



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,	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^ 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 simili, 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 simili (nel seguito, il centro integrato), nonché l'organizzazione di attività sportive, agonistiche, formative, ricreative e del tempo libero, e affini e simili, 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 predefinirsi 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 BORGO 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 Euro 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							423,00		-				-
	Macchine elettroniche e computer ufficio													
	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					-			-	

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	-			5.818,00	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.affacente	-			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.lrap	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

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 interim.non ded.lrap	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 dipend.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 attrez.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

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.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 in ded.			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*

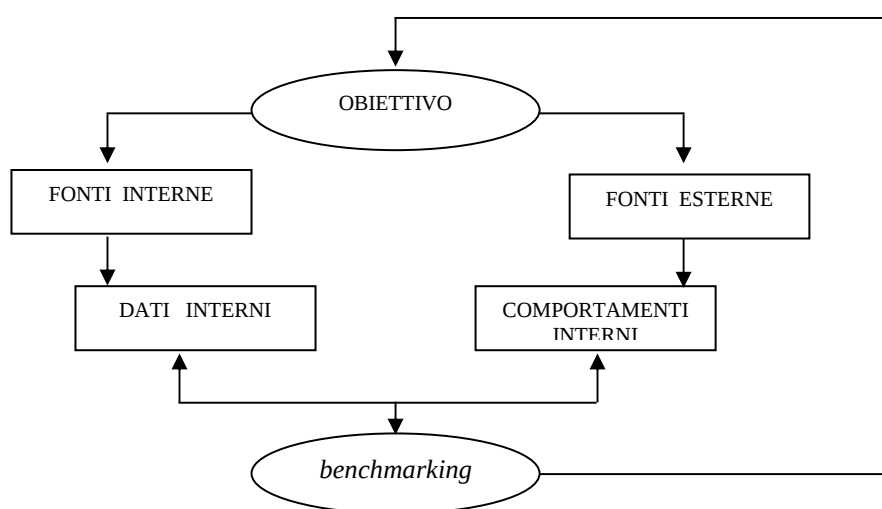
SOMMARIO: *PREMESSA* – Sezione prima *ASPETTI INTRODUTTIVI* – **1.** Aspetti introduttivi e le tariffe 2024 – 2025 del centro acquatico comune di Borgo Chiese – **2.** Il campione di riferimento – Sezione seconda *LA PLATEA DEI PREZZI PER AGGREGATO OMOGENEO* – **3.** La platea dei prezzi ingressi singoli – **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 sopraddeffa 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 ^a isocrona	=	10 km ; 10' andata, pari normalmente all'80% della domanda;
2 ^a isocrona	=	20 km ; 18' andata, pari normalmente al 15% della domanda (totale 95%);
3 ^a 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^a 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^a e la 2^a 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).

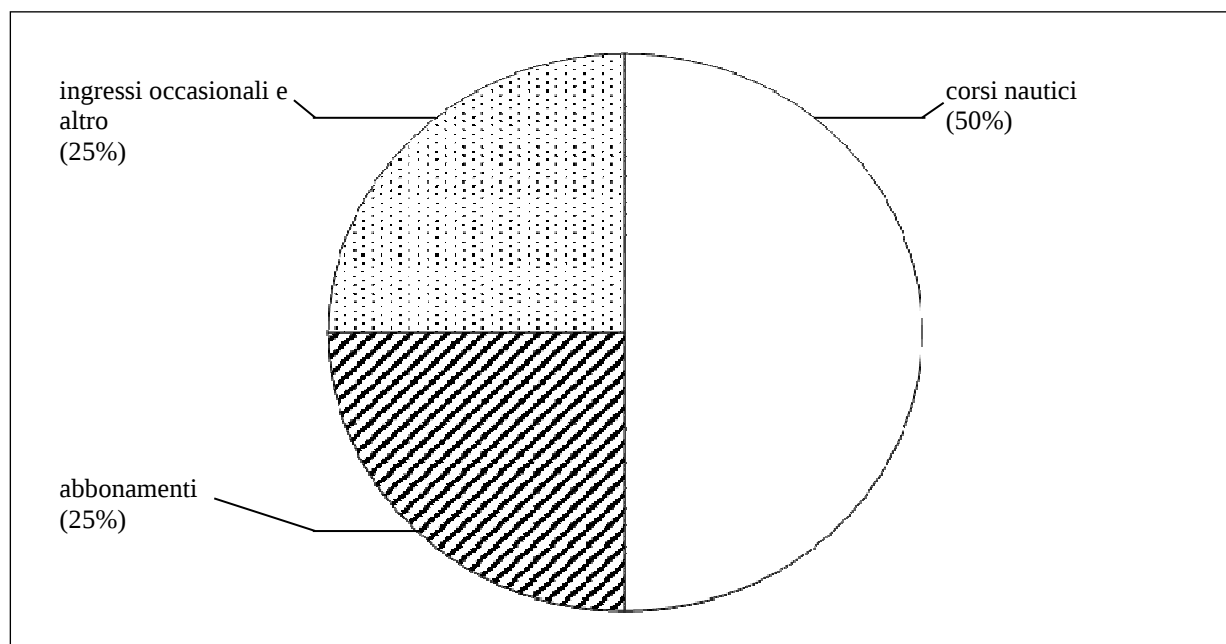
Normalmente, chi si colloca su una certa fascia di prezzo sugli ingressi singoli, nei prezzi multi ingressi e nella fascia *family* (2 adulti + 1 bambino), la relativa politica dei prezzi risulta normalmente omogenea in tutte e tre i citati aggregati significativi.

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).

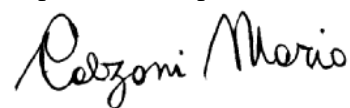
⁽⁹⁾ A fronte di un multiplo ($3/1 = 45,00$ euro contro 14,70 euro) veramente significativo, e che difficilmente potrebbe trovare conferma nei costi.

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.

C.C. CONDINO

COMUNE DI BORGO CHIESA

PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ED. 1105 - SCALA 1:200

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

STATO FINALE



ESTRATTO MAPPA
scala 1:1000

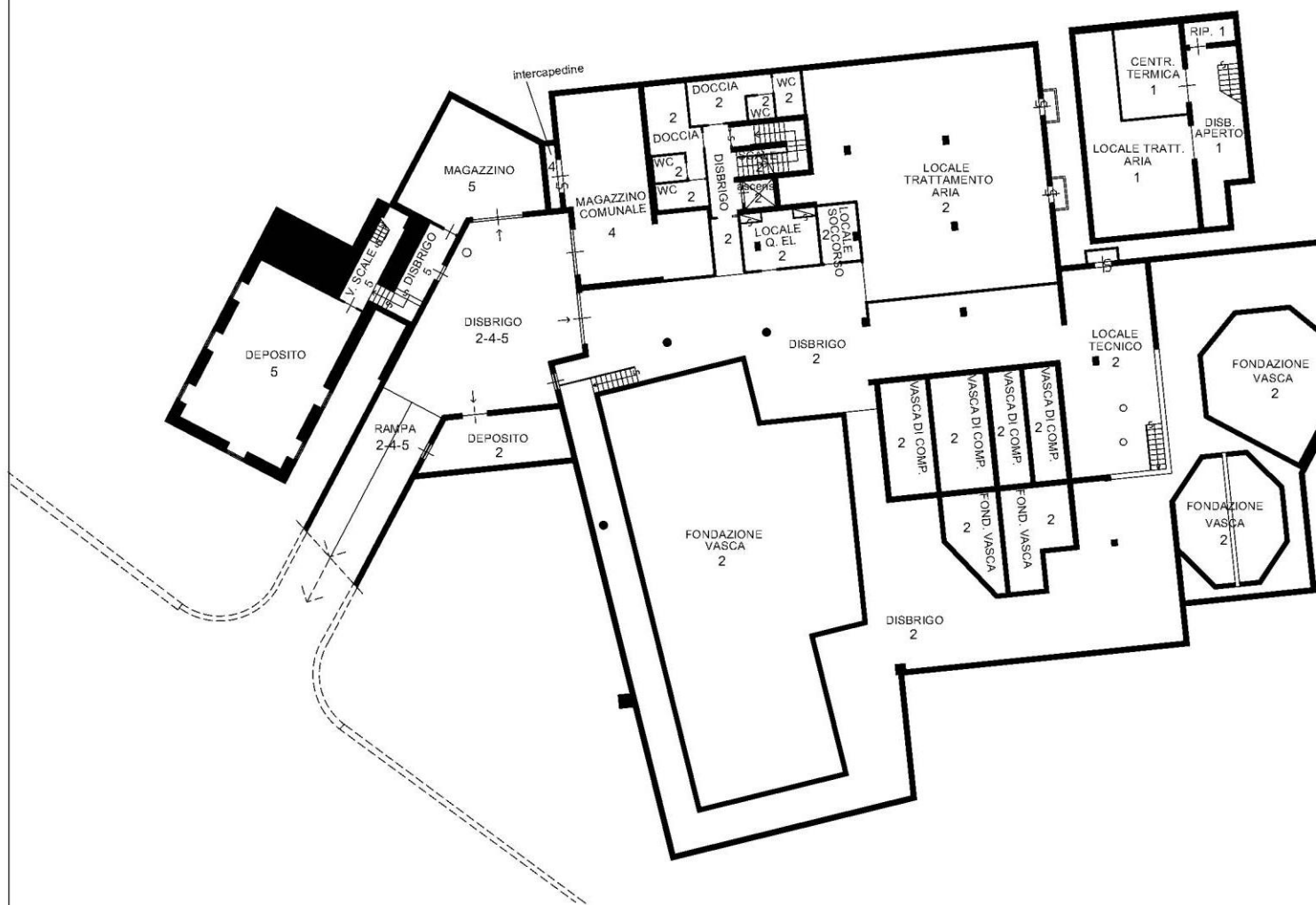


ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 31/01/2020

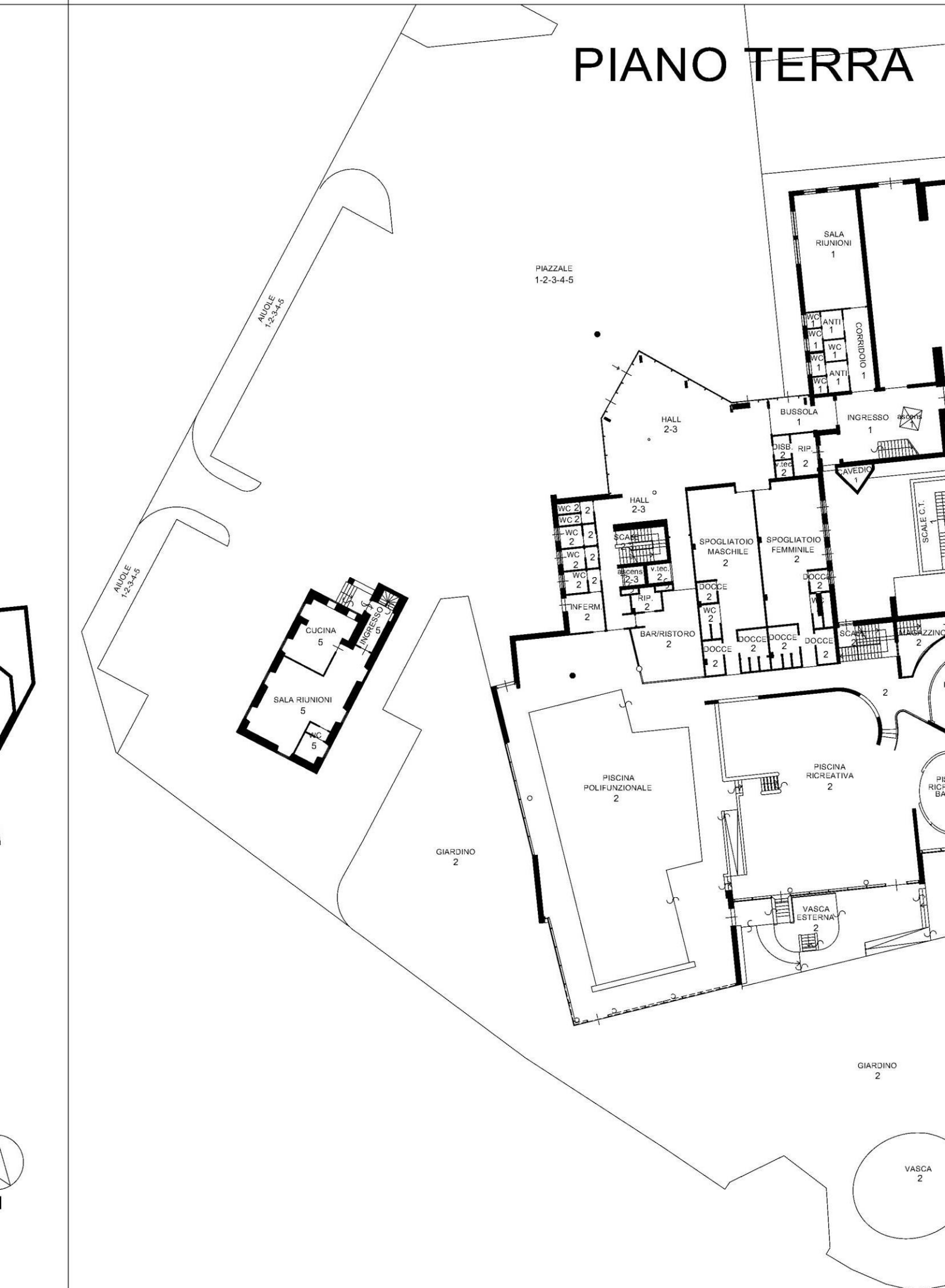
COMANO TERME, 31 Gennaio 2020

Il Tecnico
Ing. Alberto Flaim

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

N

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

N

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

N

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

SALA POLIVALENTE 1

RIP. 1

WC 1

PORTICO 1

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

PISCINA IDROMASSAGGIO 2

PISCINA RELAXATIVA PER BAMBINI 2

SOLARIUM 2

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

GIARDINO 2

VASCA 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

SALA POLIVALENTE 1

RIP. 1

PORTICO 1

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

PISCINA DRO-MASSAGGIO 2

PISCINA REATTIVA BAMBINI 2

SOLARIUM 2

PIAZZALE 1

PIAZZALE 1-2-3-4-5

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

GIARDINO 2

VASCA 2

N

PIANO TERRA

spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

SALA POLIVALENTE 1

RIP. 1

PORTICO 1

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

PISCINA DRO-MASSAGGIO 2

PISCINA REATTIVA BAMBINI 2

SOLARIUM 2

PIAZZALE 1

PIAZZALE 1-2-3-4-5

MARCIPIEDE 1

GIARDINO 1

GIARDINO 2

GIARDINO 2

VASCA 2

N

PIANO TERRA

spazi esterni

SCA

PIAZZALE 1

GIARDINO 1

STRADINA 1

GIARDINO 2

PIAZZALE 1-2-3-4-5

GIARDINO 1

PIAZZALE 1

MARCIAPIEDE 1

GIARDINO 1

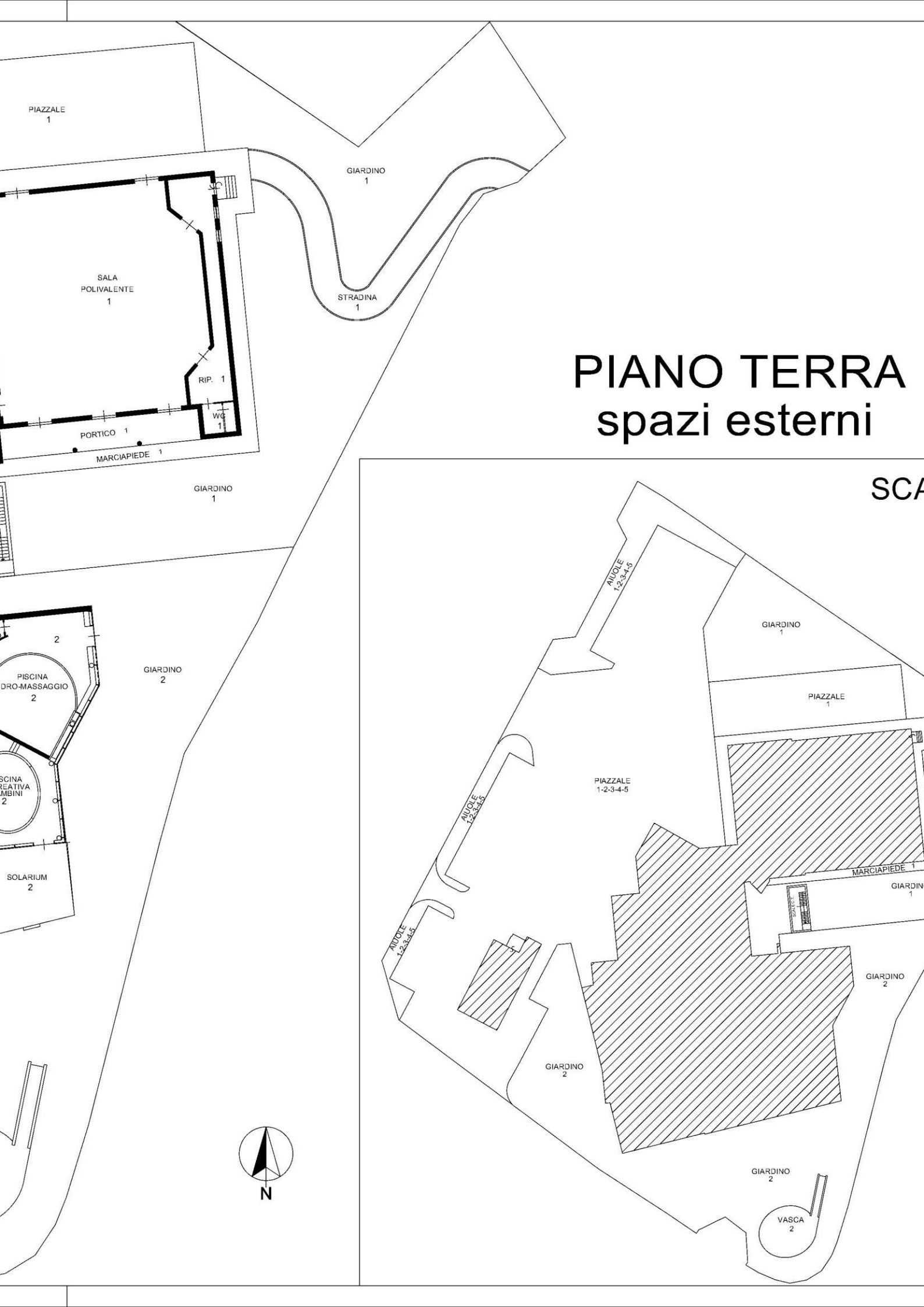
GIARDINO 2

VASCA 2

GIARDINO 2

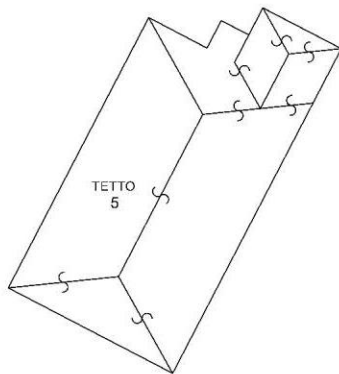
PIANO TERRA
spazi esterni

SCA

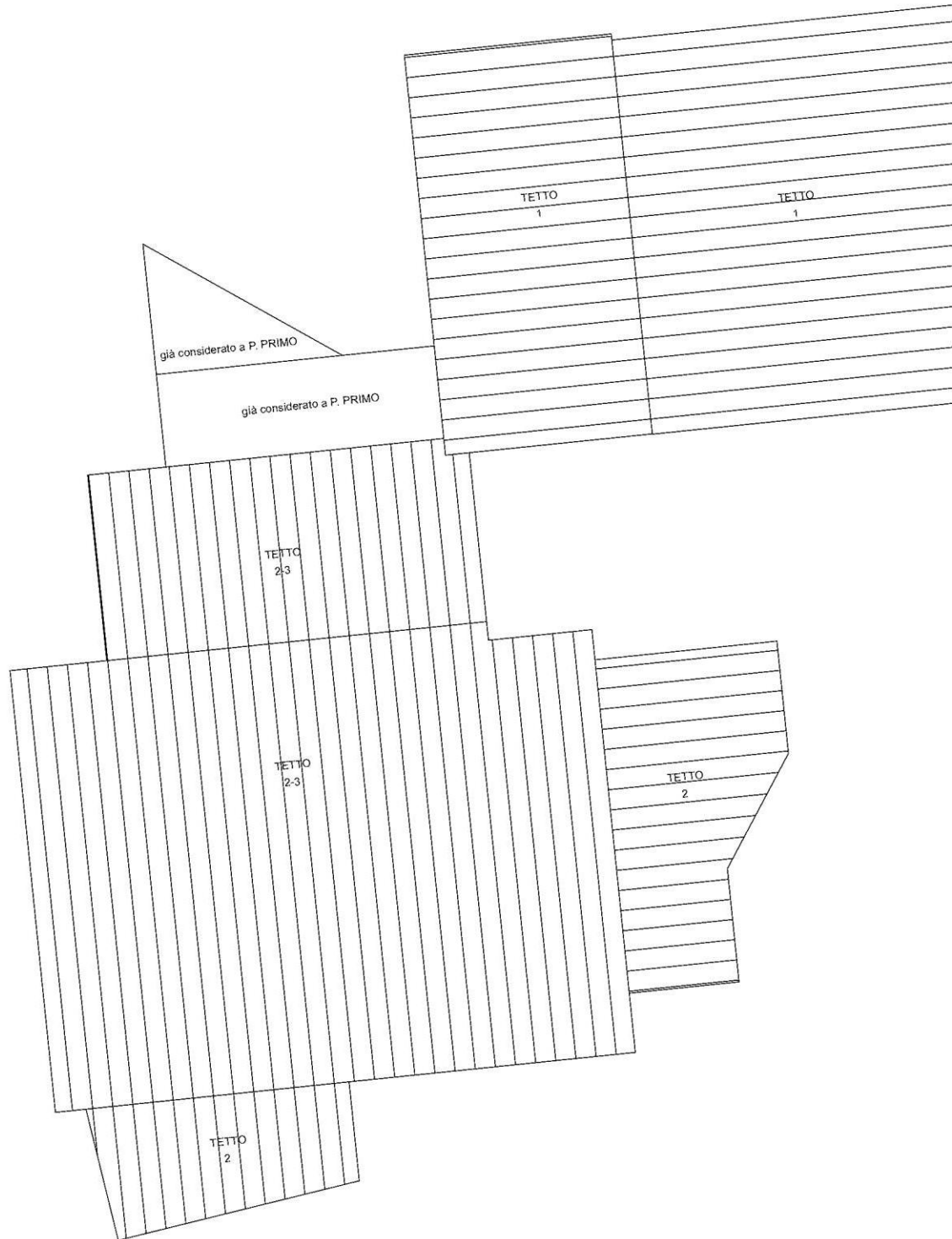
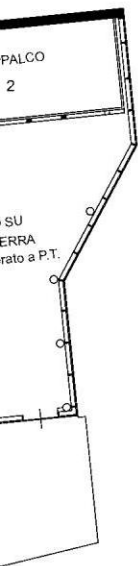


PIANO PRIMO

ALA 1:400



TETTO





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

LA SEGRETARIA COMUNALE

Fioroni Lara
(firmato digitalmente)