



**Servizio Ufficio Tecnico – Sezione Fondiaria**

Sede Comunale: Via della Pace, 8  
38086 Pinzolo (TN)  
tel. 0465 509100 fax 0465 502128  
C.F. 00286690227 – P. IVA 00147730220

[www.comune.pinzolo.tn.it](http://www.comune.pinzolo.tn.it)  
[segreteria@comune.pinzolo.tn.it](mailto:segreteria@comune.pinzolo.tn.it)  
[segreteria@pec.comune.pinzolo.tn.it](mailto:segreteria@pec.comune.pinzolo.tn.it)

Ufficio Madonna di Campiglio  
Via Pradalago, 1 - Centro Rainalter  
38086 Madonna di Campiglio (TN)  
tel. 0465 442652 fax 0465 440836

Pinzolo, 29.07.2020  
Prot. 9982

La presente relazione viene predisposta al fine di stabilire un congruo valore per la concessione in uso dell'area identificata dalle pp.edd. 2263 e 2264 in C.C. Pinzolo, Biolago con strutture accessorie presso la zona Pineta di Pinzolo, per l'esperimento di una nuova gara di concessione in uso.

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**PREMESSE**

Con delibera della Giunta comunale n. 91 di data 16.07.2020 è stato deliberato di concedere in uso il compendio immobiliare costituito dal Biolago e strutture accessorie con una procedura ad evidenza pubblica nelle more dell'asta pubblica.

Con prot. 9425 di data 16.07.2020 è stato pubblicato all'albo informatico del Comune e sul sito istituzionale un avviso di manifestazione di interesse al fine di individuare gli operatori economici interessati alla concessione.

A seguito dell'arrivo di n. 1 manifestazione di interesse, in data 22.07.2020 è stata indetta una gara su invito, mediante confronto concorrenziale ai sensi art. 21 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23, rivolto a n. 3 ditte.

Solamente n. 1 ditta ha inviato entro il termine utile il proprio plico, declinando l'offerta.

Rendendosi pertanto necessario ed opportuno procedere ad una nuova gara per la concessione in uso dell'impianto del Biolago e strutture accessorie, viene redatta la presente relazione.

## CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Partendo dalla precedente perizia di stima, prot. 8953 dd 08.07.2020, si ritiene doveroso, ad oggi, analizzare la sostenibilità gestionale tenuto conto della riduzione dei giorni di apertura della struttura, alla luce del protrarsi del procedimento amministrativo di affidamento in concessione dell'impianto, e dell'andamento del flusso di turisti che, sentite le associazioni di categoria e la stessa Azienda di Promozione Turistica, viene indicato in diminuzione nella seconda metà del mese di agosto.

Deve inoltre essere tenuto nella dovuta considerazione il protrarsi dell'emergenza sanitaria attuale che impone la necessità per il concessionario di realizzare investimenti non ammortizzabili per la concessione in uso limitata al solo anno in corso. In riferimento alle motivazioni esposte si ritiene di applicare indici di riduzione ulteriori e pari al 25% relativi alla riduzione prevista dei flussi turistici e un 25 % pari alla riduzione dei tempi di utilizzo e in relazione alla necessità di dover mantenere chiusa, in considerazione dei protocolli sanitari, la struttura a spogliatoi.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno ridurre il canone di concessione precedentemente quantificato in Euro 1.800,00 (milleottocento/00) mensili, in congrui **Euro 900,00 (novecento/00) complessivi per il periodo di apertura.**

Per le valutazioni e considerazioni poste alla base del presente studio si ritiene che con la cifra esposta l'impianto costituito dal Biolago ed aree attrezzate, e dalla palazzina servizi in loc. Pineta abbiano le potenzialità per una gestione corretta assicurando nel contempo margini giusti di ricavi senza far venir meno la valenza sociale della struttura.

IL TECNICO COMUNALE

geom. Federica Carnessali



IL RESPONSABILE AREA TECNICA

ing. Walter Ferrazza

