo decreto;
- il comune di Borgo Chiese promuove, come da propria mission statutaria, lo sviluppo sociale, economico e culturale della collettività presente sul territorio comunale, in coerenza con la tutela del patrimonio cittadino, ambientale, storico, artistico – culturale e della salute della collettività di riferimento;
- il servizio integrato di cui trattasi, rientra quindi nella produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e sociale della comunità locale di questo comune;
- la Corte costituzionale, con la sent. n. 325/2010, ha precisato che «a livello locale, i servizi pubblici locali hanno contenimento analogo con i servizi d'interesse economico generale» (SIG);
- devono risultare chiare (così come risultano all'interno del citato contratto) le specifiche regole riferite agli obblighi di servizio pubblico, idonee a permettere un controllo costante di questo comune sull'attività del gestore e di garantire standard adeguati di tutela dei cittadini, tra tutela della salute pubblica (qui intesa in senso ampio) e del benessere degli abitanti di riferimento (cfr. del vigente statuto comunale il Titolo IX recante I servizi pubblici, art. 48 recante Norme generali, c. 3), in una vis utenzacentrica (e cioè attenta alla soddisfazione dei bisogni della collettività di riferimento);
- il citato statuto comunale (composto da Titoli X suddivisi in n. 50 articoli) al Titolo I (I principi), agli artt. 1 (Identificazione del Comune) in generale e 2 (Principi ispiratori e obiettivi programmatici) in particolare, ai cc. 4 e 11 di quest'ultimo, ben precisa che il comune «4] Opera per la tutela del diritto [...] alla salute [...]. 11] L'organizzazione del Comune ha quale obiettivo ultimo il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale [...]»; mentre il successivo Titolo IX (I servizi pubblici), all'art. 48 (Norme generali),

al c. 2, precisa che: «2] La gestione dei servizi pubblici locali in qualsiasi forma effettuata, si ispira ai principi di eguaglianza, continuità, partecipazione, efficienza ed efficacia»;

- la società ha tenuto conto delle indicazioni statutarie di questo comune ed ha indicato, analizzato ed esposto (all'interno della citata offerta e del citato contratto di servizio a disciplina dei rapporti) il possesso dei presupposti per gli affidamenti dei servizi pubblici locali a società in house;
- si rende allora necessario armonizzare la scadenza naturale del vigente contratto di servizio del centro acquatico prorogata al 30.06.2026, affinché si possa dare luogo all'integrazione tra il servizio del centro acquatico e del centro benessere, cogliendo da subito (id est, dalla data dell'inizio della gestione del centro benessere alla persona) i benefici che ne conseguono sia nell'ottica della razionalizzazione della spesa pubblica da parte di questo comune sia nell'ottica della citata vis utenzacentrica;
- detto periodo di start up, nel caso di specie, tiene conto di una particolare trilogia di aspetti: 1) l'assunzione del servizio del centro benessere di cui alla cit. delibera di consiglio comunale n. 36 del 29/12/2022; 2) l'unificazione di quest'ultimo con il servizio di centro acquatico C.C. Condino nel comune di Borgo Chiese (TN); 3) la geolocalizzazione di tale attività (in parte storica in parte senza precedenti) integrata nello stesso plesso edilizio urbano.

Ritenuto, di aver adeguatamente motivato (richiamando la precedente delibera di istituzione del centro benessere alla persona di questo organo n. 36 del 29/12/2022 da ritenersi, *per relationem*, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera) i presupposti di fatto e di diritto alla base della seguente deliberazione.

Preso atto che il principio contabile applicato concernente la programmazione di cui all'Allegato 4/1 al D.Lgs. 118/2011 definisce il P.E.G. come il documento che permette di declinare in maggior dettaglio la programmazione operativa contenuta nell'apposita Sezione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.).

Rilevato che l'art. 183 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, stabilisce che la gestione di spesa avviene appunto attraverso atti dei responsabili dei servizi in base ad atti denominati determinazioni con i quali disposte le spese ed assunte le relative obbligazioni si impegna la spesa.

Appurato che

- nel DUP 2026-2028 ai paragrafi relativi al programma di legislatura, all'economia insediata nonché nella descrizione della "Missione 06" – Politiche giovanili, sport e tempo libero è previsto il servizio pubblico comunale di servizio integrato centro acquatico e centro wellness;

- nel bilancio 2026-2028 sussiste adeguata disponibilità finanziaria per fronteggiare la spesa di €330.000,00 oltre IVA (€ 72.600,00) per un costo annuo complessivo di **€ 402.600,00** in conto annualità per 15 anni a partire presumibilmente dal 20.05.2026 e fino al 31.12.2041, da imputarsi annualmente nel seguente modo:

- ❖ € 305.000,00 oltre Iva (€ 67.100,00) e così per complessivi € 372.100,00 al codice di spesa 06011.03.01973 per spese in conto corrente specificando che la quota esigibile in conto annualità 2026 a bilancio sarà pari a presunti Euro lordi 233.000,00 (periodo dal 20.05.2026 al 31.12.2026);
- ❖ € 25.000,00 oltre Iva (€ 5.500,00) e così per complessivi € 30.500,00 al codice di spesa 06012.03.03611 per interventi di manutenzione straordinaria.

Si ribadisce che i **primi 5 anni sono da considerarsi di start up** e che dopo i primi 5 anni le parti si impegnano a verificare la persistenza delle condizioni per qualificare il servizio SINEG, con riserva da parte del comune, in caso di decadenza dei presupposti, di procedere secondo normativa per affido di un SIEG.

Evidenziato che si rende necessario dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, data l'urgenza di assicurare continuità al servizio a favore della comunità.

Dato atto che sul presente provvedimento non sussistono, nei confronti del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, di cui al Codice di Comportamento dei dipendenti comunali, nella versione vigente.

Accertata la propria competenza ad adottare il presente provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO:

- lo statuto comunale;
- il Regolamento di contabilità;
- il regolamento organico del personale;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 approvato con deliberazione del Consiglio Co-munale n. 35 del 23.12.2025;
- il Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 23.12.2025;
- il Regolamento per la disciplina dei controlli interni adottato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 33 del 28.12.2016;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 13 dd. 29.01.2026, immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) triennio 2026-2028;
- il Piano Integrato di Attività e Organizzazione triennio 2026/2028 (P.I.A.O.), approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 27 del 05.03.2026;
- il Codice di comportamento dei dipendenti approvato con delibera della Giunta comunale n. 127 dd. 22.12.2022;
- i decreti sindacali di nomina dei Responsabili dei Servizi n. 7 dd. 14.04.2025 e n. 16 dd. 04.11.2025 e di nomina dei sostituti responsabili n. 8 dd. 14.04.2025 e n. 16 dd. 04.11.2025;
- Acquisito il parere sulla regolarità tecnica espresso dalla segretaria comunale attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa contenuta in questo provvedimento, giusto artt. 185 e 187 del Co-dice Enti Locali (C.E.L.);
- Acquisito il parere sulla regolarità contabile espresso dal responsabile servizio finanziario previsto dagli artt. 185 e 187 del Codice Enti Locali (C.E.L.);
- Acquisito inoltre il parere favorevole del revisore contabile ai sensi dell'art. 53, l.p. 18/2015, acquisito al protocollo comunale n. 4286 dd. 18.05.2026;

VISTI INOLTRE:

- la legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 (Codice degli Enti locali, della Regione Autonoma Trentino Alto Adige);
- il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige (DPGR 28 maggio 1999 n. 4/L - modificato dal D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22, per la parte ancora in vigore;
- la legge provinciale 8 settembre 1997, n. 13 (Disposizioni concernenti l'autorizzazione e la variazione di spese previste da leggi provinciali e altre disposizioni finanziarie assunte per la formazione dell'assetto del bilancio annuale 1997 e pluriennale 1997-1999 della Provincia autonoma di Trento) in particolare l'art. 5;
- la Legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23 (Principi per la democratizzazione, la semplificazione e la partecipazione all'azione amministrativa provinciale e norme in materia di procedimento amministrativo)

- la L.P. 09.12.2015 n. 18, recante “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009 n. 42);
- il D.Lgs. 118 di data 23 giugno 2011 e s.m., recante disposizioni in materia di armonizzazione contabile dei bilanci delle Regioni, delle Provincia Autonome e degli Enti Locali e l'Allegato 4/1;
- il d. lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 11 (undici) voti contrari n. 0 (zero), astenuti n. 0 (zero), su n. 11 (undici) Consiglieri presenti e votanti, il cui esito è proclamato dal Sindaco in qualità di Presidente della seduta

D E L I B E R A

1. Di approvare la gestione in modalità di servizio pubblico integrato del centro acquatico “Aquaclub” e del centro benessere “Wellness” del Comune di Borgo Chiese, per le motivazioni esposte nella premessa narrativa, qui interamente richiamate e confermate come parte integrante motivazionale della deliberazione, aventi la comune finalità rappresentato dal perseguimento del benessere della persona diverso dal carattere distintivo proprio di un centro sportivo, comprendendo nel contratto di servizio la disponibilità, a titolo di concessione non onerosa, del suolo, sottosuolo e soprassuolo di cui al plesso urbano di geolocalizzazione delle infrastrutture fisse e mobili funzionali al servizio integrato di cui trattasi, planimetria in atti al prot. 4294/2026, nonché gli allegati riportati, parti integranti e sostanziali del provvedimento, che formano integralmente un unico allegato A):
 - a) Contratto a disciplina dei rapporti per l'affidamento a società in house concessionaria in esclusiva del servizio non di interesse economico generale del centro acquatico e benessere integrato del comune di Borgo Chiese (TN);
 - b) “Piano economico e di investimenti inerente la gestione integrata del centro acquatico e del centro wellness del comune di Borgo Chiese”;
 - c) Analisi comparativa di benchmark con i prezzi di un mercato in *extra moenia*;
 - d) Planimetria - estratto mappa;
2. Di approvare, ricorrendo al metodo relativistico (e quindi in questo contesto, tempo e luogo), la classificazione del servizio del centro integrato acquatico e servizio wellness alla persona, come **servizio d'interesse non economico generale** ricompreso nell'alveo dei servizi d'interesse generale (S.I.N.E.G.);
3. Di approvare ricorrendo al metodo comparativo (punti di forza, punti di debolezza, minacce, opportunità) e tenendo conto della celerità della correlata procedura, e dei benefici a favore di questo ente locale in termini di razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica e della collettività di riferimento in una vis utenzacentrica, la scelta del **modulo gestorio in house** del servizio del centro integrato acquatico e benessere alla persona di questo comune a decorrere dalla stipula del contratto di servizio per la durata di anni 15 (di 12 mesi cadauno), di cui l'ultimo comunque coincidente con il 31 dicembre, di **cui i primi 5 anni a valenza di start up**, dando atto che dopo i primi 5 anni le parti si impegnano a verificare la persistenza delle condizioni per qualificare il servizio SINEG, con riserva da parte del comune, in caso di decadenza dei presupposti, di procedere secondo normativa per affido di un SINEG;
4. Di approvare, dopo aver verificato la convenienza economica (come sopra intesa) e la sostenibilità finanziaria oggettiva e soggettiva, l'affidamento integrato del sopradDETTO servizio acquatico e benessere “wellness” alla E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., quale società in house già esistente in possesso dei contingenti requisiti riferiti a tale modulo gestorio (come da contingente dichiarazione del legale rappresentante che sarà acquisita in atti prima della stipula del citato contratto di servizio) ed affidataria in esclusiva della relativa concessione del citato servizio integrato e connessi investimenti sia sul complesso dei cespiti comunali funzionali al servizio integrato di cui trattasi sia sugli eventuali cespiti realizzati in proprio dalla società, autorizzati di anno in anno da questo comune per il periodo citato nel precedente punto n. 4 di questa parte deliberativa.

5. Di disporre che alla scadenza dell'affidamento, ovvero alla verifica alla scadenza del primo quinquennio di start up, della persistenza dei requisiti per qualificare il servizio come SINEG, ricorrendo il comune ad un diverso modulo gestorio, se detti eventuali investimenti realizzati dalla società e di proprietà della medesima risulteranno totalmente ammortizzati e se manterranno nel tempo la stessa funzionalità, saranno devoluti in via gratuita dall'offerente citato a questo ente locale.
6. Di approvare quindi i documenti acquisiti al protocollo comunale al nr. 3374 dd 22.04.2026 rappresentati da: 1) la proposta, il piano economico industriale, e connessi documenti prodromici e conseguenti, come già riportato nella precedente parte narrativa composta da: 1.a) piano economico di investimenti inerente la gestione integrata del centro acquatico e del centro wellness; 1.b) analisi comparativa di benchmark con i prezzi di un mercato in extra moenia; 2) il contratto di servizio a disciplina dei rapporti per l'affidamento a società in house concessionaria in esclusiva del servizio non di interesse economico generale; e quindi di invitare detta affidataria a sottoporre a questo ente locale la carta dei servizi integrati entro 12 mesi dalla stipula del contratto citato.
7. Di dare atto che nel DUP 2026-2028 è ai paragrafi relativi al programma di legislatura, all'economia insediata nonché nella descrizione della "Missione 06" – Politiche giovanili, sport e tempo libero è previsto il servizio pubblico comunale di servizio integrato centro acquatico e centro wellness.
8. Di dare atto che nel bilancio 2026-2028 sussiste adeguata disponibilità finanziaria per fronteggiare la spesa di € 330.000,00 oltre IVA (€ 72.600,00) per un costo annuo complessivo di € 402.600,00 in conto annualità per 15 anni a partire presumibilmente dal 20.05.2026 fino al 31.12.2041, da imputarsi annualmente nel seguente modo:
 - € 305.000,00 oltre Iva (€ 67.100,00) e così per complessivi € 372.100,00 al codice di spesa 06011.03.01973 per spese in conto corrente specificando che la quota esigibile in conto annualità 2026 a bilancio sarà pari a presunti Euro lordi 233.000,00 (periodo dal 20.05.2026 al 31.12.2026);
 - € 25.000,00 oltre Iva (€ 5.500,00) e così per complessivi € 30.500,00 al codice di spesa 06012.03.03611 per interventi di manutenzione straordinaria.

Si ribadisce che i **primi 5 anni sono da considerarsi di start up** e che dopo i primi 5 anni le parti si impegnano a verificare la persistenza delle condizioni per qualificare il servizio SINEG, con riserva da parte del comune, in caso di decadenza dei presupposti, di procedere secondo normativa per affido di un SIEG.

9. Di demandare al responsabile del servizio competente la sottoscrizione del presente contratto e l'adozione dei relativi impegni di spesa;
10. Di disporre che la scadenza naturale dell'affidamento del servizio acquatico alla società di cui trattasi prevista al 30.06.2026 è, in via consensuale tra il comune di Borgo Chiese e la E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., e senza altri obblighi, formalità e/o procedure, anticipata alla data della stipula di cui al precedente punto n. 4;
11. Di disporre che l'affidamento del servizio locale di cui trattasi riguarda la società in house E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., avendo classificato detto servizio come SINEG (art. 2, c. 1, lett. h) del cit. d.lgs. 175/2016 e art. 181 recante Contratti esclusi, c. 1 del d.lgs. 36/2023), atteso che detto affidamento prevede un importo complessivo (nei termini precisati nella precedente parte narrativa) pari ad euro 330.000,00 prima dell'Iva ai sensi di legge con scadenza al 31 dicembre di ciascun anno, a fronte di un costo lordo annuo complessivo di Euro 402.600,00.
12. Di disporre che gli investimenti realizzati dalla società per le citate manutenzioni straordinarie sul complesso dei cespiti patrimoniali funzionali al servizio integrato di proprietà comunale, sono stati stimati, per tale periodo complessivo, pari ad euro 25.000,00 all'anno, sempre previa autorizzazione di anno in anno da parte degli uffici comunali competenti, da intendersi ricompresi nell'importo complessivo previsto al precedente paragrafo.
13. Di disporre che con riferimento alla classificazione del servizio di cui trattasi (come SINEG), tenendo conto del carattere di sperimentaltà del centro integrato, del futuro esito dei livelli di domanda del servizio al momento solo stimati come centro integrato (in precedenza orfano di tale integrazione infrastrutturale ed organizzativa), questo consiglio comunale si riserva di verificare dopo un arco temporale di almeno 5 anni a decorrere dalla stipula del contratto di servizio del centro integrato la permanenza (in tale contesto, tempo e luogo) o meno dell'attuale classificazione come SINEG.
14. Di disporre che, pur in assenza dell'applicazione degli aiuti di Stato alle imprese: 1) non sussiste la volontà di aggirare tale vincolo eurounionista e nazionale; 2) non esistendo sovraribaltamenti di costi

fissi generali attribuiti al centro integrato di cui trattasi, in quanto il criterio di ribaltamento adottato applica un riparto di tali costi ben rappresentativi del ragionevole e congruo assorbimento.

15. Di ricordare agli uffici competenti gli obblighi di pubblicità in capo a questo comune.
16. Di invitare il proprio legale rappresentante (o suo delegato) alla stipula del contratto di servizio del centro integrato di cui trattasi.
17. Di delegare la giunta comunale a sottoporre, nei termini anzichè di 12 mesi dalla stipula del citato contratto di servizio, la bozza della carta del servizio per l'approvazione da parte del consiglio comunale;
18. Di delegare al responsabile del procedimento ed alla giunta comunale quanto previsto al precedente punto n. 11.
19. Di delegare al responsabile del procedimento ed alla giunta comunale l'analisi dei report annuali ricevuti dal citato soggetto gestore, con riferimento a quanto contenuto nel contratto di servizio citato;
20. Di dare evidenza che con riguardo al presente provvedimento non sussistono, nei confronti del RUP e del personale che ha preso parte all'istruttoria, cause di astensione riferibili a situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, in particolare con riferimento al codice di comportamento dei dipendenti comunali.
21. Di dichiarare, la presente deliberazione, per le motivazioni dedotte in premessa narrativa, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione Trentino-Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.
22. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - Opposizione, durante il periodo di pubblicazione alla Giunta comunale, da parte di ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti locali della Regione Trentino Alto-Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
 - Ricorso al Tribunale di Amministrativo Regionale di Trento, entro 60 giorni, ai sensi degli artt. 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010 n. 104 o, in alternativa, ricorso straordinario entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 come modificato dal D.L. 19 febbraio 2026 n.19 da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale. In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. n. 104 di data 02.07.2010, a mente del quale il termine per il ricorso al Tribunale amministrativo Regionale è 30 giorni. Non è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto digitalmente.

IL SINDACO
Sartori Renato

LA SEGRETARIA COMUNALE
Fioroni Lara



Comune di Borgo Chiese
(Trento)
E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.

**Contratto a disciplina dei rapporti per
l'affidamento a società *in house*
concessionaria in esclusiva del servizio non
di interesse economico generale del centro
acquatico e benessere integrato del comune
di Borgo Chiese (TN)**

<i>Edizione n°</i>	<i>del</i>
1	12/08/2024
2	28/01/2025
3	28/11/2025
4	11/02/2026
5	25/02/2026
6	13/03/2026

SOMMARIO

Indice generale

Acronimi

Definizioni

Premesse

Parte prima

IL CONTESTO CONTRATTUALE

Sezione prima

LE PARTI, OGGETTO, OBBLIGHI DI SERVIZIO

Art. 1 Recepimento delle premesse – definizioni

Art. 2 Oggetto

Art. 3 Obblighi di servizio

Sezione seconda

DECORRENZA, MODIFICHE, SCADENZA, RISOLUZIONE

Art. 4 Decorrenza e scadenza

Art. 5 Procedure di modifica e/o di risoluzione del presente contratto)

Sezione terza

I RISCHI IN CAPO AL SOGGETTO GESTORE

Art. 6 La platea dei rischi e relativo governo

Parte seconda

IL PLESSO INFRASTRUTTURALE

Sezione quarta

PLESSO INFRASTRUTTURALE, RISORSE UMANE, OBBLIGHI DEL GESTORE

Art. 7 Descrizione e consegna dell'immobile

Art. 8 Personale necessario alla gestione

Art. 9 Manutenzione ordinaria e trattamento delle acque

Art. 10 Efficienza di impianti ed attrezzature

Parte terza

DIRITTI E DOVERI

Sezione quinta

GESTIONE DEL CENTRO INTEGRATO, TARIFFE AL PUBBLICO

Art. 11 Obblighi normativi gestionali

Art. 12 Immodificabilità dell'impianto del centro integrato e divieto di cessione del contratto

Art. 13 Utenze

Art. 14 Programma di gestione e orari di apertura

Art. 15 Tariffe al pubblico

Sezione sesta

DIRITTI ED ONERI DEL COMUNE

Art. 16 Oneri dell'amministrazione comunale)

Art. 17 Domicilio delle parti e controversie

Art. 18 Assicurazioni

Sezione settima

IL SISTEMA DEI CONTROLLI E DELLE PENALI

Art. 19 Controlli, penalità e sanzioni

Art. 20 Procedura per l'applicazione delle penalità

Art. 21 Revoca e recesso dal contratto

Art. 22 Altri oneri a carico della società e del comune

Art. 23 Somministrazione di alimenti e bevande al pubblico – pubblicità

Art. 24 Valenza sociale del centro integrato e corrispettivo alla gestione

Art. 25 Documentazione da trasmettere al comune

- Art. 26 Tracciabilità dei flussi finanziari
- Art. 27 Allegati
- Art. 28 Rinvii
- Art. 29 *Privacy* e norme di chiusura

Comune di Borgo Chiese
(Trento)
E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.

**Contratto a disciplina dei rapporti per l'
affidamento a società in house
concessionaria in esclusiva del servizio non
di interesse economico generale del centro
acquatico e benessere integrato del comune
di Borgo Chiese (TN)**

OGGI

Giorno () _____, mese () _____, anno () _____, ore () _____

nella sede

TRA

il comune di Borgo Chiese con sede in Piazza San Rocco n. 20, I – 38083 Borgo Chiese (Trento), codice fiscale e partita I.V.A. 02402160226, qui rappresentato dal signor/a [●], nato/a a [●], il [●], codice fiscale [●] e domiciliato/a per questo incarico presso detto comune, nel suo ruolo *pro tempore* di [●], come da delibera di consiglio comunale n. [●] del [●] e successiva, in esecuzione, delibera di giunta comunale n. [●] del [●] (in breve, l'ente locale)

E

l' E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a., con sede in Via Oreste Baratieri n. 11, I – 38083 Borgo Chiese (Trento), codice fiscale e partita I.V.A. 02126520226, qui rappresentata dal signor/a [●], nato/a a [●], il [●], codice fiscale [●] e domiciliato/a per questo incarico presso detta società, nel suo ruolo *pro tempore* di [●], come da delibera di consiglio di amministrazione n. [●] del [●], verbale del comitato di controllo analogo n. [●] del [●], (in breve, il soggetto gestore);

NEL SEGUITO

“la parte” se il citato ente locale o il citato soggetto gestore è indicato separatamente, o “le parti” se indicate congiuntamente

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

ACRONIMI

A.P.S.P., Azienda pubblica di servizi alla persona
A.S.D., Associazione sportiva dilettantistica
BIM, Bacino imbrifero montano
CONI, Comitato olimpico nazionale italiano
E.S.Co., Energy Service Company

F.I.N.,	Federazione Italiana Nuoto
IMIS,	imposta immobiliare semplice,
L.P.,	legge provinciale
MIT, MITI,	Ministero delle imprese e del made in Italy
OIC,	Organismo italiano di contabilità
PEC,	posta elettronica certificata
SIEG,	Servizio d'interesse economico generale
SIG,	Servizio d'interesse generale
SINEG,	Servizio d'interesse non economico generale
s.m.,	successive modificazioni
UE,	Unione europea

DEFINIZIONI

comune,	il comune di Borgo Chiese (TN)
contratto,	il presente contratto
società,	la E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.
centro integrato,	centro benessere e centro acquatico

PREMESSO

- che E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese S.p.A. è società in house a totale capitale pubblico partecipata dal Consorzio dei Comuni della Provincia di Trento compresi nel Bacino Imbrifero Montano del Chiese, che detiene una quota del capitale pari ad Euro 5.094.800,00, corrispondente a n. 5.094.800,00 azioni, nonché, in misura diversa tra loro, da tutti gli altri Comuni consorziati al citato Consorzio, con l'esclusione di quello di Ledro, e dalle tre A.P.S.P. presenti in Val del Chiese;
- che il comune di Borgo Chiese partecipa al capitale sociale della società con un importo di euro 95.766,00, pari all'1,74120% del capitale sociale totale, composto da n. 95.766,00 azioni ordinarie con diritto di voto, del valore nominale unitario di euro 1,00, su un totale di capitale sociale sottoscritto e versato di euro 5.500.000,00 rappresentato da n. 5.500.000,00 azioni;
- che la società gestisce il centro acquatico "Aquaclub" sito a Borgo Chiese (TN), in forza del contratto di servizio Rep. n. 4/A.P., stipulato in data 07.07.2015 con l'allora comune di Condino oggi Borgo Chiese, per la durata di anni 10 e modificato con successivo atto Rep. n. 25/A.P. sottoscritto in data 17.06.2019,
- che la società svolge la propria attività sulla base di compiti affidati dalle amministrazioni socie, secondo il modello per l'appunto dell'in house providing; la partecipazione ad essa e il suo utilizzo quale strumento operativo del Comune di Condino (ora Comune di Borgo Chiese) in relazione organizzativa in house vennero decisi dal Consiglio comunale con deliberazione n. 6 di data 27.05.2009;
- che la proprietà dei cespiti patrimoniali e connesse pertinenze del centro acquatico è del comune di Borgo Chiese;
- che sulla base della delibera di consiglio comunale n. 36 del 29/12/2022, il comune ha assunto il servizio d'interesse generale (SIG) del centro benessere;
- che con la stessa delibera consiliare è stato chiesto alla giunta comunale, in via esplorativa, d'interpellare la partecipata ai fini della classificazione del centro acquatico e del centro benessere alla persona (in via disgiunta o integrata) di tale SIG come servizio d'interesse economico generale (SIEG) o non d'interesse economico generale (SINEG) e per riceverne l'offerta economicamente più vantaggiosa al miglior rapporto valoriale "qualità/prezzo", il piano industriale; la bozza del contratto a disciplina dei rispettivi rapporti e relative delibere e verbali;

- che la giunta comunale, con la propria delibera n. 104 del 23/10/2023 si è attivata affinché la società presenti una propria offerta corredata dal relativo piano industriale e l'intera documentazione per la gestione del centro benessere;
- che nel frattempo il comune citato ha terminato i lavori riferiti alle infrastrutture essenziali al servizio benessere e relativo positivo collaudo;
- che il servizio del centro acquatico è fisicamente localizzato in un tutt'uno con il centro benessere, nello stesso plesso infrastrutturale urbano;
- che la proprietà dei cespiti patrimoniali del centro benessere alla persona è del comune così come lo è la proprietà del centro acquatico;
- che la società realizza le manutenzioni straordinarie annue sui cespiti di proprietà del comune funzionali al servizio acquatico, previa autorizzazione del comune di Borgo Chiese;
- che l'ultima modifica di statuto sociale relativamente (tra l'altro) all'oggetto sociale ed alla durata della società, ha avuto luogo come da delibera di assemblea straordinaria dei soci del 31/10/2023 e che le modifiche di statuto sociale apportate dall'assemblea dei soci della società hanno riguardato proprio le attività che la stessa ha per oggetto ed in particolare: h) gestione del servizio di cui agli impianti e strutture sportive, ricettive, ricreative e culturali e per il benessere delle persone e connesse opere e attività complementari ed accessorie diurne e/o notturne;
- che il comune di Borgo Chiese ha qualificato con la delibera di giunta n. 56 del 29.05.2025 come servizi d'interesse non economico generale sia il centro acquatico sia il centro benessere in via disgiunta o integrata, ricercando poi un'offerta complessiva per il centro integrato;
- che con lettera prot. 5109 del 18.06.2025 il comune ha chiesto la formulazione una proposta per l'affidamento di un contratto di servizio integrato del centro acquatico e benessere ovvero un offerta economicamente più vantaggiosa al miglior rapporto valoriale "qualità/prezzo", completa del piano industriale e aspetti collegati, corredata di contabilità industriale a dimostrazione della ragionevolezza dei corrispettivi, completa di analisi di benchmark riferita ai prezzi del centro acquatico con allegato il contratto a disciplina dei rapporti tra il comune e questa società in house concessionaria;
- che la società con lettera proprio prot. 568 del 19.06.2025 ha provveduto a richiedere una proroga del contratto per la gestione dell'impianto fino al 31.12.2025 e con successiva lettera prot. 961 del 06.10.2025 un ulteriore proroga di sei mesi;
- che con deliberazione di Giunta Comunale nr. 60 del 26.06.2025 è stata concessa una proroga nella gestione fino al 31.12.2025 e con deliberazione di Giunta Comunale nr. 108 è stata confermata la 2^a proroga tecnica di prosecuzione della gestione dell'impianto del Centro Acquatico Aquaclub fino al 30.06.2026 alle condizioni vigenti;
- che la società con delibera di consiglio di amministrazione del [●] e relativi allegati, relativo verbale di comitato di controllo analogo del [●], si è proposta per la gestione del servizio integrato di cui trattasi;
- che con decorrenza dalla stipula è stato concluso il presente contratto di affidamento a società *in house* (*id est*, al soggetto gestore citato) concessionaria in esclusiva del servizio non d'interesse economico del centro integrato acquatico e benessere sito in comune di Borgo Chiese (nel seguito, il contratto);
- che il plesso integrato di cui trattasi è ubicato nel comune di Borgo Chiese (TN), Via Roma n. 7, ed è catastalmente identificato al p. ed. 1105, *sub* 1,2,3,4, p.m. 1, 2, 3 e 4 in C.C. Condino;
- che il comune di Borgo Chiese è il proprietario del suolo, soprassuolo e sottosuolo del centro integrato;
- che, sotto il profilo ricognitivo, ad oggi, la società è proprietaria dei cespiti del citato centro acquatico, al valore di libro, di euro [●] e del centro benessere alla persona di euro [●];
- che il comune di Borgo Chiese è il titolare del servizio del centro integrato;
- che la E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. è il titolare dell'esercizio del servizio del centro integrato di cui trattasi;

- che l'affidamento di detto centro integrato a detto soggetto gestore avviene ricorrendo quindi al modulo gestorio a società *in house* concessionaria in esclusiva (tenendo conto dell'importo della cifra di attività e della geolocalizzazione nel citato unico plesso urbano) di detto servizio integrato;
- che con il presente contratto il comune di Borgo Chiese e E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. intendono disciplinare i reciproci rapporti di servizio e correlati eventuali investimenti annui riferiti al sopracitato centro integrato, attività connesse e complementari, affini e similari, e relativi investimenti (fonti di copertura, progetto, realizzazione, collaudo e rendiconto finale) sia sui beni dell'ente locale funzionali al servizio di cui trattasi nella disponibilità del soggetto gestore, sia realizzati in proprio da quest'ultimo;
- che quanto ricompreso nel presente contratto è coerente con il vigente oggetto sociale della società e con i fini istituzionali dell'ente locale;
- che trattasi di un servizio il quale, per la sua caratterizzazione come servizio di rilevanza non economica, comporta un corrispettivo in conto esercizio da parte dell'ente locale ad integrazione dei ricavi generati dalle tariffe al pubblico, soggetto ad Iva ai sensi di legge;
- che le manutenzioni straordinarie annue sono eseguite dalla società con oneri a carico del comune, previa autorizzazione da parte degli uffici comunali competenti.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Parte prima

IL CONTESTO CONTRATTUALE

Sezione prima

LE PARTI, OGGETTO, OBBLIGHI DI SERVIZIO

Art. 1

(Recepimento delle premesse – definizioni)

La presente parte narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

(Oggetto)

L'ente locale affida al soggetto gestore il SINEG del centro integrato del servizio acquatico e servizio benessere alla persona, attività connesse e complementari, affini e similari (nel seguito, il centro integrato), nonché l'organizzazione di attività sportive, agonistiche, formative, ricreative e del tempo libero, e affini e similari, e relativi investimenti sia sul complesso dei cespiti di proprietà comunale posti a disposizione del soggetto gestore (v. per le manutenzioni straordinarie e/o altri investimenti sempre previa autorizzazione scritta da parte del comune) sia sugli investimenti di proprietà di quest'ultimo.

L'affidamento del servizio integrato e la disponibilità del plesso immobiliare urbano di cui trattasi non comporta un corrispettivo (o canone) a carico del soggetto gestore a favore dell'ente locale (atteso che, nel caso di specie, si tratterebbe di una mera partita di giro all'interno del citato rapporto di finanziarizzazione della parte di costo eccedente i ricavi al pubblico).

La disponibilità delle infrastrutture e del complesso dei beni funzionali al servizio integrato di proprietà dell'ente locale a favore del soggetto gestore (suolo demaniale, sottosuolo e soprassuolo) è ricompreso nel contratto di servizio.

I nuovi investimenti fissi realizzati sui beni di proprietà del Comune dal soggetto gestore ed autorizzati dal medesimo Comune, funzionali al servizio integrato, sono ammortizzati dal soggetto gestore per la durata dell'affidamento, per poi essere trasferiti alla decadenza del contratto di servizio (e se totalmente ammortizzati) in devoluzione gratuita (se ne mantengono la destinazione) all'ente locale socio, a titolo di diritto reale assoluto di proprietà, ovvero al valore ancora da ammortizzarsi a tale data.

L'attività di comunicazione, *marketing*, pubblicità, *benchmark*, di sviluppo e di ogni aspetto commerciale, sono a carico del soggetto gestore, il tutto da recuperarsi attraverso i ricavi da tariffa al pubblico e corrispettivi comunali.

Nell'allegato A è rappresentata la planimetria generale della struttura di cui trattasi, da controfirmarsi tra le parti, con ubicazione in Borgo Chiese, Via Roma n. 7, e catastalmente identificata nella p. ed. 1105, sub 1,2,3,4, p.m. 1, 2, 3 e 4 in C.C. Condino.

La disponibilità dell'immobile è attratta ai vincoli di cui alla successiva Parte seconda, Sezione quarta.

Art. 3

(Obblighi di servizio)

La gestione del servizio (come da precedente articolo 2) risponde ai seguenti obblighi:

- 1) conservazione e valorizzazione del plesso infrastrutturale di proprietà dell'ente locale, tenendo presente che tale valorizzazione deve interessare anche gli investimenti a carico del soggetto gestore finalizzati a migliorare la qualità percepita dall'utenza ed autorizzati di anno in anno dal comune;
- 2) attivare la carta (della qualità) del servizio entro 12 mesi dalla stipula del presente contratto, verificando quali indicatori di servizio risultano nella fattispecie applicabili;
- 3) individuare i parametri di qualità erogata/percepita ottimali, ai quale tendere lungo il periodo da ricomprendersi nella carta del servizio integrato;
- 4) attivare adeguati programmi di manutenzione preventiva, programmata, di pronto intervento e di emergenza;
- 5) assumere i rischi che la concessione del servizio comporta (atteso che per i SINEG non si applica il codice dei contratti pubblici come da relativo art. 181);
- 6) entro 12 mesi dalla firma del presente contratto è attivato da parte del soggetto gestore lo stato di consistenza patrimoniale dei cespiti di proprietà comunale del servizio integrato di cui trattasi;
- 7) il soggetto gestore con effetto dalla data della stipula del presente contratto si assicura contro i rischi da responsabilità civile verso terzi nonché contro i rischi riferiti alle dotazioni patrimoniali di cui al precedente punto n. 6 di questo articolo e catastrofali;
- 8) il soggetto gestore monitorizza annualmente il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario del servizio integrato (in una logica di controllo analogo *ex post*);
- 9) reiterati e gravi motivi di disservizio, ivi compreso un prefissato numero di penalità in capo d'anno o riferiti a 3 anni consecutivi, possono comportare la risoluzione del presente contratto, previo contraddittorio;
- 10) adottare una *vis* utenzacentrica (attenta all'ascolto e alle soddisfazioni dei bisogni dell'utenza), con particolare riguardo alle segnalazioni e/o reclami e connesse modalità di pronta risoluzione (da riportarsi nella carta del servizio);
- 11) la carta del servizio è adeguata alle esigenze dell'utente ed è aggiornata con la frequenza che lo specifico contesto di riferimento comporta;
- 12) i costi per gli investimenti e di correlata gestione ed i costi del servizio (operativi ed *extra* operativi) a carico del soggetto gestore si ispirano a costi efficienti, tali da ridurre, attraverso la riduzione del corrispettivo a carico dell'ente locale, i costi a carico della collettività in una logica di finanza allargata, dove per i costi efficienti troveranno riscontro nelle analisi di *benchmark* tenendo conto del carattere (anche) sociale del servizio integrato e del diritto eurounionista, ivi compresa l'adeguatezza del capitale investito (v. per es. il tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, nel seguito, BCE) e del costo della eventuale provvista (se diversa dall'autofinanziamento) e della giusta remunerazione dei ricavi tale da consentire l'equilibrio economico e finanziario della gestione integrata del servizio (tra ricavi da tariffa e/o altri ricavi operativi e ricavi da corrispettivo) e fermo restando le tariffe agevolate per specifiche categorie di utenti in condizioni di disagio economico e/o sociale o diversamente abili, la cui relativa compensazione troverà copertura nel sopracitato corrispettivo attratto al campo Iva;

Sezione seconda

DECORRENZA, MODIFICHE, SCADENZA, RISOLUZIONE

Art. 4

(Decorrenza e scadenza)

Il presente contratto decorre dalla sua stipula e cioè dal [●] e scade trascorsi anni 15 di 12 mesi cadauno e quindi con scadenza al 31/12/[●].

Dopo i primi 5, a valenza di *start up*, le parti si impegnano a verificare la persistenza delle condizioni per qualificare il servizio SINEG, con riserva da parte del comune, in caso decadenza presupposti, di procedere secondo normativa per affido di un SIEG.

Art. 5

(Procedure di modifica e/o di risoluzione del presente contratto)

Le procedure di modifica del presente contratto dovranno: 1) rilevare le cause di modifica del contesto rappresentato dal presente contratto; 2) motivarne le cause; 3) richiamare gli articoli di questo contratto da modificarsi e/o da aggiungersi e/o da abrogarsi; 4) gli effetti sulle tariffe al pubblico; 5) gli effetti sul corrispettivo.

Le procedure di risoluzione del contratto per grave e reiterato disservizio dovranno sempre essere oggetto di contraddittorio.

Il contraddittorio comporta comunque i tempi entro i quali rimuovere le circostanziate e puntuali cause del disservizio, una proposta operativa che elimini alla fonte le cause del disservizio, uno specifico calendario dei relativi controlli periodici da parte dell'ente locale affidante e da parte del soggetto gestore e relativi cronoprogrammi e *report* scambiati tra le parti, approvato dalla giunta comunale e dall'organo amministrativo della società, la quale proposta operativa metterà in evidenza: (i) i problemi; (ii) le proposte; (iii) i progressi; (iv) le proiezioni (sulle attività da svilupparsi sino al prossimo *report*).

Nel caso di definitiva risoluzione del contratto il soggetto gestore dispone (salvo motivate circostanze eccezionali) di un preavviso di mesi 6 (sei) entro i quali: 1) predisporre lo stato di consistenza patrimoniale dei cespiti funzionali al servizio nella propria disponibilità di proprietà dell'ente locale distinto da quello dei propri beni o degli investimenti effettuati sui cespiti patrimoniali di proprietà comunale funzionali al servizio, con evidenziati i relativi fondi di ammortamento, aliquote e quote di ammortamento, valore ancora da ammortizzarsi; se sussistono taluni cespiti funzionali al servizio già ammortizzati, le ipotesi di devoluzione gratuita come da precedente art. 2, mantenendo distinti i beni immobili da quelli mobili ed i beni immateriali da quelli materiali; 2) rappresentare le polizze assicurative in corso e relativi eventi coperti, importo annuo, pagamenti, scadenza; 3) dettagliare le risorse umane (ricorrendo al solo numero di matricola) mediamente dedicate, ruolo, data di assunzione, costo annuo (classe B9, art. 2425, codice civile) per ogni persona; fondo trattamento di fine rapporto, l'appartenenza a particolare categorie protette, se a tempo pieno o parziale, se a tempo indeterminato o determinato; 4) evidenziare i rapporti di credito/debito tra le parti e le possibili ipotesi di compensazione. Come canale di comunicazione le parti individuano il responsabile del procedimento, i quali firmano in contraddittorio quanto sopra previsto.

Le decisioni sono assunte dal consiglio comunale e dal consiglio di amministrazione della società previo parere vincolante, in merito, del comitato di controllo analogo congiunto cui è sottoposta la gestione della medesima società.

All'interno di questo ultimo Comitato il comune di Borgo Chiese detiene il diritto di veto sulle decisioni di cui al presente contratto.

Sezione terza

I RISCHI IN CAPO AL SOGGETTO GESTORE

Art. 6

(La platea dei rischi e relativo governo)

La concessione del servizio integrato di cui trattasi in esclusiva al soggetto gestore retto sottoforma di società *in house* di tipo tradizionale concessionaria del servizio del centro integrato, a partecipazione diretta da parte dell'ente locale, comporta l'assunzione dei seguenti rischi in capo al soggetto gestore:

1) *rischio operativo*

in quanto trattasi di un SINEG attratto all'alea di fattori di mercato alieni alla volontà del soggetto gestore (condizioni climatiche, epidemie, mobilità delle persone, malattie infettive, *et similia*);

2) *rischio da malagestione*

costituisce un rischio diretto e/o indiretto sempre a carico del solo soggetto gestore;

3) *rischio da domanda*

da ricollegarsi a fattori endogeni del soggetto gestore (es.: incidenti gravi sul lavoro, chiusura per scioperi, danni agli utenti, *et similia*) o a fattori esogeni (es.: danni alla salute dell'utenza, comportamenti lesivi della dignità delle persone, *et similia*);

4) *rischio di disponibilità delle infrastrutture*

qui non tanto dovuto alla costruzione e collaudo delle opere riferite al plesso infrastrutturale di riferimento, ma all'apertura al pubblico del medesimo e/o alla parziale fruizione per circostanze imputabili al soggetto gestore (guasti, carenza o insufficienza idrica, carenza o insufficienza energetica, condizioni di igiene e di decoro, assenteismo, *et similia*) ovvero che quest'ultimo avrebbe potuto evitare applicando le regole di buona diligenza che la circostanza comporta;

5) *rischio di disponibilità delle risorse umane (anche in outplacement);*

trattasi di un rischio in capo al soggetto gestore, il quale è il soggetto deputato a prevenire tale rischio ed ai relativi effetti;

6) *rischio sicurezza impianti*

trattasi di una platea di rischi (anche in correlazione agli effetti di cui al precedente rischio n. 4) ricompresi nell'alea del soggetto gestore;

7) *rischio da insolvenza prezzi al pubblico*

il rischio di cui trattasi riferito all'eventuale mancato incasso dei prezzi al pubblico, è in capo al soggetto gestore;

8) *rischio normativo*

fermo restando quanto ricompreso nel precedente rischio n. 6, il rischio normativo non rientra nei rischi in capo al soggetto gestore;

9) *rischio da eventi naturali catastrofici e/o eventi bellici e/o eventi pandemici e/o scioperi*

il rischio da eventi eccezionali alieni alla volontà del soggetto gestore sopra elencati, non rientra nei rischi in capo al soggetto gestore, ;

10) *rischio salute e sicurezza sul lavoro*

trattasi di un rischio in capo al soggetto gestore, il quale è il soggetto deputato a prevenire tale rischio e i relativi effetti;

11) *rischio per danni, ammanchi di cassa, furti, et similia*

trattasi di una platea di rischi in capo al soggetto gestore, il quale è il soggetto deputato a prevenire tale rischio e i relativi effetti;

12) *rischio di riconsegna dei cespiti patrimoniali di proprietà comunale alla scadenza dell'affidamento*

siccome l'eventuale dismissione dal ciclo produttivo ed eventuale alienazione dei cespiti patrimoniali comunali nella disponibilità del soggetto gestore è oggetto di previa autorizzazione scritta da parte del comune, il rischio che alla scadenza dell'affidamento taluni cespiti non siano presenti nello stato di consistenza finale da firmarsi in contraddittorio tra le parti, rientra nei rischi in capo al soggetto gestore il quale è obbligato a rimborsare l'importo equivalente al comune al valore industriale;

13) *rischio da incapienza delle penali*

il comune può procedere alla richiesta del rimborso del maggior danno per disservizio, per cause imputabili al soggetto gestore, per la parte eccedente la penale;

Il soggetto gestore non potrà inserire, nel calcolo del corrispettivo, all'interno dei costi di diretta imputazione del centro integrato o all'interno dei costi fissi generali oggetto di ribaltamento a detto centro, alcun onere ricompreso nella platea dei rischi anzidetti a proprio carico.

Parte seconda

IL PLESSO INFRASTRUTTURALE

Sezione quarta

PLESSO INFRASTRUTTURALE, RISORSE UMANE, OBBLIGHI DEL GESTORE

Art. 7

(Descrizione e consegna dell'immobile)

L'immobile e l'area ad esso pertinenziale oggetto dell'affidamento sono individuati nella planimetria generale allegata al presente contratto sotto la lettera "A", planimetria che le parti firmano in segno di completa conoscenza e accettazione; l'immobile è ubicato in Borgo Chiese (TN), in via Roma n. 7 e catastalmente identificato dalla p.ed. 1105, *sub 1,2,3,4, p.m. 1, 2, 3 e 4 in C.C. Condino*.

La disponibilità dell'immobile è essenzialmente gratuita, con i vincoli di cui al successivo art. 10, penultimo periodo.

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, corredato, sia per quanto riguarda le strutture edili che tutti gli impianti e le dotazioni patrimoniali in esso contenuti, di tutte le autorizzazioni edilizie, urbanistiche, tecniche, energetiche, di prevenzione incendi, sanitarie ed amministrative in genere, collaudi che lo rendono immediatamente disponibile alla gestione affidata in via integrata, precisando che prima della formale consegna dovrà essere redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti, da considerarsi a tutti gli effetti quale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

I beni, le attrezzature e gli impianti amovibili che verranno acquistati dalla società durante l'esecuzione del contratto rimarranno di sua esclusiva proprietà, con facoltà del comune di ritenerli al momento della riconsegna del centro integrato a fronte del pagamento di un indennizzo pari al valore ancora da ammortizzarsi a tale data o in devoluzione gratuita se totalmente ammortizzati.

La formale consegna del centro integrato da parte del comune alla società, alle condizioni di cui sopra, dovrà avvenire entro la stipula del presente contratto di servizio.

La ritardata consegna del centro integrato da parte del comune nel termine di cui sopra comporterà, del pari, un ritardo da parte della società nell'apertura al pubblico di detto centro integrato e l'addebito al medesimo comune, da parte della società, delle eventuali spese sostenute dalla medesima ed imputabili a detto ritardo nella consegna dell'impianto.

Art. 8

(Personale necessario alla gestione)

La società si impegna a garantire, permanentemente, la presenza e l'opera di tutto il personale necessario per assicurare la perfetta efficienza di impianti e di attrezzature, lo stato di perfetta manutenzione, igiene e pulizia dell'intero complesso, l'espletamento di tutte le attività necessarie per l'integrale fruizione e per il positivo funzionamento del centro integrato.

Il personale deve essere dotato dei titoli e delle qualificazioni necessarie per l'espletamento delle attività affidategli. In particolare i tecnici preposti alla direzione tecnica delle attività natatorie devono essere muniti di specifico brevetto (Allenatore FIN e diploma CONI -FIN, corso di formazione per la gestione della piscina, corso per utilizzo in sicurezza dei prodotti chimici).

La società è obbligata ad assumere e/o comunque (per il personale non assunto) regolare il rapporto contrattuale con il suddetto personale in conformità con le vigenti prescrizioni di legge e i contratti collettivi di lavoro che regolano il settore, comprese le norme in materia previdenziale, assicurativa e di sicurezza. Il personale necessario alla gestione della struttura può essere gestito dalla società anche a mezzo di agenzie di lavoro interinale.

La società si impegna a prendere tempestivamente gli opportuni provvedimenti nel caso in cui da parte degli utenti vengano avanzate giustificate lamentele per comportamenti anomali del personale impiegato o nel caso in cui tali comportamenti costituiscano intralcio al buon funzionamento del centro integrato o causa di danni a cose di terzi ricevute in custodia.

L'amministrazione comunale resta estranea a qualunque rapporto fra la società ed il proprio personale. La società si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo

a suo carico tutti gli oneri relativi. Per tutta la durata del contratto, la società è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza e deve provvedere a: nominare il responsabile della sicurezza dell'impianto sportivo, il quale deve espressamente accettare l'incarico; predisporre il piano di gestione della sicurezza, finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza; provvedere a tutte le incombenze previste dalla vigente normativa in materia.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal comune o segnalata dall'Ispettorato del lavoro, il comune stesso comunica alla società e, se del caso, all'Ispettorato citato, l'inadempienza accertata e sospende il pagamento del corrispettivo sino a quando dall'Ispettorato del lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti. Per l'accennata sospensione del pagamento la società non può opporre eccezioni al comune, né ha titolo al risarcimento dei danni e/o degli interessi e/o rivalutazioni monetarie.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico della società, la quale ne è la sola responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del comune o in solido con il comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del comune medesimo e di ogni indennizzo.

L'inosservanza anche parziale reiterata delle sopra citate normative potrà dare luogo alla immediata risoluzione del contratto senza che la società possa vantare alcun diritto di rivalsa o altro diritto.

Art. 9

(Manutenzione ordinaria e trattamento delle acque)

La società si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria del centro integrato con i suoi impianti, le sue attrezzature, le sue dotazioni infrastrutturali fisse e mobili, e con i suoi spazi di pertinenza, garantendo il loro permanente buono stato manutentivo, di perfetta efficienza ed utilizzabilità, nonché il loro stato di assoluta igiene e pulizia. Al riguardo, in caso di contestazioni specifiche da parte dell'amministrazione comunale, la società è tenuta a dar seguito alle stesse, provvedendo ai necessari interventi, entro il termine di dieci giorni lavorativi assegnato dal comune. Ove la società non adempia, il comune provvederà d'ufficio a spese della società, riservandosi il diritto di risoluzione del contratto.

Per manutenzione ordinaria ci si riferisce a tutti quegli interventi *“finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'unità edilizia o di una sua parte e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici”* esistenti ed in particolare riferite a:

- 1) riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico sanitari comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti;
- 2) riparazione di sanitari e rubinetterie;
- 3) riparazione degli arredi e delle attrezzature di proprietà comunale in dotazione alla società;
- 4) riparazioni degli intonaci e rivestimenti murali;
- 5) riparazione di vetri ed altre parti accessorie, di infissi, serramenti interni ed esterni;
- 7) pulitura, controllo e riparazione delle canalizzazioni della raccolta di acque piovane;
- 8) riparazione di cancelli, recinzioni, ringhiere, ecc.;
- 9) tinteggiatura delle pareti interne;
- 10) pulizia dei pozzetti acque bianche e nere, griglie di raccolta dell'acqua piovana;
- 11) manutenzione del verde;
- 12) pulizia dell'impianto di irrigazione;
- 13) manutenzione impianti idrici;
- 14) controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici;
- 15) controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, rubinetti, scarichi a pavimento;
- 16) controllo e manutenzione ordinaria dell'impianto antincendio, con espletamento delle formalità amministrative richieste dalle disposizioni di legge;
- 17) controllo degli impianti di sicurezza;
- 18) controllo della condizione degli arredi fissi e mobili ed esecuzione di eventuali riparazioni;

- 19) controllo degli estintori e loro revisione, con espletamento delle formalità burocratiche richieste dalle disposizioni di legge;
 - 20) manutenzione dei rivestimenti delle vasche e dell'area wellness con prodotti appositi ed eventuali interventi di riparazione degli stessi;
 - 21) manutenzione degli impianti termici e di aerazione;
 - 22) campionamento delle acque di immissione e delle acque delle vasche;
 - 23) controllo periodico della conformità delle acque e del loro trattamento;
 - 24) manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici a servizio delle vasche natatorie e dell'area wellness ed in particolare:
 - impianti elettrici del locale tecnico;
 - impianto di disinfezione ed igienizzazione;
 - impianti di pompaggio e filtrazione delle acque;
 - 25) pulizia vasche di compenso;
 - 26) pulizia giornaliera delle vasche natatorie, dell'area wellness ed igienizzazione degli stessi;
- Tale elencazione non esaurisce la tipologia degli interventi di ordinaria manutenzione che dovessero comunque risultare necessari per la gestione del centro integrato.

Art. 10

(Efficienza di impianti ed attrezzature)

Nelle obbligazioni di cui ai precedenti artt. 7 e 9 debbono intendersi compresi anche tutti gli interventi necessari a rendere e a mantenere gli impianti e le attrezzature necessarie al regolare funzionamento del centro integrato e delle sue pertinenze conformi alle vigenti disposizioni di legge, con particolare riferimento a quelle in materia di sicurezza, di tutela della salute e dell'igiene nei luoghi pubblici e nei luoghi di lavoro; fanno eccezione - e restano a carico del comune - le opere necessarie per adeguare o adattare l'immobile a sopravvenute disposizioni di legge in tema di sicurezza sia dei lavoratori impiegati che degli utenti. La società è pertanto tenuta anche a garantire la presenza di personale qualificato in numero sufficiente, secondo quanto previsto dalle normative e dovrà rendere disponibile un locale da adibire a pronto soccorso corredato di quanto previsto dalle normative vigenti, nonché far fronte a tutte le incombenze poste a carico del datore di lavoro relativamente alla disciplina in materia di sicurezza, pena la risoluzione del contratto.

La società rimane l'unica responsabile nei confronti dell'amministrazione comunale per il corretto uso del centro integrato, lo stato di manutenzione e gli oneri di gestione ed inoltre è tenuta a:

- a) gestire il complesso con le modalità, nessuna esclusa e nel pieno rispetto di quanto previsto dall'Atto repertorio n. 1605 del 16 gennaio 2003 della *"Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano"* e relativi allegati, nonché dal *"Regolamento concernente i requisiti igienico-sanitari per la realizzazione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio (art. 12 della legge provinciale 15 novembre 2007, n. 19 - Norme di semplificazione in materia di igiene, medicina del lavoro e sanità pubblica)"* e relativo Allegato A, approvato dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 1222 del 22 maggio 2009, emanato con decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg.;
- b) provvedere all'apertura e chiusura del centro integrato, alla custodia e funzionamento delle strutture, alla pulizia del centro, delle strutture annesse sia interne che esterne, all'espletamento delle attività concernenti la direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa, anche riferita ai supporti con tutti i soggetti istituzionali preposti ai controlli e all'applicazione della normativa in materia;
- c) garantire l'utilizzo della sola area natatoria alle fasce più deboli della popolazione residente nei comuni soci (giovani, anziani, disabili...);
- d) assicurare l'utilizzo della sola area natatoria alle associazioni sportive del territorio dei comuni soci della società;
- e) garantire la disponibilità del centro integrato con tutte le sue strutture per il pubblico secondo l'orario che verrà concordato con l'amministrazione comunale.

Il comune si riserva l'uso esclusivo del centro integrato per lo svolgimento di manifestazioni di carattere sportivo, sociale e turistico dallo stesso promosse e/o organizzate, per un periodo non superiore a due giorni all'anno non consecutivi; la relativa responsabilità è a carico del soggetto organizzatore e/o gestore della manifestazione. L'esercizio di tale facoltà deve essere preavvisato con un mese di anticipo.

Parte terza

DIRITTI E DOVERI

Sezione quinta

GESTIONE DEL CENTRO INTEGRATO, TARIFFE AL PUBBLICO

Art. 11

(Obblighi normativi gestionali)

Ribadito che la società si obbliga a gestire il centro integrato con le modalità, nessuna esclusa e secondo quanto previsto dall'Atto repertorio n. 1605 del 16 gennaio 2003 della *"Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano"* e relativi allegati, nonché dalle disposizioni di cui al Regolamento approvato dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 1222 del 22 maggio 2009 ed emanato con decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg., la società stessa in particolare si impegna a:

- 1) nominare, antecedentemente la presa in carico della gestione ed ai fini della gestione stessa, il responsabile della piscina ed il responsabile del centro benessere alla persona (se del caso anche in via congiunta), in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, per lo svolgimento dei compiti e delle funzioni previste al punto 6) dell'Atto repertorio n. 1605 del 16 gennaio 2003 della *"Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano"*, nonché dall'art. 7, comma 2 e dall'art. 9 del decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg.;
- 2) dotare il centro integrato (per il servizio del centro acquatico) di assistenti bagnanti in possesso di apposita qualifica professionale, in numero adeguato alle caratteristiche delle vasche ed idoneo a garantire la sicurezza degli utenti, per tutta la durata di funzionamento del centro, abilitati ai sensi della normativa vigente alle operazioni di salvataggio e di primo soccorso, con compiti di vigilanza sulle attività che si svolgono in vasca e negli spazi perimetrali secondo il disposto di cui all'art. 7, comma 4 del decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg. (vedi anche Punto 4.1 dell'Atto repertorio n. 1605 del 16 gennaio 2003 della *"Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano"*).
- 4) garantire un percorso di formazione al personale;
- 5) garantire il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, con le modalità e secondo quanto previsto dalla vigente normativa con particolare riferimento per il servizio acquatico al numero dei bagnanti definito in base a quanto previsto dal decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg. ;
- 6) redigere il regolamento interno ("Carta del servizio") per la disciplina del rapporto gestore-utente in riferimento agli aspetti igienico-sanitari e comportamentali, secondo il disposto di cui all'art. 8 del decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg., entro 12 mesi dalla stipula del presente contratto;
- 7) assumere a proprio carico i consumi di energia elettrica ed acqua per il funzionamento degli impianti e per la fruibilità dei locali annessi nonché imposte e tasse connesse alla gestione;
- 8) presentare all'Azienda provinciale per i servizi sanitari la preventiva dichiarazione di inizio attività per il servizio benessere alla persona ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della provincia 8 giugno 2009, n. 9-11/Leg.; predisporre e produrre alle competenti autorità ogni altra documentazione necessaria per l'apertura del servizio benessere alla persona ai sensi delle vigenti disposizioni;
- 9) svolgere la più intensa opera di promozione dell'attività dell'impianto, avendo riguardo alle esigenze delle diverse fasce di età, dalla prima infanzia agli anziani ed alle attività paramediche

- per gestanti, recupero fisioterapici e per diversamente abili, in modo da conseguire il massimo utilizzo e rendimento sociale dell'impianto stesso;
- 10) mettere a disposizione la struttura del solo centro natatorio, secondo modalità e condizioni economiche concordate con il comune, per l'effettuazione di competizioni facenti parte del calendario ufficiale della F.I.N.;
 - 11) promuovere tutte le attività di corsi in acqua quali: corsi di nuoto a privati ed alle scuole di vario grado, *acquagym, idrobike, acquastep*, ecc., ad eccezione del nuoto pre-agonistico ed agonistico;
 - 12) promuovere in particolare verso le amministrazioni pubbliche, l'offerta del centro integrato anche attraverso specifiche convenzioni;
 - 13) sviluppare contatti con l'Azienda provinciale per i servizi sanitari per sviluppare ogni ipotesi di accreditamento del servizio benessere alla persona, ovvero ogni ipotesi di coinvolgimento, da predefinarsi con il comune di Borgo Chiese.

La società si obbliga ad eseguire i propri lavori, servizi e forniture mediante l'applicazione delle procedure di cui al D.lgs. 36/2023 e smi

Art. 12

(Immodificabilità dell'impianto del centro integrato e divieto di cessione del contratto)

L'area e i manufatti realizzati, ospitanti il centro integrato, devono mantenere per tutta la durata del contratto la destinazione prevista. È fatto divieto di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli immobili, senza consenso scritto del comune, così come è vietato il cambio di destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni e di risoluzione del contratto.

In ogni caso, alla fine del contratto, il comune avrà diritto di pretendere la messa in ripristino a spese della società, oppure di acquisire le nuove opere senza alcun compenso e/o rimborso.

La messa in ripristino potrà essere richiesta anche nel corso del contratto, qualora le modificazioni o le nuove opere abbiano avuto luogo senza il predetto consenso scritto.

Il comune si riserva il diritto di contribuire alla realizzazione di migliorie e/o a rifondere le spese sostenute al termine del contratto.

È vietata la cessione del contratto; ne consegue che la società non potrà cedere a terzi, ad alcun titolo, il presente contratto né i diritti dallo stesso nascenti, con l'eccezione, nei limiti e secondo le disposizioni di legge, dell'attività di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e degli spazi pubblicitari presenti all'intero del centro integrato.

Art. 13

(Utenze)

La società sottoscrive, a propria cura e spese ed a proprio nome tutti i contratti di utenza necessarie per la gestione del centro integrato ed al pagamento delle correlate forniture. La società si impegna inoltre all'acquisto dei prodotti di depurazione, dei materiali di consumo e di funzionamento necessari a garantire la perfetta e permanente efficienza e fruibilità del centro integrato ed al pagamento della tariffa sui rifiuti.

Il comune precisa che il centro integrato e le pertinenze sono in regola con la disciplina edilizia e urbanistica, risultano in buono stato di conservazione e idonee per l'uso oggetto del presente contratto.

Art. 14

(Programma di gestione e orari di apertura)

La società si impegna a produrre annualmente al comune, entro la fine del mese di settembre di ciascun anno, il programma dell'utilizzo degli spazi sportivi e ricreativi nel corso dell'anno successivo e il relativo conto economico previsionale.

Tale conto economico previsionale è poi presentato come bilancio consuntivo entro i termini di legge previsti per l'approvazione del bilancio della società da parte dell'assemblea dei soci.

La società si obbliga ad utilizzare e gestire l'impianto acquatico e benessere secondo le previsioni del programma di cui al precedente periodo, garantendone il massimo impiego e la piena fruibilità in coerenza con l'interesse pubblico all'erogazione del servizio, allo scopo di favorire lo sviluppo della pratica delle attività sportive e del servizio di benessere compatibili con le destinazioni d'uso delle

strutture e delle attrezzature. Alla società si riconosce autonomia di gestione sui rimanenti spazi e periodi di utilizzo, all'interno di una *vis* utenzacentrica.

Tutte le attività dovranno svolgersi in modo coordinato all'interno degli "orari di apertura" autorizzati dal comune.

Gli orari potranno essere modificati, in accordo con il comune, per adattarsi alle mutevoli esigenze ed allo sviluppo dell'utenza.

La società è tenuta ad esporre all'interno ed all'esterno del centro integrato, in luogo ben visibile al pubblico, un cartello con gli orari di apertura al pubblico relativi alle attività del centro integrato.

In occasione di particolari manifestazioni, il cui programma dovrà essere recapitato al comune con un mese di anticipo, la società potrà derogare agli orari di apertura e chiusura già previsti e comunicati.

Alla società è comunque riconosciuto il diritto di procedere a chiusure stagionali dell'impianto, per permettere il godimento delle ferie da parte del personale e per le manutenzioni-pulizie stagionali.

Art. 15

(Tariffe al pubblico)

Rivestendo il centro integrato carattere di servizio di pubblico interesse, la società si obbliga ad applicare le tariffe di ingresso al pubblico e di utilizzo degli spazi acqua e benessere approvate dal comune.

Le tariffe sono soggette a revisione periodica da parte del comune **a scadenza semestrale**. Nel caso di revisione, le nuove tariffe si applicano con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo; in difetto di revisione, continuano ad applicarsi le tariffe in vigore.

Le tariffe sono proposte dall'organo esecutivo della società, sentito il Comitato di Controllo Analogo Congiunto, nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario del servizio di cui trattasi; le tariffe proposte debbono tenere ragionevolmente conto di quelle praticate in analoghe strutture della Regione e dei principali parametri di economicità, efficacia ed efficienza che la medesima società si impegna a formulare contestualmente alla proposta.

Le tariffe debbono essere esposte al pubblico in modo visibile, trasparente e comprensibile.

La società ha facoltà di derogare alle tariffe di cui sopra fino ad un massimo del 15% per specifiche iniziative sportive, promozionali e/o commerciali o per la stipula di convenzioni con strutture pubbliche e private destinate anche all'assistenza delle persone, ricettive, colonie e associazioni.

È possibile rilasciare limitate tessere di accesso gratuito alla piscina alle persone disabili per le quali il nuoto sia prescritto come pratica terapeutica, e/o nel caso di eccezionali eventi sportivi e/o culturali e/o promozionali. L'accesso gratuito è consentito inoltre ad un solo eventuale accompagnatore maggiorenne (I titolari della Carta europea della disabilità, e un loro accompagnatore possono fruire della gratuità mediante l'esibizione della Carta, senza ulteriori formalità o richiesta).

Sezione sesta

DIRITTI ED ONERI DEL COMUNE

Art. 16

(Oneri dell'amministrazione comunale)

Il comune è tenuto a provvedere direttamente, a cura e spese proprie, agli interventi relativi alle opere di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria, la società provvederà tempestivamente alla realizzazione delle opere necessarie, in regime di manutenzione straordinaria, fino ad un importo complessivo annuo certificato di euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00) più I.V.A. salvo diversi ed ulteriori accordi con il Comune per l'integrazione di tale importo.

La società dovrà tempestivamente comunicare all'Ufficio tecnico del comune gli interventi in regime di manutenzione straordinaria, producendo tutti i documenti (preventivi, fatture, ecc.) e le certificazioni finali (qualora necessarie) di ciascun intervento; l'Ufficio tecnico del comune provvederà ad esprimere proprio parere di competenza sul riconoscimento di tali interventi entro 30 (trenta) giorni dalla suddetta comunicazione; il comune provvederà a rimborsare alla società la relativa spesa entro i successivi e ulteriori 30 (trenta) giorni.

Restano a carico dell'amministrazione comunale le eventuali opere di manutenzione straordinaria dopo che risulti esaurita la somma annua di euro 25.000,00 (euro venticinquemila/00) più I.V.A. di cui sopra; il comune si impegna ad eseguire tali opere con tempestività ove le stesse risultino indispensabili per non determinare la chiusura al pubblico, parziale o totale, del centro integrato.

Il comune si riserva il diritto di verificare la gestione e accedere agli spazi in gestione in qualsiasi momento nello stretto rispetto dell'applicazione del d.Lgs. 81/2008, nonché di verificare la permanenza dei requisiti generali e speciali in capo alla società.

Art. 17

(Domicilio delle parti e controversie)

Per gli effetti del presente atto, il comune e la società eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali, come nel preambolo individuate.

Nell'ipotesi di controversie tra le parti, Foro esclusivo e competente è quello del Tribunale di Trento.

Art. 18

(Assicurazioni)

La società, entro 30 (trenta) giorni dalla firma del presente contratto, deve esibire al comune (salvo che lo stesso non abbia già provveduto autonomamente):

- 1) polizza assicurativa annuale per la responsabilità civile per la gestione del centro integrato e delle attività al suo interno, da rinnovarsi di anno in anno per l'intera durata del contratto; il massimale minimo di assicurazione deve essere di euro 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00) per ogni sinistro, qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà;
- 2) polizza assicurativa annuale per la responsabilità civile nei confronti dei dipendenti, da rinnovarsi annualmente per l'intera durata del contratto; il massimale minimo di assicurazione deve essere di euro 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00) per ogni sinistro, qualunque sia il numero delle persone decedute o che abbiano riportato lesioni personali o abbiano sofferto danni a cose di loro proprietà;
- 3) polizza assicurativa annuale per incendio e calamità naturali (polizza catastrofale) dell'intera struttura integrata di proprietà del comune ed alle attrezzature fisse esistenti, da rinnovarsi annualmente per l'intera durata del contratto; il massimale minimo di assicurazione è fissato in euro 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00) per quanto riguarda incendio e calamità naturali ed in euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) per il contenuto.

Dette polizze dovranno prevedere la clausola di non rivalsa.

Beneficiaria delle polizze è il soggetto gestore.

Sezione settima

IL SISTEMA DEI CONTROLLI E DELLE PENALI

Art. 19

(Controlli, penalità e sanzioni)

Il comune, nello stretto rispetto dell'applicazione del citato d.Lgs. 81/2008 e della *privacy*, rendendo indenne il soggetto gestore per ogni inadempimento a tal riguardo, avvalendosi di proprio personale amministrativo e tecnico, di eventuali consulenti esterni, dei Servizi provinciali ritenuti competenti ed in generale di tutto il personale dipendente deputato al controllo, ha la facoltà di effettuare e di far effettuare, in qualsiasi momento, accessi, ispezioni e verifiche presso il centro integrato.

Qualora, in occasione dei controlli o verifiche effettuati dal comune, vengano rilevate inadempienze da parte del soggetto gestore, riguardanti mancanze e negligenze nell'esecuzione delle prestazioni a suo carico, il comune procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati.

Qualora vengano accertati inadempimenti contrattuali, salvo il caso di forza maggiore, il comune si riserva di comminare una penale rapportata alla gravità dell'inadempimento, tenuto conto del danno arrecato in ordine all'utilizzo della struttura, salvo il risarcimento del danno ulteriore. Per gli inadempimenti di cui sopra vengono individuate le seguenti penali:

- a) per inadempienze in ordine alla pulizia, all'igiene degli impianti, alla conformità alle norme sanitarie delle acque delle vasche, da un minimo di euro 100,00 (euro cento/00) ad un massimo di euro 1.000,00 (euro mille/00), in base alla gravità dell'inadempimento;
- b) per il mancato rispetto delle norme in materia di qualificazione e organizzazione del personale, da un minimo di euro 100,00 (euro cento/00) ad un massimo di euro 500,00 (euro cinquecento/00), in funzione della gravità dell'inadempimento;
- c) per mancata manutenzione ordinaria degli impianti, da un minimo di euro 100,00 (euro cento/00) ad un massimo di euro 500,00 (euro cinquecento/00), in funzione della gravità dell'inadempimento;
- d) per l'interruzione delle attività per causa imputabile al soggetto gestore, da un minimo di euro 400,00 (euro quattrocento/00) ad un massimo di euro 800,00 (ottocento/00) al giorno secondo le ore di interruzione;
- e) per comportamenti inidonei o scorretti da parte del soggetto gestore e del personale (a vario titolo) addetto ai servizi nei confronti dell'utenza, da un minimo di euro 250,00 (euro duecentocinquanta/00) ad un massimo di euro 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni accertamento.

L'inadempienza contestata successiva alla terza, e comunque non ritenuta compiutamente giustificata, o le gravi inadempienze comportano la risoluzione del contratto.

Art. 20

(Procedura per l'applicazione delle penalità)

Ai fini dell'applicazione delle penali previste dal precedente articolo, il comune provvederà a contestare formalmente per iscritto al soggetto gestore le inadempienze riscontrate, assegnando alla società stessa un termine non inferiore a 15 giorni dal ricevimento della contestazione per la presentazione in forma scritta di memorie e controdeduzioni. Unica formalità preliminare per l'applicazione delle penali è la contestazione degli addebiti via P.E.C..

Qualora il soggetto gestore non controdeduca nel termine assegnato ovvero qualora le giustificazioni addotte siano ritenute insufficienti e/o infondate, si procederà all'applicazione della penale, che sarà comunicata dal comune al soggetto gestore a mezzo di P.E.C. e che dovrà essere versata tempestivamente al comune con accredito sul conto intestato al comune stesso presso il Tesoriere; nel caso di mancato pagamento, il comune tratterrà l'importo della penale dal corrispettivo di cui al successivo art. 24.

L'applicazione della penalità di cui sopra è indipendente dai diritti spettanti al comune per altre violazioni contrattuali. Qualora oggettivi inadempimenti alle condizioni contrattuali giustificino ripetute applicazioni (superiori a cinque, senza limiti di tempo) delle suddette penali, il contratto – unitariamente considerato – sarà risolto di diritto ex art. 1456 codice civile.

Art. 21

(Revoca e recesso dal contratto)

L'ente locale disporrà, a proprio insindacabile giudizio, con invio di P.E.C. e senza altre formalità, la revoca del contratto per accertati inadempimenti da parte della società nei seguenti casi:

- 1) per reiterata insolvenza o fallimento del soggetto gestore;
- 2) per cessione del contratto o dei diritti dallo stesso nascenti, fatta salva l'eccezione prevista all'art. 12;
- 3) per inosservanza da parte del soggetto gestore delle disposizioni sulla tracciabilità dei flussi finanziari connessi allo svolgimento delle attività oggetto del contratto, previste dalla legge 13.08.2010, n. 136 e s.m.;
- 4) per gravi violazioni del d. lgs. 81/2001;
- 5) per gravi violazioni della *privacy*.

Il comune disporrà inoltre la revoca del contratto, previo invio di P.E.C. e a seguito della reiezione delle deduzioni del soggetto gestore oppure in assenza di esse entro trenta giorni dalla ricezione della P.E.C., dopo aver accertato la reiterazione dei seguenti inadempimenti:

- 1) contravvenzioni alla disciplina igienico-sanitaria e di sicurezza degli impianti;
- 2) sospensione e interruzione delle attività senza giusta causa o senza preventiva autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale;
- 3) violazione degli obblighi contrattuali, danni agli impianti o alle attrezzature di proprietà comunale;
- 4) violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
- 5) in tutti gli altri casi previsti nel presente contratto, nello statuto sociale, nel regolamento di controllo analogo congiunto, nella carta del servizio.

Al soggetto gestore è consentita la facoltà di recesso anticipato dal presente Contratto, con preavviso di mesi sei a mezzo di invio di P.E.C., nei seguenti casi:

- 1) per il reiterato ritardato del comune nel pagamento del corrispettivo previsto al successivo art. 24;
- 2) nel caso di mancato ottenimento, per fatto non imputabile alla società stessa, dei nulla osta, pareri, autorizzazioni, ecc. propedeutici all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui al successivo art. 23;
- 3) per la mancata esecuzione da parte del comune dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 16, qualora ciò comprometta il regolare svolgimento dell'attività;
- 4) per la mancata esecuzione da parte del comune delle opere necessarie per l'adeguamento o l'adattamento dell'immobile a sopravvenute disposizioni di legge ai sensi del primo periodo del precedente art. 10, quando il fatto non permetta il regolare svolgimento dell'attività;
- 5) nel caso in cui il comune non fornisca all'ente gestore l'energia termica di cui al presente contratto, come da successivo art. 22;
- 6) nel caso in cui le tariffe ed il corrispettivo del comune di cui al presente contratto come da successivo art. 24 siano insufficienti a garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio.

Art. 22

(Altri oneri a carico della società e del comune)

Sono a carico della società, oltre agli oneri di cui agli articoli precedenti:

- a) le spese di clorazione, consulenza chimica, prestazioni affini per la cura e l'igiene delle vasche del centro acquatico e del centro benessere e la fornitura dei relativi prodotti;
- b) l'obbligo delle registrazioni dell'impianto di piscina come prescritto dalle vigenti disposizioni;
- c) eventuali imposte e tasse relative alla gestione.

È a carico del comune, oltre a quanto previsto agli articoli precedenti, la fornitura all'ente gestore, attraverso la rete di teleriscaldamento di proprietà del medesimo comune, dell'energia termica giornaliera necessaria per il regolare funzionamento del centro integrato ai fini del riscaldamento di tutti i locali e delle acque fruibili dall'utenza, fino ad un quantitativo annuo massimo di 1.000.000 [●] (unmilione) di KWh senza oneri aggiuntivi a carico della società.

Art. 23

(Somministrazione di alimenti e bevande al pubblico – pubblicità)

Per l'apertura da parte del soggetto gestore, all'interno del centro integrato, dell'attività di esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quale attività accessiva, si applicano la L.P. 14 luglio 2000, n. 9 e le altre disposizioni vigenti in materia. Tale servizio potrà essere garantito dal soggetto gestore direttamente o indirettamente anche mediante distributori automatici di bevande calde e fredde e di alimenti preconfezionati, da installare a propria cura e spese.

La pubblicità effettuata nell'ambito del centro integrato dovrà essere gestita nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 24

(Valenza sociale del centro integrato e corrispettivo alla gestione)

Stante il significato universale dello sport e la cura del sé stesso, la sua importanza per lo sviluppo e l'equilibrio psicofisico della persona, la sua funzione formativa e sociale, la sua valenza quale fattore di crescita, di interazione, di partecipazione alla vita sociale, di tolleranza, di aggregazione, di socialità, di

accettazione delle diversità, di benessere, in grado quindi di sviluppare le potenzialità di ciascun individuo e le relazioni sociali tra le persone, di favorire una crescita armoniosa, di ridurre l'insorgenza di problematiche connesse all'isolamento, all'estraneazione, alla carenza di contatti interpersonali, il centro integrato è struttura deputata ad incentivare e ad elevare la qualità della pratica sportiva, delle attività ricreative e del benessere della persona nell'ambito del potenziale bacino di utenza, ad assicurare spazi di crescita, anche agonistica, degli atleti ed in generale un uso pubblico-sociale tale da garantire la diffusione e l'incremento di una tale pratica, delle attività formative, ricreative e del tempo libero e l'aggregazione giovanile.

La controprestazione a favore del soggetto gestore per la gestione *in house* del servizio oggetto del presente contratto privo (in quel contesto, tempo e luogo) di rilevanza economica, consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il centro integrato, per le finalità previste dal contratto che il soggetto gestore deve garantire.

In considerazione di ciò, il comune riconosce al soggetto gestore un corrispettivo annuo commisurato al disavanzo di gestione risultante dal piano economico previsionale che allegato sotto alla lett. "B" al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.

Tale corrispettivo è riconosciuto da parte del comune di Borgo Chiese alla società per un ammontare di euro 330.000,00.= (trecentotrentamila/00) annui oltre ad I.V.A. se dovuta, salvo sua rideterminazione, in accordo tra le parti, in conseguenza di disavanzi della gestione significativi e più gravosi per il soggetto gestore alla luce del conto consuntivo della gestione di cui al successivo periodo del presente articolo o del preventivo economico sulla gestione di cui al punto 3) del successivo art. 25.

Per l'anno 2026 il corrispettivo di euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00) oltre ad Iva ai sensi di legge, sarà parzializzato in funzione degli effettivi mesi di funzionamento in ragione delle attività propedeutiche e necessarie all'apertura della struttura del servizio di benessere alla persona e per la natalità del processo di integrazione e delle spese che queste comportano; la relativa liquidazione da parte del comune al soggetto gestore deve aver luogo in due rate di pari importo, scadenti la prima a 30 giorni dalla data di apertura del centro integrato e la seconda il 30 novembre 2026.

Per gli anni successivi il comune si impegna a liquidare il predetto corrispettivo alla società in 4 (quattro) rate uguali scadenti il 31 marzo, il 30 giugno, il 30 settembre ed il 31 dicembre di ciascun anno.

Detto corrispettivo (compreso quello relativo al 2026) sarà annualmente soggetto a conguaglio, sia in aumento che in diminuzione, in funzione del conto consuntivo della gestione dell'impianto integrato che la società dovrà presentare al comune entro il 31 maggio dell'anno successivo all'anno cui si riferisce la gestione (per la prima volta, entro il 31 maggio 2027). In particolare, partendo dal disavanzo risultante dal piano economico previsionale allegato "B" al presente atto, il corrispettivo come da centro integrato, sarà:

- aumentato in funzione dei minori ricavi conseguiti dal soggetto gestore per la gestione del centro integrato e attività accessive rispetto a quelli preventivati dal citato piano economico previsionale per l'accesso degli utenti e/o alla riduzione delle tariffe;
- diminuito in funzione dei maggiori ricavi conseguiti dal soggetto gestore per la gestione del centro integrato e attività accessive rispetto a quelli preventivati da detto piano economico previsionale per l'accesso degli utenti e/o all'aumento delle tariffe;
- diminuito in funzione dei minori costi sostenuti dal soggetto gestore per la gestione del centro integrato rispetto a quelli preventivati dal medesimo piano economico previsionale;
- aumentato in funzione dei maggiori costi, rispetto a quelli preventivati dal medesimo piano economico previsionale, conseguenti a:
 - forza maggiore;
 - inadempienze da parte del comune ai propri impegni contrattuali;

- variata gestione in termini di orari e periodi di apertura del centro integrato concordati con il comune compreso il correlato aumento dei costi del personale impiegato;
- variazioni contrattuali con riferimento al personale impiegato;
- variazione di altri costi non dipendenti dal soggetto gestore ma dall'andamento del mercato, dall'aumento di tariffe imposte da altre autorità e/o di ulteriori imposte e tasse in applicazioni di disposizioni di legge, compresa l'IMIS o imposte similari che il soggetto gestore fosse tenuto a corrispondere al comune.

Detto conguaglio, avente natura oggettiva, documentale e analitica dovrà essere liquidato dalla parte debitrice all'altra entro il 30 giugno dell'anno successivo all'anno cui si riferisce la gestione.

Il ritardato pagamento sia delle rate di contributi che del conguaglio di cui sopra comporterà per la parte inadempiente la corresponsione all'altra parte degli interessi in ragione del tasso legale maggiorato di 3 punti.

Art. 25

(Documentazione da trasmettere al comune)

Il soggetto gestore ha inoltre l'obbligo di presentare al comune, oltre al conto consuntivo della gestione di cui al precedente art. 24, la seguente documentazione entro il 15 novembre di ogni anno:

- 1) relazione tecnica sullo stato generale dell'impianto integrato e delle attrezzature alla data del 30 settembre dell'anno in corso;
- 2) preventivo economico sulla gestione relativa all'anno successivo.
ed entro il 31 dicembre:

- 3) il calendario con le chiusure e le tariffe per l'anno successivo;

Per il solo periodo gestionale intercorrente dalla data di apertura del centro integrato al 31/12/2026 il soggetto gestore si obbliga a presentare al comune il preventivo economico di cui sopra entro il 15 dicembre 2026.

Art. 26

(Tracciabilità dei flussi finanziari)

Il soggetto gestore, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni e integrazioni, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge relativamente alle transazioni connesse con la gestione delle attività oggetto del presente contratto. L'eventuale inadempimento ai suddetti obblighi comporterà la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Art. 27

(Allegati)

Si allega:

- A, Planimetria generale della struttura di cui trattasi;
- B, Piano economico del centro integrato..

Art. 28

(Rinvii)

Costituiscono parte integrante del contratto:

1. le delibere di consiglio comunale di assunzione del servizio pubblico locale del centro benessere alla persona n. 36 del 29/12/2022 e della giunta comunale n. 56 del 29.05.2025;
2. la delibera dell'organo amministrativo della E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a. del [●], con in allegato:
 - 2.1. bilancio di gestione ai fini del calcolo del corrispettivo contenete l'offerta;
 - 2.2 l'analisi di *benchmark* dei prezzi seppur in *extra moenia* del centro acquatico;
 - 2.4 il verbale del comitato di controllo analogo congiunto del [●];

Art. 29

(Privacy e norme di chiusura)

I dati personali forniti dalle parti sono tutelati dal d. lgs. n. 101 del 2018 e sue successive modificazioni e integrazioni e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente atto.

Le parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al presente atto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti, direttive comunitarie e disposizioni di cui al d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

È applicato il Regolamento UE 2016/679 (GDPR) del Parlamento europeo e del Consiglio del 27/4/2016, sulla protezione dei dati personali e che abroga la direttiva 95/46/CE.

Ogni integrazione e/o modificazione del presente contratto può avvenire ed essere provata solo in forma scritta.

In relazione alla natura del rapporto intercorrente tra le parti e dei presupposti che legittimano l'affidamento secondo le modalità dell'*in house providing*, ai sensi dell'art. 8, comma 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e successive modificazioni e integrazioni, non è prevista la prestazione della cauzione definitiva da parte di E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese S.p.A. a favore del comune di Borgo Chiese.

Le comunicazioni tra le parti possono avvenire a mezzo -mail e/o via P.E.C.

Il presente contratto di servizio può essere prorogato, per atto scritto dell'Ente in data antecedente alla scadenza, e per il tempo massimo di anni 1 (uno) qualora non sia intervenuto il nuovo contratto di servizio ovvero non siano ancora state completate le procedure determinate da specifiche valutazioni dell'Ente Pubblico. È esclusa la proroga e/o il rinnovo automatico del contratto.

Imposte, tasse, spese inerenti il presente atto sono a carico del soggetto gestore.

Il presente contratto, stipulato nella forma della scrittura privata, è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, a cura e spese della parte richiedente.

Borgo Chiese (TN), lì [●]

COMUNE DI BORGIO CHIESE

Il Sindaco

[●]

E.S.CO. BIM E COMUNI DEL CHIESE S.P.A.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

[●]



E.S.CO. BIM E COMUNI DEL CHIESE S.P.A.

Via Oreste Baratieri n. 11
38083 Borgo Chiese (TN)
Tel. 0465.622033
Fax 0465.622215
e-mail: segreteria@escocom.it

Capitale Sociale €uro 5.500.000,00.- i.v.

**Registro Imprese, Codice Fiscale
e Partita Iva n. 02126520226**

Numero REA: 202008

PIANO ECONOMICO E DI INVESTIMENTI INERENTE LA GESTIONE INTEGRATA DEL CENTRO ACQUATICO E DEL CENTRO WELLNESS DEL COMUNE DI BORGO CHIESE

602 - Comune Borgo Chiese - Gestione Integrata Centro Acquatico e centro Wellness

Voce	Conto	Sotto Conto	INVESTIMENTI IN CONTO CAPITALE	Bilancio consuntivo al 31/12/2022	Bilancio consuntivo al 31/12/2023	Bilancio consuntivo al 31/12/2024	Bilancio consuntivo al 31/12/2025	Bilancio di previsione 2026			Bilancio di previsione 2027 anno a regime)			(quale
Tipologia di Centro:				Piscina	Piscina	Piscina	Piscina	Piscina	Wellness	Integrato	Piscina	Wellness	Integrato	
Periodo di riferimento:				Annuale	Annuale	Annuale	Annuale	Annuale	da 01/07/2026		Annuale	Annuale		
1.A	INVESTIMENTI													
	Macchine elettroniche e computer ufficio						423,00			-			-	
	Attrezzature varie			777,98		1.234,75	5.735,94	3.000,00	5.000,00	8.000,00			-	
	Oneri pluriennali su beni di terzi							1.000,00	15.000,00	16.000,00			-	
	TOTALE COSTO INVESTIMENTI			777,98	-	1.234,75	6.158,94	4.000,00	20.000,00	24.000,00	-	-	-	
Voce	Conto	Sotto Conto	CONTO ECONOMICO	Bilancio consuntivo al 31/12/2022	Bilancio consuntivo al 31/12/2023	Bilancio consuntivo al 31/12/2024	Bilancio consuntivo al 31/12/2025	Bilancio di previsione 2026			Bilancio di previsione 2027			
Tipologia di Centro:				Piscina	Piscina	Piscina	Piscina	Piscina	Wellness	Integrato	Piscina	Wellness	Integrato	
Periodo di riferimento:				Annuale	Annuale	Annuale	Annuale	Annuale	da 01/07/2026		Annuale	Annuale		
3.A	VALORE DELLA PRODUZIONE			557.400,24	618.031,34	603.762,45	667.509,64	674.756,47	85.784,38	760.540,85	633.250,00	169.450,00	802.700,00	
3.A.1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni			556.784,49	599.172,74	603.427,57	649.479,63	674.656,47	84.781,64	759.438,11	633.150,00	167.450,00	800.600,00	
	70.01.97	10	Ricavi ingressi	136.642,18	158.653,02	174.953,80	179.677,22	160.000,00	60.164,38	220.164,38	180.000,00	120.000,00	300.000,00	
	70.01.97	20	Ricavi merchandising	10.594,26	11.936,11	14.990,94	12.372,66	12.542,44	3.008,22	15.550,66	14.000,00	6.000,00	20.000,00	
	70.01.97	30	Gestione diretta attività bar Piscina	-	-	-	20.715,76	35.400,00	-	35.400,00	-	-	-	
	70.01.97	31	Locazione spazi espositivi	1.863,48	2.526,12	1.488,00	2.006,59	2.232,00	-	2.232,00	1.000,00	-	1.000,00	
	70.01.97	32	Locazione attività di bar	-	964,24	2.480,01	-	-	-	-	-	-	-	
	70.01.97	11	Ricavi da ingressi corso	98.923,16	114.415,88	122.620,42	142.382,72	115.000,00	-	115.000,00	145.000,00	-	145.000,00	
	70.01.97	12	Ricavi servizi spazio acqua	2.581,95	-	-	4.557,41	4.200,00	-	4.200,00	4.600,00	-	4.600,00	
	70.09.03		Prestazioni di servizi (fatturazione al Comune di Borgo Chiese)	306.179,46	310.677,37	286.894,40	287.767,27	345.282,03	21.609,04	366.891,07	288.550,00	41.450,00	330.000,00	
3.A.5)	Altri ricavi e proventi			615,75	18.858,60	334,88	18.030,01	100,00	1.002,74	1.102,74	100,00	2.000,00	2.100,00	
3.A.5.a	Contributi in conto esercizio			119,65	3.404,90	-	-	-	-	-	-	-	-	
	73.01.27		Contributi in conto impianti	119,65	3.404,90	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.A.5.b	Ricavi e proventi diversi			496,10	15.453,70	334,88	18.030,01	100,00	1.002,74	1.102,74	100,00	2.000,00	2.100,00	
	73.01.19		Sopravvenienze attive da gestione ordin.	496,10	15.300,00	14,93	18.021,01	100,00	-	100,00	100,00	-	100,00	
	73.01.35		Arrotondamenti attivi diversi	-	-	319,95	9,00	-	-	-	-	-	-	
	73.01.96		Altri ricavi e proventi specifici	-	153,70	-	-	-	1.002,74	1.002,74	-	2.000,00	2.000,00	
3.B	COSTI DELLA PRODUZIONE			537.502,53	592.152,61	583.758,45	652.399,64	654.756,47	80.770,68	735.527,15	613.150,00	159.450,00	772.600,00	
3.B.6)	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			24.059,08	30.978,53	30.589,89	63.077,00	49.230,00	8.272,60	57.502,60	48.400,00	16.500,00	64.900,00	
	75.01.05		Acquisti materiali di consumo	-	15.152,06	6.431,87	20.430,29	13.000,00	-	13.000,00	20.000,00	-	20.000,00	
	75.01.07		Acquisti merci per la rivendita (merchandising)	4.634,86	6.158,08	6.930,08	6.494,08	5.000,00	4.010,96	9.010,96	6.500,00	8.000,00	14.500,00	
	75.01.17		Acquisto merci Bar	-	-	-	14.399,48	10.000,00	-	10.000,00	-	-	-	
	75.01.19		Acquisto prodotti pulizia Bar	-	-	-	1.305,96	1.000,00	-	1.000,00	1.300,00	-	1.300,00	
	75.01.21		Acquisti materiali vari per manutenzioni e pulizia	-	-	-	-	-	1.754,79	1.754,79	-	-	-	
	75.01.99		Indumenti da lavoro	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500,00	1.500,00	
	75.03.05		Acquisto materiali di consumo per trattamento acqua	9.205,28	-	-	14.527,39	15.500,00	-	15.500,00	14.600,00	3.500,00	18.100,00	
	75.07.11		Attrezzatura minuta	3.500,77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	75.07.25		Materiali manutenzioni diverse	-	1.308,43	-	-	-	501,38	501,38	-	-	-	
	75.07.27		Acquisti diversi per la produzione	-	-	-	1.976,47	2.500,00	-	2.500,00	2.000,00	1.000,00	3.000,00	
	75.07.51		Materiale vario di consumo	6.493,36	8.113,21	16.937,55	3.943,33	2.000,00	1.253,42	3.253,42	4.000,00	2.500,00	6.500,00	
	75.07.53		Acquisto dispositivi di sicurezza	224,81	-	-	-	-	752,05	752,05	-	-	-	
	76.02.40		Altri acquisti e spese accessorie	-	-	290,39	-	230,00	-	230,00	-	-	-	
	77.01.01		Carburanti e lubrificanti automezzi	-	246,75	-	-	-	-	-	-	-	-	

E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese S.P.A.

Voce	Conto	Sotto Conto	CONTO ECONOMICO	Bilancio consuntivo al 31/12/2022	Bilancio consuntivo al 31/12/2023	Bilancio consuntivo al 31/12/2024	Bilancio consuntivo al 31/12/2025	Bilancio di previsione 2026			Bilancio di previsione 2027		
3.B.7)			Costi per servizi	328.695,61	352.072,03	297.616,89	274.607,19	266.660,00	38.354,79	305.014,79	267.750,00	82.400,00	350.150,00
	57.01.98	1	Manutenzioni Straordinarie in delega	10.000,00	232,50			3.000,00		3.000,00			-
	76.01.99	2	Costi realizzazione iniziative in delega/strumentali	-		1.800,00	3.222,29			-	3.300,00		3.300,00
	76.01.99	5	Costo gestione impianti in convenzione	-		4.518,62		1.000,00		1.000,00	500,00		500,00
	76.05.01		Trasporti su acquisti	-	188,73	426,18		500,00		500,00	450,00	100,00	550,00
	76.05.02		Costi di spedizione	-		15,00		15,00		15,00	50,00		50,00
	76.09.01		Assistenza software	4.205,43	3.358,00		417,97	2.000,00		2.000,00	500,00	500,00	1.000,00
	76.09.02		Spese telefoniche ordinarie	1.660,43	922,22			300,00		300,00	-		-
	76.09.04		Spese telefoniche radiomobili	-	648,02	2.025,63	2.231,96	2.100,00		2.100,00	2.250,00	300,00	2.550,00
	76.09.12		Energia termica	72.665,82	106.332,55	104.233,00	109.465,60	70.000,00	5.013,70	75.013,70	100.000,00	10.000,00	110.000,00
	76.09.13		Energia elettrica	136.392,47	85.981,98	84.809,54	74.964,76	70.000,00	10.027,40	80.027,40	71.000,00	20.000,00	91.000,00
	76.09.21		Acqua potabile	18.321,30	18.000,00	17.408,16	24.000,00	18.000,00	1.253,42	19.253,42	24.000,00	2.500,00	26.500,00
	57.01.98	15	Pulizia locali	31.869,23	35.063,88	27.156,19	22.428,21	25.000,00	9.024,65	34.024,65	22.500,00	18.000,00	40.500,00
	76.09.33		Spese di gestione locali	-	498,07								-
	76.11.01		Manutenzione impianti e macchinari	700,00	20.903,19	11.280,32		5.500,00		5.500,00	4.000,00	3.000,00	7.000,00
	76.11.03		Manutenzione attrezzature	226,20	11.167,44					-			-
	76.11.09		Canoni di manutenz.impianti e macchinari	1.606,32	2.692,50	1.512,50	368,16	2.000,00		2.000,00	1.500,00		1.500,00
	76.11.11		Canoni di manutenzione attrezzature	420,00						-			-
	76.11.17		Manutenz. impianti e macchinari di terzi	10.893,52	736,32	736,32	3.374,67	3.500,00		3.500,00	3.400,00		3.400,00
	76.11.19		Manutenzione attrezzature proprie	-			380,00	1.500,00		1.500,00	400,00		400,00
	76.11.27		Manutenz.attrezzature di terzi	-			2.246,27			-	2.300,00		2.300,00
	76.13.01		Manutenzione fabbricati strumentali di terzi	-			5.618,00	5.000,00		5.000,00	6.000,00	2.000,00	8.000,00
	76.13.09		Spese di manutenz.su immobili di terzi	610,60						-			-
	78.01.01		Consulenze Amministrative Straordinarie	-			1.445,00	20.000,00		20.000,00	1.500,00		1.500,00
	78.01.03		Consulenze Tecniche	-			330,00	4.000,00		4.000,00	500,00	10.000,00	10.500,00
	78.01.05		Consulenze Legali	765,00	13.753,84		805,00	1.600,00		1.600,00	1.000,00		1.000,00
	78.01.07		Consulenze Notarili	-	590,39					-			-
	78.01.13		Consulenze Direzione	-					5.013,70	5.013,70			-
	78.01.15		Sicurezza sul lavoro	-			700,00			-	700,00		700,00
	78.01.23		Rimb.spese lavorat.autonomi non affer.	-			145,01			-	150,00		150,00
	78.01.25		Altri costi per prestaz.di terzi affer.	8.285,80	7.845,30	400,00	9.186,00	7.000,00		7.000,00	7.000,00		7.000,00
	78.01.27		Altri costi prestaz.di terzi non affer.	700,00			183,00	1.000,00		1.000,00	200,00		200,00
	78.01.29		Contrib.Cassa Previd.lav.auton.affidente	-			95,79			-	100,00		100,00
	78.01.31		Contrib.Cassa Previd.lav.aut. non affer.	30,60						-			-
	78.01.33		Lav.aut.occasion/assoc.in partecip.affer.	-		2.445,00		2.445,00	-	2.445,00	2.000,00		2.000,00
	78.03.31		Compensi per lavoro interinale ded.Irap	8.368,58	37.097,11	21.415,05	2.989,23	8.000,00		8.000,00	3.000,00		3.000,00
	79.01.01		Pubblicita',inserzioni e affissioni ded.	300,00	2.518,00	500,00		500,00	2.506,85	3.006,85	500,00	5.000,00	5.500,00
	79.01.07		Materiale pubblicitario deducibile	500,00				500,00	1.504,11	2.004,11		3.000,00	3.000,00
	79.01.18		Alberghi,ristor./rappresentanza inded.	275,00	407,00			-		-			-
	79.05.01		Spese postali	-	32,00		9,90	50,00		50,00	50,00		50,00
	79.05.11		Altre spese amministrative	15.000,00			681,00	5.000,00	2.506,85	7.506,85	700,00	5.000,00	5.700,00
	79.05.21		Premi di assicuraz.non obblig.deducibili	856,00	860,05	860,10	2.098,77	900,00		900,00	2.100,00		2.100,00
	79.05.51		Spese generali varie	34,88	710,80	4.978,00	28,50	1.000,00		1.000,00	100,00		100,00
	79.05.55		Costi per servizi	-	160,00	5.854,00				-			-
	81.03.01		Rimborsi chilom. dipendenti ordinari	-	187,15					-			-
	81.03.19		Rimborsi spese personale a pie'di lista	60,00						-			-
	81.03.31		Ricerca, formazione e addestramento personale	412,50	450,00	1.965,20	2.154,51	1.750,00	1.504,11	3.254,11	2.200,00	3.000,00	5.200,00
	81.03.43		Servizi di terzi mensa aziendale	-		2.855,98	3.347,19	1.300,00		1.300,00	3.400,00		3.400,00
	81.03.55		Visite mediche periodiche ai dipendenti	400,50	56,00	63,00		400,00		400,00			-
	86.01.05		Commissioni e spese bancarie	3.135,43	678,99	359,10	309,59	1.800,00		1.800,00	400,00		400,00

E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese S.P.A.

Voce	Conto	Sotto Conto	CONTO ECONOMICO	Bilancio consuntivo al 31/12/2022	Bilancio consuntivo al 31/12/2023	Bilancio consuntivo al 31/12/2024	Bilancio consuntivo al 31/12/2025	Bilancio di previsione 2026			Bilancio di previsione 2027		
3.B.8)			Costi per godimento di beni di terzi	2.046,88	8.332,24	10.974,90	3.588,00	7.000,00	-	7.000,00	3.600,00	-	3.600,00
	80.05.15		Canoni noleggio impianti e macch.deduc.	-	7.230,00	10.920,00		5.000,00		5.000,00			-
	80.05.17		Canoni noleggio attrezzature deducibili	1.549,50				2.000,00		2.000,00			-
	80.07.01		Canoni licenze software	497,38	202,24	54,90	3.588,00			-	3.600,00		3.600,00
	80.07.03		Licenze d'uso software non capitalizzati	-	900,00					-			-
3.B.9			Costi per il personale	163.728,21	181.146,01	234.566,11	279.983,90	314.070,97	27.073,97	341.144,94	286.400,00	55.000,00	341.400,00
3.B.9.a)			Salari e stipendi	124.407,19	136.988,74	178.301,84	207.122,24	243.762,14	19.626,87	263.389,01	211.900,00	40.000,00	251.900,00
	78.03.33		Compensi per lavoro interin,non ded.trap	22.233,53			37.856,29	44.000,00		44.000,00	38.000,00		38.000,00
	81.01.01		Retribuzioni lorde dipendenti ordinari	102.173,66	136.902,57	174.509,10	169.105,47	198.762,14		198.762,14	170.000,00	40.000,00	210.000,00
	81.03.09		Indenn.trasf.e altri rimb.dip.ordinari	-	86,17	190,66	160,48	1.000,00		1.000,00	200,00		200,00
	81.03.23		Fringe benefits e premi aziendali	-		3.602,08				-	3.700,00		3.700,00
3.B.9.b)			Oneri sociali	30.669,61	41.690,61	53.431,52	61.387,63	59.243,15	6.280,30	65.523,45	62.300,00	12.600,00	74.900,00
	81.01.17		Contributi INPS dipendenti ordinari	28.503,48	38.573,51	49.517,27	57.178,87	56.761,10	5.741,63	62.502,73	58.000,00	11.500,00	69.500,00
	81.01.47		Contrib.altri enti previdenz./assistenz.	831,08	1.118,37	1.562,34	1.632,81				1.700,00		1.700,00
	81.01.49		Premi INAIL	1.335,04	1.998,73	2.351,91	2.575,95	2.482,05	538,67	3.020,72	2.600,00	1.100,00	3.700,00
3.B.9.c)			Trattamento di fine rapporto	8.651,42	2.466,66	2.206,72	11.474,03	11.065,68	1.166,80	12.232,48	11.500,00	2.400,00	13.900,00
	81.01.34		Quote TFR depend.ordinari (in azienda)	8.651,42	2.466,66	2.206,72	11.474,03	11.065,68	1.166,80	12.232,48	11.500,00	2.400,00	13.900,00
3.B.9.e)			Altri costi del personale	-	-	626,03				-	700,00	-	700,00
	81.03.51		Altri costi per il personale dipendente	-	-	626,03				-	700,00	-	700,00
3.B.10			Ammortamenti e svalutazioni	5.637,61	5.366,63	6.250,57	3.167,80	3.882,50	1.554,25	5.436,75	3.300,00	775,00	4.075,00
3.B.10.a)			Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.486,78	3.486,78	3.486,78		900,00		900,00	700,00	-	700,00
	90.01.21		Amm.to software capitalizzato	-				700,00		700,00			-
	90.13.53		Amm. civilistico altre spese pluriennali	3.486,78	3.486,78	3.486,78	618,60	200,00		200,00	700,00		700,00
3.B.10.b)			Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.150,83	1.879,85	2.763,79	2.549,20	2.982,50	1.554,25	4.536,75	2.600,00	775,00	3.375,00
	90.11.21		Amm.ti civil.altri impianti e macchinari	129,36						-			-
	90.11.25		Amm.ti civilistici attrezz.varia e minuta	1.125,70	1.117,88	2.220,48	2.351,30	250,00	1.554,25	1.804,25	2.400,00	775,00	3.175,00
	90.11.31		Amm.civ.macchine d'ufficio elettroniche	765,25	753,33	526,03	197,90	2.732,50		2.732,50	200,00		200,00
	90.11.32		Amm.ti civilistici arredamento	130,52	8,64	17,28				-			-
3.B.11			Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	8.318,13	7.698,73	- 843,06	- 3.516,93	-	3.008,22	3.008,22	- 3.500,00	- 2.000,00	- 5.500,00
	71.01.11		Rimanenze finali di merci	- 3.497,03		- 5.732,72	- 5.746,04	- 7.491,84	3.008,22	- 4.483,62	- 5.800,00	- 4.000,00	- 9.800,00
	71.01.31		Rim.finali mat.prime,sussid.e di consumo	- 4.201,70		- 6.306,97	- 9.810,58	- 11.202,97		- 11.202,97	- 9.900,00	-	- 9.900,00
	72.05.11		Rimanenze iniziali di merci	5.121,42	3.497,03	4.765,41	5.732,72	7.491,84		7.491,84	5.800,00	2.000,00	7.800,00
	72.05.31		Rim.iniz.mat.prime, sussid.e di consumo	10.895,44	4.201,70	6.431,22	6.306,97	11.202,97		11.202,97	6.400,00		6.400,00
3.B.14			Oneri diversi di gestione	5.017,01	6.558,44	4.603,15	31.492,68	13.913,00	2.506,85	16.419,85	7.200,00	6.775,00	13.975,00
	79.03.01		Spese rappres.deduc.(con limite ricavi)	-				163,00		163,00	200,00	200,00	400,00
	79.03.07		Omaggi con val.unit.inf.lim.art.108 c.2	-	3.151,82					-			-
	79.05.43		Valori bollati	32,00	30,00	19,00	40,00	50,00		50,00	50,00	50,00	100,00
	83.05.22		Tasse concess.govern.telefonia mobile	-			2,22			-			-
	83.05.31		Tassa raccolta e smaltimento rifiuti	3.667,32		4.100,61	4.192,49	3.500,00		3.500,00	4.200,00	1.000,00	5.200,00
	83.05.49		Altre imposte e tasse deducibili	602,42	2.030,22	159,64	841,20	1.500,00		1.500,00	850,00		850,00
	83.07.01		Spese, perdite e sopravv.passive ded.	0,30			22.349,96	2.000,00		2.000,00	1.000,00		1.000,00
	83.07.05		Spese, perdite e sopravv.passive inded.	684,40						-			-
	83.07.07		Sanzioni, penalità e multe	-			3.000,00	5.500,00		5.500,00			-
	83.07.13		Cancelleria varia	-	1.316,46		731,00	700,00		700,00	500,00	300,00	800,00
	83.07.15		Abbonamenti, libri e pubblicazioni	30,44	29,94	293,96	333,72	500,00		500,00	350,00	200,00	550,00
	83.07.25		Arrotondamenti passivi diversi	0,13		29,94	3,09			-	50,00		50,00
	83.07.51		Costi e spese diverse	-					2.506,85	2.506,85		5.025,00	5.025,00
			DIFF. TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	19.897,71	25.878,73	20.004,00	15.110,00	20.000,00	5.013,70	25.013,70	20.100,00	10.000,00	30.100,00

E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese S.P.A.

Voce	Conto	Sotto Conto	CONTRO ECONOMICO	Bilancio consuntivo al 31/12/2022	Bilancio consuntivo al 31/12/2023	Bilancio consuntivo al 31/12/2024	Bilancio consuntivo al 31/12/2025	Bilancio di previsione 2026			Bilancio di previsione 2027		
3.C			PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17-bis)	102,29	-	-		-	-	-	-	-	-
3.C.16			Altri proventi finanziari	102,29	-	-		-	-	-	-	-	-
3.C.16.d)			Proventi diversi dai precedenti	102,29	-	-		-	-	-	-	-	-
3.C.16.d.4			Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	102,29	-	-		-	-	-	-	-	-
	85.11.13		Interessi attivi su c/c bancari	102,29									
3.E			PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-	5.878,73	4,00	4.890,00	-	-	-	100,00	-	100,00
	87.01.21		Risarcimento danni perdita cespiti				4.890,00						
3.E.21			Oneri straordinari	-	5.878,73	4,00		-	-	-	100,00	-	100,00
3.E.21.c			Altri oneri straordinari	-	5.878,73	4,00		-	-	-	100,00	-	100,00
	88.01.13		Sopravv.passive non gestionali indeb.		5.878,73	4,00					100,00		100,00
			RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E)	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	5.013,70	25.013,70	20.000,00	10.000,00	30.000,00
			Riparto costi generali società	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	5.013,70	25.013,70	20.000,00	10.000,00	30.000,00
3.23			UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	0,00	-	0,00	- 0,00	-	-	0,00	-	-	-

Criteri di elaborazione delle previsioni economiche e del piano degli investimenti del Centro Integrato (Piscine + wellness)

Premessa

L'impianto, situato a Borgo Chiese in via Roma n. 7, è un piccolo parco aquatico che comprende sei vasche di cui quattro coperte e due esterne:

VASCA NUOTO 4 CORSIE E SPAZIO FITNESS: sup. mq. 263,5

VASCA RICREATIVA "SCIVOLO": sup. mq. 106,75

VASCA IDROMASSAGGIO "WHIRLPOOL": sup. mq. 47,8

VASCA BAMBINI: sup. mq. 33,8

VASCA ESTERNA CON IDROMASSAGGI sup. mq. 19,0

VASCA ESTERNA "ESTIVA": sup. mq. 31,81

Nell'edificio al piano interrato sono situati gli spogliatoi del personale, uno stanzino per il ricovero dell'attrezzatura per le pulizie quotidiane, la stanza per il trattamento dell'aria e dell'impianto di teleriscaldamento, l'impianto idraulico, di filtrazione delle acque e delle vasche di compenso; in una stanza separata sono situati i serbatoi di ipoclorito di sodio, di acido solforico nonché le centraline per l'analisi continua delle acque. Al piano terra si trovano la reception, la sala di attesa, un ufficio; i servizi igienici maschili e femminili (attrezzati entrambi per i disabili), una stanza adibita ad infermeria con annesso servizio igienico, lo snack bar (con una gestione autonoma) ed il relativo servizio igienico per il personale addetto. Completano il piano le vasche, come sopra identificate.

La struttura si contraddistingue per essere sia un luogo dove poter praticare il nuoto e le altre discipline di fitness acquatico che un luogo di relax. Molte vasche, infatti, sono dotate di svariati getti ad idromassaggio quali ad esempio lettini, getti a becco di cigno, cascate a fungo e idromassaggi a parete. L'offerta si completa con uno scivolo acquatico lungo circa 50 metri e un percorso ad anello, all'interno del quale scorre una corrente artificiale dove è possibile nuotare controcorrente o farsi trasportare dal flusso d'acqua.

Il piano vasca interno si presta ad accogliere le più diverse occasioni di divertimento e relax. Nell'area esterna è presente inoltre uno splendido giardino/solarium ottimamente curato, utilizzabile nel periodo estivo, arredato con ombrelloni, lettini, tavoli e poltroncine.

L'utilizzo degli spogliatoi, dei servizi e dei locali interni è consentito a tutti gli utenti: sia a quelli che utilizzano gli spazi esterni che quelli che usufruiscono delle vasche coperte.

L'impianto può accogliere persone invalide e/o disabili essendo strutturato e disponendo dei necessari dispositivi previsti dalla normativa vigente in materia.

La realizzazione della zona "Wellness" rappresenta di fatto il completamento del Centro. Il Wellness è infatti un'attività fortemente sinergica con quella della piscina che contribuirà certamente a fidelizzare gli utenti ed a attrarre nuova clientela.

Il centro Wellness è stato concepito come una "sauna pubblica" e comprende:

- una cabina sauna “finlandese” a 90°;
- una cabina ”biosauna” – meno calda e più umida;
- un bagno turco;
- adeguate zone relax;
- “tisaneria”
- zone di raffrescamento interne ed esterne;
- blocco spogliatoi e servizi;
- adeguati percorsi di accesso e comunicazione interna.

La gestione prevede l'utilizzo di un'unica reception per i due servizi e la proposta in tariffa di due tipologie di servizio:

- Piscina;
- Wellness & Piscina.

Sono previsti due vie di accesso:

- dall'esterno mediante due accessi destini;
- tramite il collegamento interno controllato con apposito sistema controllo accessi.

Per il personale si prevede, oltre alla figura sempre presente nel Wellness, il ricorso per il “rinforzo” di personale presente nella zona piscina. A tal fine tre collaboratori verranno preventivamente formate come “saunisti” per potersi occupare con competenza di quanto occorre per una buona gestione. Anche in questo ramo d'azienda si eviterà l'utilizzo di soli collaboratori specializzati con mansioni limitate a singoli comparti. Si punterà a figure che possono essere impiegati in tutti i settori del Centro. Questo permetterà la rotazione del personale senza impedimenti con un unico limite parziale che riguarda la manutenzione.

Il calcolo dell'utenza per la zona wellness risulta molto più difficile rispetto a quello dell'utenza di un centro aquatico. Il numero degli utenti risulta chiaramente in sostenuta crescita negli ultimi anni soprattutto per l'aumentato interesse da parte del cliente italiano. Nonostante ciò l'italiano rimante sicuramente meno propenso rispetto al tedesco, mercato questo, relativamente al quale esistono dati molto più precisi.

A titolo di esempio si evidenzia che strutture analoghe come Aqualn di Andalo ha registrato circa 17.000 ingressi, Aquaforum di Laces 17.443, Balneum di Vipiteno e la più datata sauna di Naturno oltre 15.000.

Alla luce dei parametri di riferimento citati in merito agli utenti e in linea di massima, per il periodo iniziale, si può presumere quanto segue:

- residenti:
 - la fascia d'età maggiormente interessata alla sauna e quella da 20 a 60 anni;
 - si considera per i residenti solo la fascia fino a 25 km (escludendo anche i comuni che pur rientrando nella fascia di distanza sono troppo lontani in minuti di viaggio) stimando quindi un gruppo di utenti di poco più di 17.000 persone;
 - si stima che possano essere interessati alla sauna il 5 % delle persone di questo gruppo;

- il numero di ingresso sauna viene stimato in 8 ingressi cadauno, su base annua portando il numero di ingressi complessivi generati dai residenti in circa 6.800.
- turisti statisticamente si considera che possano essere interessati alla sauna:
- l'1% degli arrivi estivi;
- il 4% degli arrivi invernali;
- nella prima fase di apertura del Wellness di Aquaclub si ipotizza solo l'1% medio degli arrivi, sommando alberghieri ed extra-alberghieri:
- ☐ circa 16.000 nella Valle del Chiese;
- ☐ oltre 100.000 nella Val di Ledro.

Si considerano quindi prudentemente circa 900 ingressi.

- Utenti medio raggio:
- esiste poi una categoria di utenti disposta a spostarsi su distanze più lunghe per usufruire di strutture senza pernottare in zona. Prudentemente si possono stimare tranquillamente in circa una quindicina per ogni giorno weekend e festivo nel periodo ottobre – aprile, quindi circa 800 ingressi.

Il totale degli utenti stimato risulta quindi (arrotondando per difetto) di 8000 ingressi.

Va considerato che il primo anno di gestione, oltre a quanto previsto nel bilancio di previsione, deve caricarsi anche una serie di costi per il completamento della struttura come per esempio:

- completamento dettaglio arredi ed attrezzature:
 - o frigoriferi e bancone con spina refrigerata;
 - o teiera elettrica;
 - o tazze, bicchieri ecc;
 - o computer reception;
 - o accappatoi per il noleggio;
 - o varie

Con la messa in funzione del Wellness il Centro Aquaclub Condino si posizionerà al vertice di questa tipologia di strutture in Trentino. Aumenterà certamente anche la clientela che permane nella struttura per un tempo più lungo (ingresso giornaliero) e quindi assumono ulteriore importanza anche la presenza di adeguati servizi accessori quali la presenza di uno Snack-Bar e la zona interna riservata alla somministrazione di cibi e bevande. L'assenza di questi spazi e/o il ricorso a soluzioni quali distributori automatici ecc. porterebbe inevitabilmente ad un abbassamento del livello di servizio ed impatti negativi sui ricavi.

Introduzione

La presente nota accompagna il Piano Economico e di Investimenti inerente alla gestione del Centro Integrato (Centro Acquatico + Centro Wellness) di proprietà del Comune di Borgo Chiese.

In detto Piano Economico e di Investimenti sono rappresentati:

- I dati del conto economico consuntivo riferiti alla gestione del Centro Acquatico per gli anni dal 2022 al 2025;
- I dati del conto economico previsionale 2026 riferiti sia alla gestione del Centro Acquatico sia alla gestione del Centro Wellness, in ipotesi che tale ultima attività abbia inizio a decorrere dal 01/07/2026, e il presumibile risultato complessivo della gestione integrata;
- I dati del conto economico previsionale 2027 riferiti sia alla gestione del Centro Acquatico sia alla gestione del Centro Wellness e il presumibile risultato complessivo della gestione integrata in quello che potrebbe essere considerato un anno a regime;
- I dati di Investimento previsti per l'anno 2026 e 2027 riferiti sia alla gestione del Centro Acquatico sia alla gestione del Centro Wellness e il presumibile risultato complessivo della gestione integrata

In riferimento a tali dati si rappresenta:

Gestione Centro Acquatico

Per il Centro Acquatico, tutti i valori economici previsionali sono stati determinati sulla base dei dati storici consolidati risultanti dai bilanci consuntivi degli esercizi 2022, 2023, 2024 e 2025 tenuto conto dei seguenti fattori:

- Il costante incremento degli accessi al Centro Acquatico sia per quanto riguarda gli ingressi normali sia per quanto riguarda l'organizzazione e gestione dei corsi di nuoto;
- Il presumibile, anche se contenuto, incremento delle entrate di cui sopra quale trascinamento dei nuovi accessi al Centro Wellness in apertura;
- Le presumibili economie in riferimento ai consumi di energia termica derivanti dall'installazione sulla struttura del Centro Integrato di un impianto di solare termico articolato in n.3 campi solari distinti in grado di produrre annualmente circa 46.000 kWh di energia termica, destinata a coprire parte del fabbisogno totale del centro (il 49,5% della copertura di acqua calda sanitaria e il 3,2% del totale);
- Le presumibili economie in riferimento ai consumi di energia elettrica derivanti dall'installazione sulla struttura del Centro Integrato di un impianto fotovoltaico composto da 216 pannelli fotovoltaici della potenza di 415 kWp ciascuno per una potenza totale pari a 89,64 kWp;

I ricavi previsionali della piscina derivano dal volume stimato degli accessi, che sulla base delle serie storiche è stato assunto pari a 30.000 ingressi annui. Questo valore rappresenta la base di riferimento per la rappresentazione delle previsioni economiche.

La stima dei ricavi è stata elaborata applicando un valore medio unitario di 6 euro per accesso, che rappresenta il ricavo medio storicamente rilevato per le entrate del comparto piscina.

L'utilizzo sia del numero storico di accessi e che del costo medio unitario consente di formulare una previsione realistica e coerente con l'andamento economico del centro acquatico.

Anche la composizione previsionale dei costi di gestione del Centro Acquatico si basa sui valori consolidati emersi dai bilanci storici, tenuto conto dei fattori come sopra rappresentati.

L'intera proiezione dei costi piscina riproduce la dinamica degli esercizi precedenti, garantendo continuità e attendibilità del modello previsionale.

Centro Wellness

Per il nuovo Centro Wellness non esistono dati storici di esercizio; pertanto, tutte le previsioni economiche sono state elaborate tramite un modello prudenziale di stima, nel quale i ricavi sono determinati sulla base dei seguenti parametri:

- Stima degli accessi annuali: n. 8.000 (questo valore rappresenta la base di riferimento per la rappresentazione delle previsioni economiche)
- Tariffa di ingresso: euro 15,00
- Ricavi da merchandising: stima vendita teli (2.000 pezzi x 3,00 €)

La valutazione dei costi si basa su una stima prudenziale comprensiva della fase di avviamento del nuovo servizio.

Le voci considerate includono:

- Consumi energetici in riferimento a energia termica ed energia elettrica
- Servizi generali e di pulizia
- Materiali e prodotti specifici del settore wellness
- Manutenzioni ordinarie degli impianti
- Quota ammortamento relativo agli investimenti funzionali all'area wellness

Per quanto riguarda il personale si è stimato l'impiego di 1,5 addetti.

Sono state poi previste, già nell'anno 2026, spese di investimento per:

- Acquisto attrezzatura varia
- Spese di messa in funzione del Centro wellness e dei relativi impianti

Contributo del Comune a pareggio del conto economico di gestione del Centro Integrato

All'interno del modello previsionale, la principale voce di sostegno alla gestione è rappresentata dal corrispettivo riconosciuto dal Comune di Borgo Chiese al gestore del Centro Integrato, elemento essenziale per garantire la sostenibilità economica e la continuità del servizio.

L'analisi dei valori storici e previsionali evidenzia quanto segue:

- **Totale contributo 2022:** € 306.179,46.- (solo gestione Centro Acquatico)
- **Totale contributo 2023:** € 310.677,37.- (solo gestione Centro Acquatico)
- **Totale contributo 2024:** € 286.894,40.- (solo gestione Centro Acquatico)
- **Totale contributo 2025:** € 287.767,27.- (solo gestione Centro Acquatico)
- **Totale contributo previsionale 2027 (anno considerato a regime) :** € 288.550,00.- per la gestione del Centro Acquatico ed € 41.450,00.- per la gestione del Centro wellness per un corrispettivo complessivo per la gestione del Centro Integrati di € 330.000,00.-

Si evidenzia che le previsioni economiche rappresentate non comprendono i costi e ricavi per la gestione in proprio del Bar interno alla struttura che, partendo dai dati contabili riferiti alla gestione già avvenuta nel secondo semestre 2025, potrebbero essere così stimati:

- Incassi annuali bar (netto iva)	45.000.-
- Costo del venduto	17.000.-
- Personale	35.000.-
- Spese diverse di gestione	5.000.-
- Perdita di gestione	12.000.-



E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.
Borgo Chiese (TN)

**Analisi comparativa di *benchmark* con i prezzi di un mercato
in *extra moenia***

<i>Edizione n°</i>	<i>del</i>
<i>1</i>	<i>12/08/2024</i>
<i>2</i>	<i>28/01/2025</i>

e

 **Lothar**[®]
Soluzioni per i servizi pubblici locali

www.lothar.it
®marchio registrato nel 1988

E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.
Borgo Chiese (TN)

Analisi comparativa di *benchmark* con i prezzi di un mercato in *extra moenia*

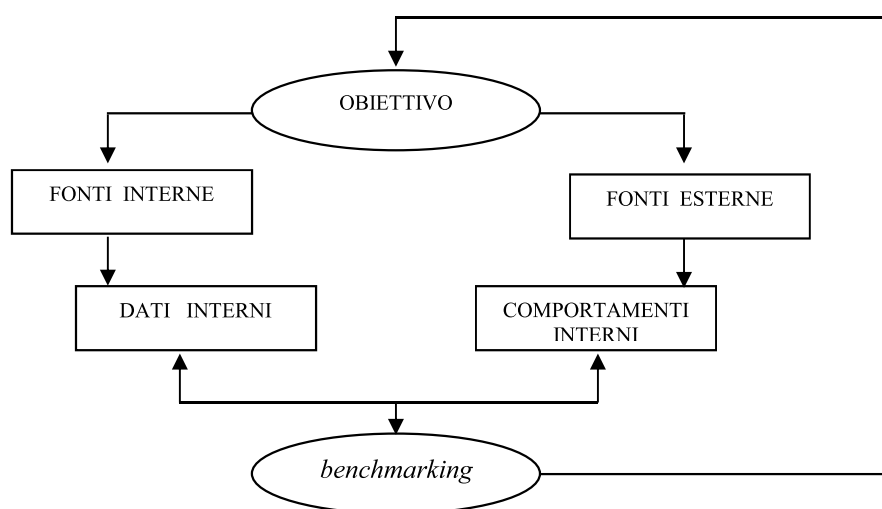
SOMMARIO: *PREMESSA* – Sezione prima *ASPETTI INTRODUTTIVI* – **1.** Aspetti introduttivi e le tariffe 2024 – 2025 del centro acquatico comune di Borgo Chiese – **2.** Il campione di riferimento – Sezione seconda *LA PLATEA DEI PREZZI PER AGGREGATO OMOGENEO* – **3.** La platea dei prezzi ingressi singoli – **4.** La platea dei prezzi multi ingressi – **5.** La platea dei prezzi family (n. 2 adulti + 1 bambino) – Sezione terza *L'ANALISI COMPARATIVA DEI PREZZI* – **6.** L'analisi comparativa sui prezzi ingressi singoli – **7.** Analisi comparativa sui prezzi multi ingressi – **8.** Analisi comparativa sui prezzi ingressi family – **9.** Le isocrone – **10.** Ulteriori osservazioni – Sezione quarta *CONCLUSIONI* – **11.** Conclusioni

PREMESSA

La presente analisi di *benchmark* ⁽¹⁾ riflette il seguente schema logico riferito ai prezzi applicati per il centro acquatico a domanda: 1) individuale; 2) multipla; 3) *family*, e più esattamente:

(fig. 1)

Ciclo operativo del benchmarking



(Fonte : Lothar s.r.l.)

⁽¹⁾ Sull'attività di *benchmarking* con riferimento alla "rarietà" della relativa pubblicistica cfr. l'opera di SOTTOSANTI F., *Benchmarking. Il confronto aiuta a crescere*, in *Mission*, Newsteca, Roma, n. 5/2007, pagg. 37-40; BOCCHINO U., *Il benchmarking. Uno strumento innovativo per la pianificazione ed il controllo strategico*, Giuffrè E., Milano, 1994.

Sezione prima
ASPETTI INTRODUTTIVI

1. Aspetti introduttivi e le tariffe 2024 – 2025 del centro acquatico comune di Borgo Chiese

Sono state riportate le tariffe anno 2023 – 2024 e 2024 – 2025 applicate dal centro acquatico di proprietà del comune di Borgo Chiese, come da art. 6 della carta dei servizi vigente.

Sono poi riportate le gestioni rilevabili (per i fini che qui interessano all'interno di una isocrona aliena al mercato di prossimità di circa 60 km di andata + circa 60 km di ritorno ⁽²⁾ ⁽³⁾), così come cortesemente rilevati e inviati dal comune di Borgo Chiese (ottobre 2023) al direttore generale della partecipata E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.

Si ricorda che al 31/12/2021 gli abitanti del comune di Borgo Chiese risultavano essere n. 1.945, codice catastale M352 e codice ISTAT 022238, comprendente (per fusione dall'1/1/2016) le attuali frazioni di Brione, Cimego e Condino, all'interno della Valle del Chiese che si estende nel Trentino sud-occidentale, appartenente alla regione storica delle Giudicarie. Costituisce fisicamente un'unica valle con la Valle Sabbia, situata nel nord-est della provincia di Brescia.

I comuni della Val del Chiese sono Sella Giudicarie, Valdaone, Pieve di Bono-Prezzo, Borgo Chiese, Castel Condino.

L'altitudine sul livello del mare del Comune di Borgo Chiese è di 444 metri.

Seguono le tariffe in epigrafe.

2. Il campione di riferimento

Fermo restando che nella fattispecie (considerata l'isocrona citata nel precedente §1) trattasi di un mero campione di riferimento e non di un campione statisticamente significativo (v. *infra* il § 9).

Ciò non toglie che da detto campione “devono” essere estratte tutte le informazioni di *marketing* e di *pricing* che la circostanza comporta (in collegamento al citato art. 6 della vigente carta del servizio).

⁽²⁾ Si ricorda che le tariffe, trattandosi di un SIG, sono (nel caso di specie) di competenza del comune di Borgo Chiese.

⁽³⁾ Vedasi *infra* il § 9 sulle osservazioni sulle isocrone.

Se quanto sopra vale ai fini (della delocalizzazione) dell'offerta, in termini di prezzo necessita poi entrare nel merito della composizione (e cioè del *mix*) di detta offerta.

**ARTICOLO 6 –
TARIFFE ANNO 2024-2025**

TIPOLOGIA	COMUNI CONVENZIONATI ANNI 2022-2023	COMUNI NON CONVENZIONATI ANI 2023-2024 PREZZI MINIMI
BAMBINI 0-2 ANNI	€0,00	€0,00
BAMBINI 2-14 ANNI	€4,80	€6,60
CATEGORIE SPECIALI	€4,20	€6,00
ADULTI	€7,20	9,00
BAMBINI 10 INGRESSI (Scadenza bimestrale)	€42,00	54,00
CORSI DI NUOTO RISERVATI ALLE SCUOLE (10 lezioni)	€48,00	81,60
ABBONAMENTO BIMESTRALE	€84,00	---
ABBONAMENTO QUADRIMESTRALE	€144,00	---
ABBONAMENTO SEMESTRALE	€192,00	---
TARIFFA ORARIA CORSIA ALLE ASSOCIAZIONI SPORTIVE DI	€10,80	STABILITO DAL GESTORE

Tra tali elementi, a titolo non esaustivo, possono essere ricompresi nel seguente decalogo:

- 1) la gamma dei servizi (o *sub* servizi) offerti al pubblico;
- 2) la vicinanza con le scuole, le palestre, ecc.;
- 3) la disponibilità dei parcheggi pubblici in generale;
- 4) la disponibilità di parcheggi pubblici non a pagamento in particolare;
- 5) la capacità aggregativa del centro acquatico;
- 6) il livello di assistenza al pubblico;
- 7) il *confort* in generale;
- 8) l'empatia con il personale addetto;
- 9) il *vending* (bibite, caffè, punto di ristoro, ecc.);
- 10) il potenziale generativo di fiducia del centro acquatico, al fine di gemmare (come effetto) una forte capacità attrattiva verso gli utenti. ⁽⁴⁾

Ciò precisato, sono poi stati riportati i prezzi:

- a) degli ingressi singoli
n. 17 realtà (offerta) e, ove possibile, prezzi 2019/2024;
- b) dei multi ingressi
n. 17 realtà (offerta) e, ove possibile, prezzi 2019/2024;
- c) degli ingressi *family* (n. 2 adulti e n. 1 bambino)
n. 17 realtà (offerta) e, ove possibile, prezzi 2019/2024.

Seguono alcune informazioni sugli operatori economici oggetto della presente analisi conoscitiva.

⁽⁴⁾ Detto decimo fattore potrebbe anche essere considerato l'effetto (*id est*, in chiave *marketing*, come la somma) dei primi 9 fattori.

Strada Borgo Chiese Andalo: 56,8 + 56,8 Km

AcquaIN

Le tariffe sono rilevabili al sito:

<https://www.andalo.life/it/acquapark-acquain>

GESTIONE:

Andalo Gestioni Srl. P.I. C.F. Iscr.C.C.I.A.A. di Trento n°: 02214180222 - Cap. Soc. Euro 50.000,00
Int. Vers. Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Andalo C.F.-P.I.00319630224,
REA: TN-208076

Strada Borgo Chiese – Spiazzo Rendena: 29,0 + 29,0 Km

Piscina Comunale Spiazzo Rendena

Le tariffe sono allegate

In gestione a soggetto privato

Strada Borgo Chiese Andalo: 26,5 + 26,5 Km

Acquambiez

<https://www.brentanuoto.it/>

Strada Borgo Chiese – Caderzone Terme: 33,20 + 33,20 Km

Borgo della Salute – Caderzone Terme

Le tariffe sono rilevabili al sito:

https://www.borgosalute.info/pagine/dettaglio/menu_principale,3/orari_e_tariffe,47.html

e allegate.

Borgo Salute · Terme Val Rendena SpA · Via D. Chiesa, 2 · Caderzone Terme 38080 (TN) TEL:
0465.806069 · FAX: 0465.806403 · info@borgosalute.info · P.IVA: IT01846020228: società
partecipata dai comuni

Strada Borgo Chiese – Comano: 37,7 + 37,7 Km

Azienda Consorziale TERME DI COMANO 38070 Stenico – Trentino Loc. Terme di Comano, 6

Le tariffe sono rilevabili al sito:

<https://www.termecomano.it/it/benessere/>

Sezione seconda

LA PLATEA DEI PREZZI PER AGGREGATO OMOGENEO

3. La platea dei prezzi ingressi singoli

Vedasi la tavola che segue.

4. La platea dei prezzi multi ingressi

Vedasi la tavola che segue.

5. La platea dei prezzi *family* (n. 2 adulti + 1 bambino)

Vedasi la tavola che segue.

Sezione terza

L'ANALISI COMPARATIVA DEI PREZZI AL PUBBLICO**6. L'analisi comparativa sui prezzi ingressi singoli**

Il comune di Borgo Chiese applica prezzi differenziati tra i comuni convenzionati (di Valle) e quelli non convenzionati.

Nel campione, i bambini da 2 – 14 anni, n. 1 ingresso al giorno, singolo, il prezzo si attesta da un minimo di accesso libero ad un massimo di euro 9,50.

Nel campione, il prezzo più frequente è di 5,00 – 5,50 euro, seguito dalla fascia 6,50 – 7,00 euro e da 8,00 a 9,50 euro.

Il comune di Borgo Chiese per la sopraddezza fascia di età 2 – 14 anni, applica un prezzo di euro 4,80 al giorno.

Per gli adulti detto comune applica euro 7,20 al giorno.

Per tale fascia il prezzo nel campione ha un prezzo minimo libero e massimo di 17,00 euro, con i valori più frequenti da 12 a 14,00 euro e da 9,50 a 11,00 euro.

7. Analisi comparativa sui prezzi multi ingressi

Scheda riassuntiva dei costi

INGRESSI SINGOLI:							
Struttura	Distanza km Andata - Ritorno	1,5 ore bimbi	ing. Con Card o ridotto bimbi	2,5 ore bimbi	giorn. Bimbi	1,5 ore ridotto	2,5 ore ridotto
Aquaclub	-	€ 4,50		€ 5,50	€ 7,50	€ 5,50	€ 7,50
Cron4 Brunico	382 km	€ 4,00		€ 6,00	€ 8,00	€ 5,00	€ 8,00
Acquarena Bressanone	320 km			€ 6,00	€ 7,00	-	€ 10,50
Acquaforum Laces	342 km	€ 3,50		€ 5,60	€ 6,90	€ 5,90	€ 9,50
Balneum Vipiteno	368 km			€ 3,20	€ 4,20		€ 4,80
Sagis Cavalese	242 km			€ 5,50	€ 6,50		€ 8,00
Dolaondes Canazei	242 km						€ 9,00
Acquapark Molveno	105 km	pome € 7,00			€ 9,00		
Piscina di Spiazzo	60 km				€ 5,50		
ANDALOlife	120 km			Dopo le 18 € 6,50	€ 9,50		
AcquAmbiez	86 km	accesso libero	accesso libero	accesso libero	accesso libero	accesso libero	accesso libero
Acquacenter Malè	144 km				€ 3,50 / 5,00		
Piscina di Idro	50 km						
Aqualido di Ronzone	220 km				8,00 €		
Piscina comunale Riva	80 km				5,00 €		
Piscina Terme Pejo	176 km				5,00 €		

Struttura	ingressoCon Card/ridotto adulti	1,5 ore adulto	2,5 ore adulto	giorn. Adulto		link
Aquaclub	€ 9,00	€ 7,00	€ 9,00	€ 13,00		www.aquaclub.vip/it
Cron4 Brunico	€ 11,00	€ 6,00	€ 10,00	€ 14,00	mediato	www.cron4.it
Acquarena Bressanone	€ 11,00	€ 7,50	€ 12,50	€ 14,00	mediato	www.acquarena.it
Acquaforum Laces	€ 11,60	€ 6,90	€ 11,20	€ 13,70		www.vivalatsch.it
Balneum Vipiteno	€ 6,30		€ 5,80	€ 7,90		www.balneum.sterzing.eu
Sagis Cavalese	€ 9,00		€ 10,00	€ 12,00		www.sagis.tn.it/centro-acquatico/
Dolaondes Canazei			€ 17,50			www.dolaondes.it
Acquapark Molveno		pome € 8,00		€ 12,00		www.molveno.it/it/acquapark
Piscina di Spiazzo				€ 7,50		www.iltrentinodeibambini.it/piscina-di-spiazzo-rendena/
ANDALOlife			Dopo le 18 € 10,50	€ 17,00		www.andalo.life/it
AcquAmbiez	accesso libero	accesso libero	accesso libero	accesso libero		www.brentanuoto.it
Acquacenter Malè	€ 5,00 / 7,00			€ 6,50 / 9,50		www.acquacentermale.com
Piscina di Idro				€ 6,30 / 7,00		www.piscinaidro.it
Aqualido di Ronzone			serale € 4,00	11,00 €		www.aqualido.it
Piscina comunale Riva	2,50 €		6,00 €	11,00 €		www.piscinacomunaleriva.it
Piscina Terme Pejo	8,00 €			10,00 €		www.termepejo.it/benessere/area-piscina/

Multi ingressi

STRUTTURA		10 ingr. Bimbo 1,5 ore	annuale bimbi	10 ingr. Ridotto 1,5 ore	10 ingr. Adulto 1,5 ore	10 ingr. Bimbo 2,5 ore
Aquaclub 2024		€ 40,00		€ 50,00	€ 65,00	€ 50,00
Aquaclub 2023		€ 40,00		€ 50,00	€ 65,00	€ 50,00
Aquaclub 2020		€ 40,00		€ 50,00	€ 65,00	€ 55,00
Aquaclub 2019		€ 38,00		€ 45,00	€ 50,00	€ 44,00
Cron4 Brunico		€ 35,00		€ 45,00	€ 58,00	€ 50,00
Acquarena Bressanone						
Acquaforum Laces		€ 35,00		€ 59,00	€ 69,00	€ 56,00
Balneum Vipiteno						€ 32,00
Sagis Cavalese		€ 45,00		€ 55,00	€ 60,00	€ 50,00
Dolaondes Canazei						
Acquapark Molveno						
Piscina di Spiazzo						
ANDALOlife						
AcquAmbiez						
Acquacenter Malè						
Piscina di Idro						
Aqualido di Ronzone						
Piscina comunale Riva						
Piscina Terme Pejo						

STRUTTURA	10 ingr. Ridotto 2,5 ore	10 ingr. Adulto 2,5 ore	10 ingr. Bimbo giorn.	10 ingr. Ridotto giorn.	10 ingr. Adulto giorn.
Aquaclub 2024	€ 70,00	€ 85,00			
Aquaclub 2023	€ 70,00	€ 85,00			
Aquaclub 2020	€ 75,00	€ 90,00	€ 65,00	€ 80,00	€ 120,00
Aquaclub 2019	€ 60,50	€ 69,50	€ 47,00	€ 70,00	€ 94,00
Cron4 Brunico	€ 70,00	€ 90,00	€ 60,00	€ 90,00	€ 120,00
Acquarena Bressanone					
Acquaforum Laces	€ 95,00	€ 112,00	€ 69,00	€ 116,00	€ 137,00
Balneum Vipiteno	€ 48,00	€ 58,00	€ 42,00	€ 63,00	€ 79,00
Sagis Cavalese	€ 75,00	€ 85,00	€ 55,00	€ 80,00	€ 100,00
Dolaondes Canazei					
Acquapark Molveno					
Piscina di Spiazzo					
ANDALOlife					
AcquAmbiez					
Acquacenter Malè			€ 25,00 / 40,00	€ 40,00 / 65,00	€ 52,00 / 70,00
Piscina di Idro					
Aqualido di Ronzone					€ 95,00
Piscina comunale Riva			€ 37,00	€ 17,00	€ 46,00
Piscina Terme Pejo					

Family (2 adulti + 1 bambino)

STRUTTURA	2,5 ore	giornaliero	2,5 ore 10 ingr.
Aquaclub 2024	- 10 %	- 10 %	- 10 %
Aquaclub 2023	€ 21,15	€ 27,45	€ 211,50
Aquaclub 2020	€ 21,15	€ 27,45	€ 211,50
Aquaclub 2019	€ 21,00	€ 23,00	€ 210,00
Cron4 Brunico	€ 26,00	€ 32,00	€ 210,00
Acquarena Bressanone	€ 25,00	€ 30,00	
Acquaforum Laces	€ 23,50	€ 28,80	
Balneum Vipiteno	€ 14,70	€ 20,00	
Sagis Cavalese	€ 23,00	€ 27,00	€ 200,00
Dolaondes Canazei	€ 45,50		
Acquapark Molveno		€ 37,00	
Piscina di Spiazzo			
ANDALOlife			
AcquAmbiez			
Acquacenter Malè		€ 25,00	
Piscina di Idro			
Aqualido di Ronzone			
Piscina comunale Riva			
Piscina Terme Pejo			

Si assume come riferimento interno i corsi di nuoto riservati alle scuole di vario grado (n. 10 lezioni) al prezzo di euro 48,00 (comuni convenzionati).

Il campione (n. 10 ingressi bimbo giorno) registra prezzi che variano da 25 a 69 euro.

Il valore più frequente si attesta da 55 euro a 69 euro. ⁽⁵⁾

8. **Analisi comparativa sui prezzi ingressi *family***

Non pare compatibile con un confronto omogeneo.

9. **Le isocrone**

Nel contempo è ragionevole ritenere che l'utenza di riferimento del centro integrato di cui trattasi disponga di una capacità di spostamento massimo pari a:

Definizione delle isocrone

(tav. 1)

Isocrone		Parametri
1^ isocrona	=	10 km ; 10' andata, pari normalmente all'80% della domanda;
2^ isocrona	=	20 km ; 18' andata, pari normalmente al 15% della domanda (totale 95%);
3^ isocrona	=	>20 km ; 25' andata, pari normalmente al 5% della domanda (totale 100%).

(Fonte: La presente analisi)

Come si potrà notare l'offerta da parte degli operatori economici di cui al campione non significativo, eccede anche la 3^ isocrona ⁽⁶⁾ da 50 a 60 km. andata.

I comuni della Valle del Chiese rientrano tra i così detti comuni convenzionati, i quali si collocano a cavallo tra la 1^ e la 2^ isocrona (≤ 20 km.; = 80% della domanda).

Noto che sotto il profilo geomorfologico detti comuni di Valle si collocano a Nord ed a Sud del comune di Borgo Chiese, tenendo presente che a Est ed a Ovest è prevalente la presenza di rilievi montuosi boschivi spontanei.

Sezione quarta **CONCLUSIONI**

10. **Ulteriori osservazioni**

⁽⁵⁾ Si è quindi tenuto conto, nel formulare la fascia di prezzo, delle informazioni omogenee possedute.

⁽⁶⁾ La distanza ed il tempo sono misurati come spostamento in autovettura, percorso più breve (andata). Il tempo tra andata e ritorno è allora da moltiplicarsi per due.

In generale i prezzi offerti dal locale centro acquatico, comuni convenzionati di Valle, si collocano (al di là degli ingressi liberi offerti da un solo competitore) nella fascia bassa dei prezzi.

Ciò dimostra gli sforzi profusi dal citato comune di Borgo Chiese alla ricerca del prezzo più abbordabile possibile a favore dell'utenza necessario e sufficiente per stimolarne la domanda.

La dispersione dei prezzi applicati dai citati operatori economici, registra uno spettro di variabilità decisamente ampia, lasciando presagire che le politiche dei prezzi rispondono (più che a logiche di costo) a logiche di “opportunità” proprie di ogni operatore. ⁽⁷⁾

Dopo l'epidemia da Covid – 19 di cui all'anno 2020, taluni operatori non hanno ritoccato al rialzo i prezzi, attenti a non perdere la possibilità di recupero della domanda (in volumi).

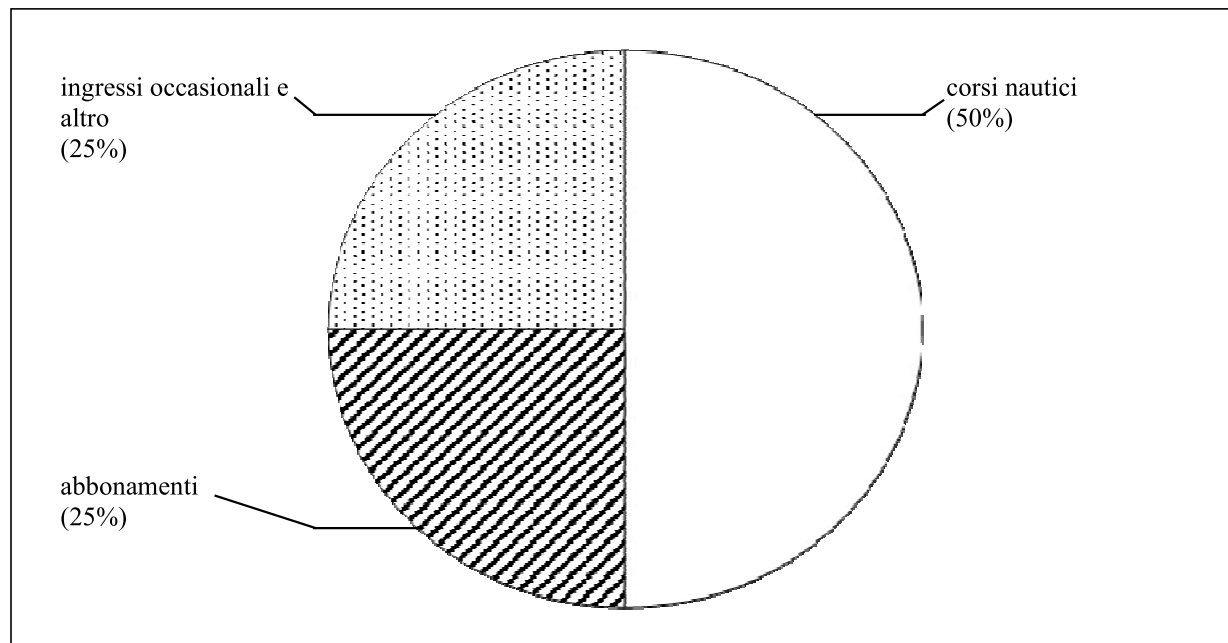
Normalmente, chi si colloca su una certa fascia di prezzo sugli ingressi singoli, nei prezzi multi ingressi e nella fascia *family* (2 adulti + 1 bambino), la relativa politica dei prezzi risulta normalmente omogenea in tutte e tre i citati aggregati significativi.

Con riferimento al centro acquatico del comune di Borgo Chiese la domanda si concentra principalmente sui corsi nautici (di particolare *appeal*), sugli ingressi in abbonamento e sugli ingressi occasionali.

Gli abbonamenti sono pari a circa $\frac{1}{2}$ dei ricavi da tariffa mentre gli ingressi in abbonamento sono pari a circa $\frac{1}{4}$.

⁽⁷⁾ Se infatti si rilevasse lo scarto quadratico medio (sqm) ed il correlato indice di varianza (δ) rispetto al prezzo medio aritmetico (pm) per singolo aggregato omogeneo (offerta singola, offerta plurima, offerta *family*), la citata dispersione (δ) sarebbe oltremodo elevata.

Concentrazione media della domanda nel centro acquatico del Comune di Borgo Chiese (fig. 2)



(Fonte: E.S.Co. BIM e Comuni del Chiese s.p.a.)

11. Conclusioni

Si deve quindi ritenere che nel campione sussiste una particolare attenzione nella politica dei prezzi (da costo, da opportunità) quale elemento strategico del *marketing mix* ⁽⁸⁾ dell'offerta di servizi di cui trattasi.

Per aggregato omogeneo, i differenziali tra i prezzi minimi e massimi risultano oltremodo rilevanti (al di là degli ingressi liberi).

Per esempio nel settore ingressi singoli, il prezzo di n. 1,5 ore bimbi passa da 3,50 a 7,00 euro.

Nel settore multi ingressi, il prezzo per n. 10 ingressi bimbo 1,5 ore, passa da 35,00 a 45,00 euro.

Nella fascia *family* (n. 2 adulti + n. 1 bambino, 2,5 ore) passa da 14,70 a 45,00 euro. ⁽⁹⁾

⁽⁸⁾ La rilevata dispersione dei prezzi applicati rispetto al prezzo medio, rimuove l'importanza di rilevare detto prezzo medio (che perde così di significato).

⁽⁹⁾ A fronte di un multiplo ($3/1 = 45,00$ euro contro 14,70 euro) veramente significativo, e che difficilmente potrebbe trovare conferma nei costi.

Evidentemente tale livello di escursione del *pricing* sconta: 1) una domanda sostanzialmente consolidata, in realtà a sostenute intensità abitative; 2) e/o una gamma di servizi offerti comunque ampia. All'interno di una distanza inferiore ai 60 km andata dal comune di Borgo Chiese, ingresso singolo, giornaliero bimbo, i prezzi analizzati nel campione si collocano nella fascia alta rispetto al prezzo applicato dal comune di Borgo Chiese.

Oltre, non pare possibile statisticamente commentare.

Formigine (Mo), li 28 gennaio 2025

LOTHAR s.r.l.
Soluzioni per i servizi pubblici locali



Dr. Mario CALZONI

Ne deriva che (escludendo a priori logiche di prezzi predatori) la politica dei prezzi pare più mirata all'ottimizzazione dei ricavi in generale (consolidamento, sviluppo, sostenimento della domanda, ecc.) che del singolo *sub* servizio offerto, a fronte di prezzi così detti di opportunità e non (necessariamente) di prezzi da costi.

SI ATTESTA CONFORME ALLO STATO REALE IN DATA 31/01/2020

STATO FINALE



ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000

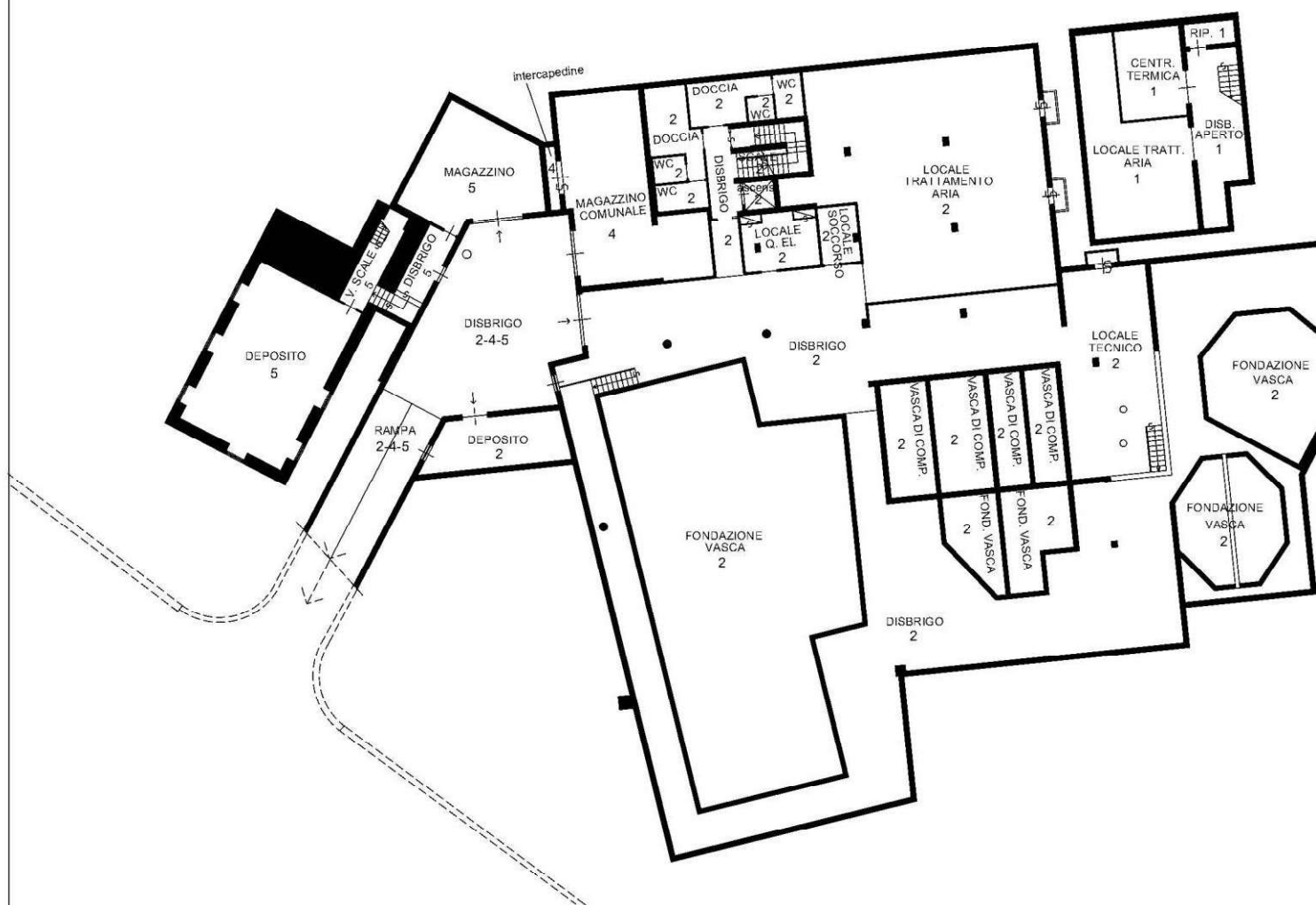


ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 31/01/2020

COMANO TERME, 31 Gennaio 2020

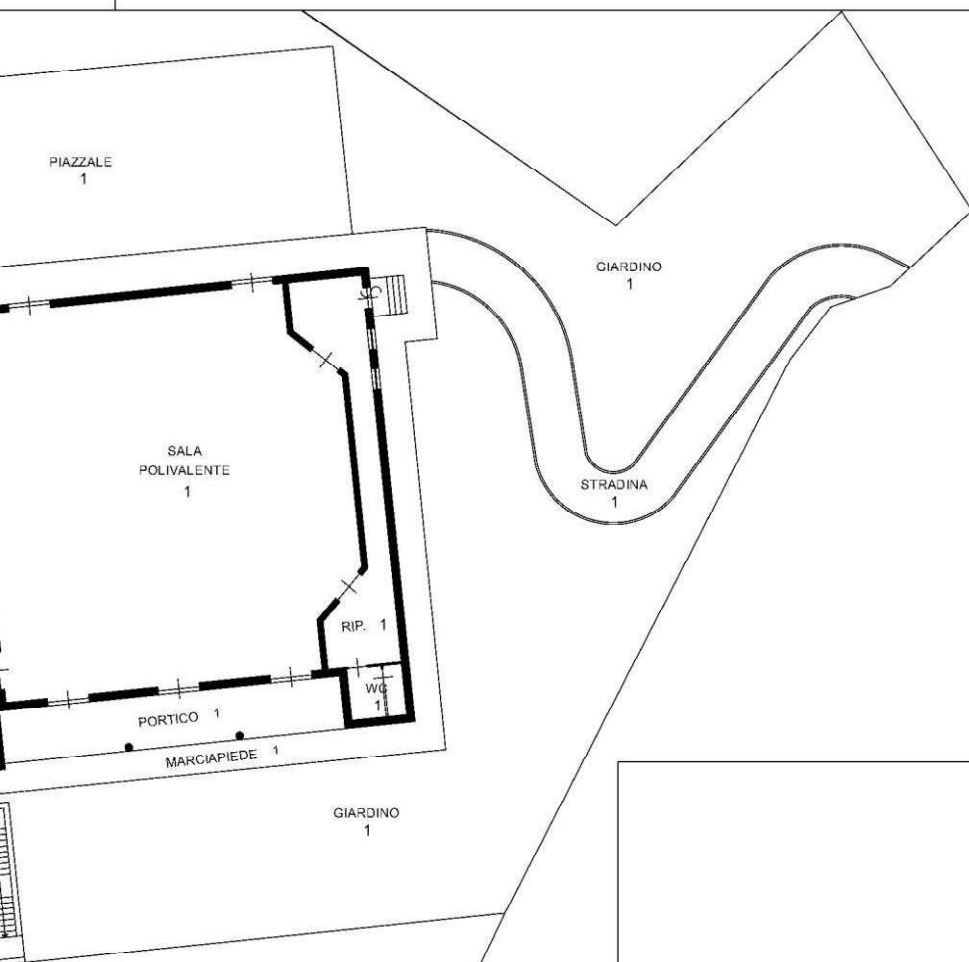
Il Tecnico
Ing. Alberto Flaim

PIANO INTERRATO

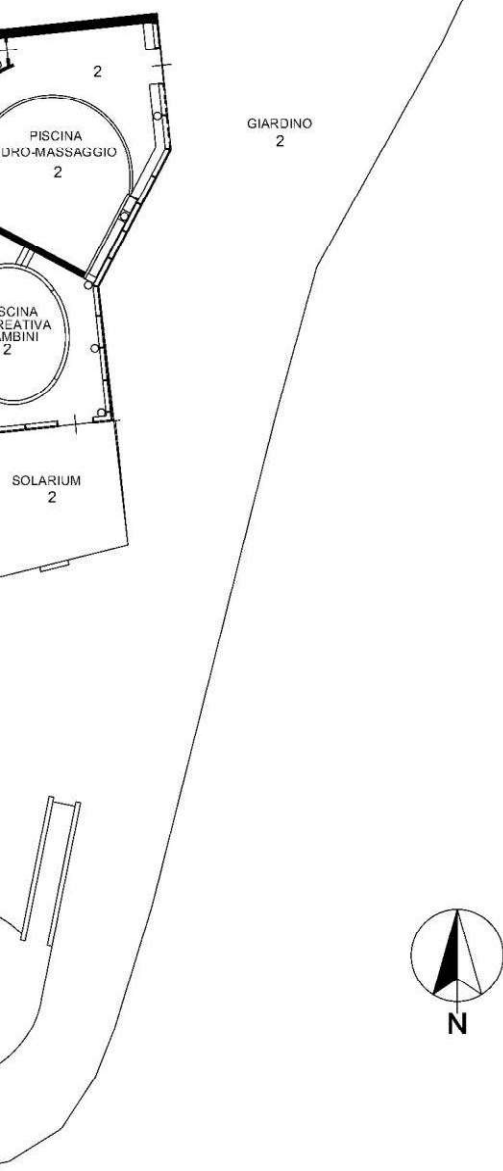


PIANO TERRA



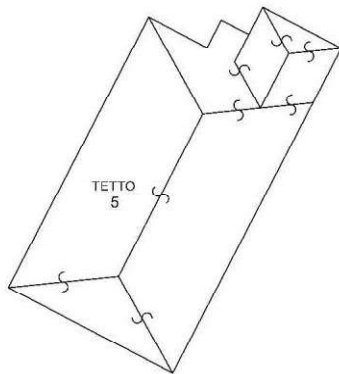


PIANO TERRA spazi esterni

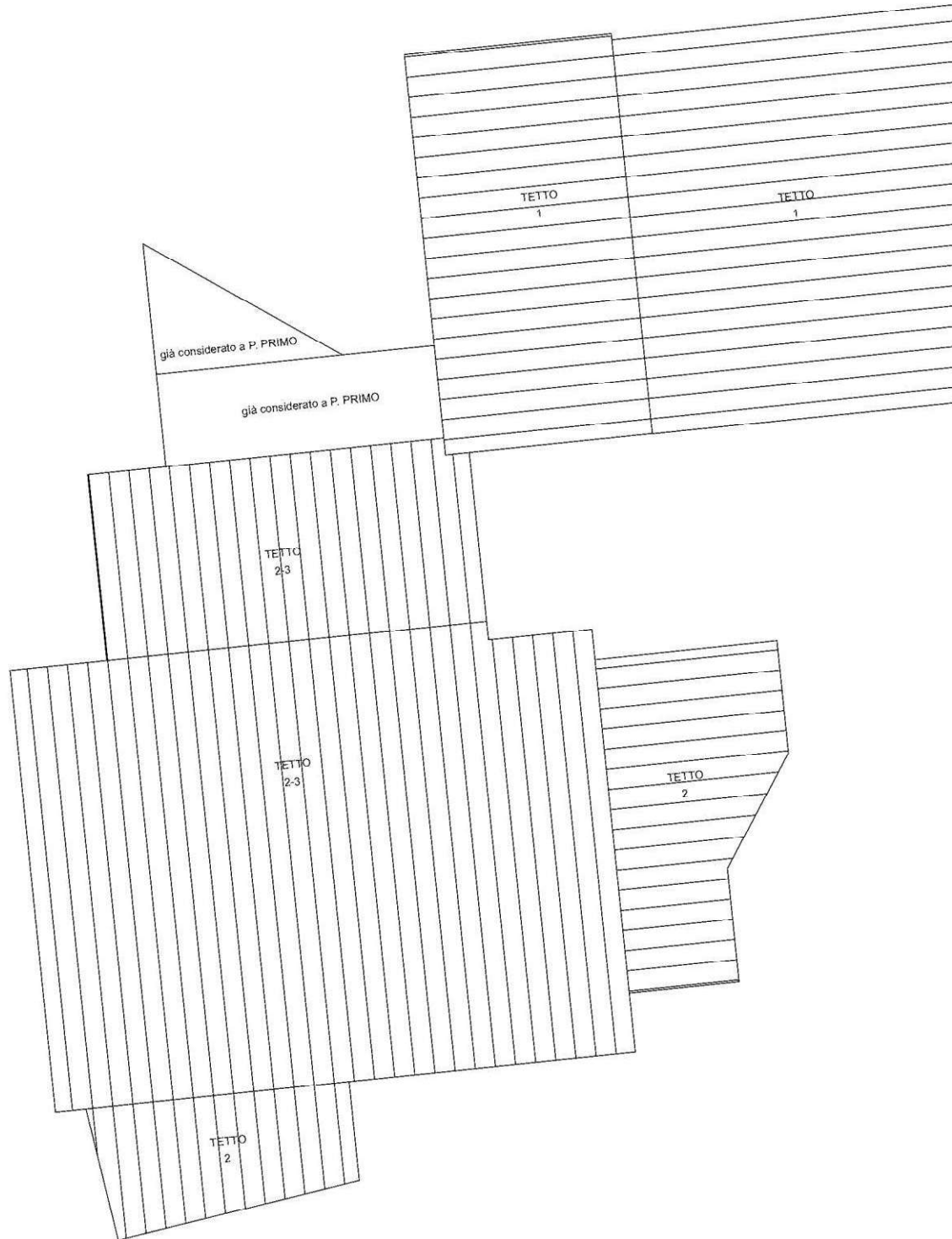
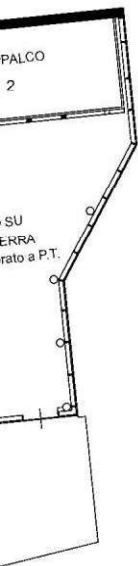


PIANO PRIMO

ALA 1:400



TETTO





Allegato A) alla deliberazione del Consiglio comunale n. 24 dd. 18.05.2026

LA SEGRETARIA COMUNALE

Fioroni Lara

(firmato digitalmente)