



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
segreteria@comune.pinzolo.tn.it
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, 21.11.2022
Prot. 17060

La presente relazione di stima viene predisposta al fine di determinare il più probabile 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.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

INTRODUZIONE

L'Amministrazione comunale di Pinzolo, al fine di migliorare l'offerta turistica del comune di Pinzolo, ha posto in essere la realizzazione di un Biolago balneabile con strutture accessorie, ossia un lago inserito nell'ambiente naturale, fisicamente proporzionato e paesaggisticamente integrato. Un lago che appare del tutto simile ad un lago naturale e che dalla data di apertura (08 agosto 2020) è divenuto attrazione e fulcro dell'offerta turistica per Pinzolo, oltre ad un riferimento per i residenti e valligiani.

Il Biolago è un lago artificiale con l'aspetto di un lago naturale, dotato della tecnologia necessaria a mantenerne le idonee condizioni di salubrità dell'acqua, considerato il tipo di utilizzo al quale esso è destinato.

L'intero bacino è stato impermeabilizzato con appositi teli sintetici e le acque del lago sono forzatamente ricirkolate e trattate con sistemi di filtrazione e regolazione che sono naturali, ma controllati ed intensificati con l'ausilio di alcuni apparati tecnologici.



SCOPO DELLA STIMA

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile 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.

Nelle passate stagioni estive 2020, 2021 e 2022 il Biolago è stato affidato in gestione per il periodo estivo, ovvero per i mesi di luglio ed agosto.

Il cambiamento climatico ormai avvenuto anche nelle località montane permetterebbe l'apertura della struttura già dal mese di maggio, così come la chiusura ben oltre il periodo finora considerato. Probabilmente non sarà possibile la balneazione, ma certamente è possibile usufruire delle aree relax.

L'Amministrazione concedente ritiene quindi opportuno proporre la concessione del Biolago per il periodo da 01 maggio al 31 ottobre riconoscendo l'opportunità di utilizzare le aree verdi e la zona relax in tale periodo, per godere del clima mite e per organizzare eventi di promozione dell'impianto.

DESCRIZIONE DEL BIOLAGO E DEGLI IMMOBILI

La zona su cui è stato realizzato il Biolago con le opere accessorie si trova nel Comune di Pinzolo, in loc. Pineta.

L'area è delimitata a nord da via Pineta, ad est da alcune proprietà private e dalla struttura adibita a bocciodromo, a sud dai campi da tennis comunali e dal palazzo del ghiaccio e ad ovest dal parco Pineta, un'area verde attrezzata affacciata alla sponda sinistra del fiume Sarca.

L'impianto è così identificato:

BIOLAGO - realizzato su una superficie di circa 3'150 m², esso occupa la quasi totalità delle aree a disposizione. La sua profondità massima è di 3,5 m.

Sul lato nord, in posizione centrale, il Biolago è dotato di un'area "a spiaggia" realizzata in tre terrazzamenti, caratterizzati da un fondale a bassa pendenza (1/40) per agevolare l'accesso ai bagnanti.

Complessivamente, fino a quota -210 cm, la spiaggia ha bassa pendenza o è formata da gradini in massi naturali.

La spiaggia è stata studiata in modo da poter funzionare come un grande filtro per migliorare la qualità dell'acqua e mantenere le caratteristiche di salubrità del Biolago.

Un'ampia ansa del lago è stata riservata ai bambini: si tratta di una zona con acqua bassa, che raggiunge la profondità massima di 30 cm ed è stata progettata e localizzata prestando la massima attenzione alla sicurezza.

Localizzata vicino all'edificio servizi, può essere sorvegliata anche da chi sosta in prossimità degli spogliatoi. Dispositivi di fitodepurazione dedicati alla spiaggia dei bambini contribuiscono a mantenere la buona qualità dell'acqua.

In considerazione della tipologia di utenti di quest'area, la gestione delle sue acque è completamente separata dal resto del Biolago.

Nelle zone ad ovest, est e sud, ampi tratti di sponda sono state riservate delle aree a profondità diverse destinate al processo di rigenerazione dell'acqua, ovvero alla fitodepurazione della stessa mediante il passaggio attraverso un ambiente acquatico vegetato.

A completare il Biolago, alcuni pontili in legno consentono una maggiore versatilità di utilizzo delle aree balneabili ed ampliano le opportunità di diversificare i luoghi di riposo soleggiati.

EDIFICIO SERVIZI - appena varcata la soglia del cancello d'ingresso all'area, vi è la palazzina servizi.

L'edificio è concepito come un corpo ad unico piano, con una copertura piana risolta nella parte centrale a "tetto verde estensivo" e pavimentata con ghiaia lungo il perimetro ove sono presenti i pannelli solari. Le essenze del verde rendono gradevole la vista e mitigano l'impatto e l'eventuale riflesso causato dai pannelli.

La facciata principale è rivestita in legno di larice, i restanti muri sono neutri in calcestruzzo a vista ed il tetto con manto di copertura rinverdito.

Si tratta di un edificio che accoglie servizi igienici, locali spogliatoi, un locale di primo soccorso, docce, armadietti ed alcuni vani tecnici di servizio.

AREE ESTERNE E COLLEGAMENTI - nell'intento di realizzare un'opera che si inserisca nel contesto preesistente, è stato realizzato un camminamento pedonale che percorre il lato orientale dell'area, in adiacenza al confine. Tutte le aree esterne al Biolago, ad eccezione dei primi metri di riva, sono ricoperte con terreno vegetale ed opportunamente rinverdate al fine di renderle pienamente fruibili per la sosta e le attività degli utenti. Completano le opere due docce esterne realizzate nella zona adiacente all'edificio servizi.

Tutto il perimetro dell'area è recintato con cancello di ingresso posto nelle vicinanze dell'edificio servizi.



FUNZIONAMENTO DEL BIOLAGO

Il Biolago è dotato di una tecnologia adeguata per consentire un buon ricircolo delle acque e garantirne la qualità biologica ed organolettica in modo tale che l'ambiente risulti salubre, piacevole e sostenibile.

La pulizia della superficie del lago è affidata a dei piccoli sfioratori laterali (skimmer) che raccolgono gli eventuali solidi sospesi e ne permettono la rimozione. Il giusto bilanciamento di anidride carbonica è garantito da pompe a basso consumo che la ricavano dal sottosuolo delle sponde del lago. La depurazione delle acque viene ottenuta con le aree di rigenerazione, con i filtri biologici dotati di supporti per la crescita batterica e dai filtri per la rimozione dei fosfati in eccesso.

L'alimentazione del Biolago avviene attraverso la rete acquedottistica comunale.

La depurazione delle acque è affidata a quattro sistemi di fitodepurazione:

- ✓ una spiaggia filtrante piuttosto estesa lungo la sponda nord del Biolago;
- ✓ Biofiltri su supporto sintetico, nei quali si attiveranno i processi naturali di fitodepurazione biologica dell'acqua, ma su supporto artificiale;
- ✓ Filtri per la regolazione dei fosfati che permetteranno alle acque del lago di non raggiungere livelli troppo elevati di contenuto di fosfati e limitarne le conseguenze;
- ✓ 531 m² di aree di rigenerazione naturale che creando un sistema ecologico particolare contribuiranno alla depurazione delle acque;
- ✓ pompe d'anidride carbonica attraverso le quali verrà regolato l'apporto di biossido di carbonio alle zone di rigenerazione popolate dall'ecosistema vegetale;
- ✓ skimmer, ossia sfioratori superficiali in sponda, per la pulizia della superficie del lago e la regolazione dei livelli.

Il sistema di fitodepurazione e ricircolo delle acque è stato proporzionato nelle diverse parti e distribuito lungo tutta la superficie spondale del lago in modo tale che risulti omogeneamente integrato ed equilibrato nel funzionamento.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti altri usi

Data:
26/10/2022
Ora: 15:53

1 di 2

Visura Particelle Validate
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2022

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: PINZOLO (Cod. G681) Comune catastale: PINZOLO (cod. 280) Particella Edificiale 2263	Ufficio Catasto competente TIONE



DATI CATASTALI

SERVIZIO
LIBRO FONDARIO
E CATASTO



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Visura n.: 270021

Data: 26-10-2022

Ora: 15:45:42

Situazione degli atti informatizzati al 26-10-2022

Dati della richiesta	Comune di PINZOLO (codice: G681) - Comune catastale di Pinzolo (codice: 280) - Particella edificiale: 2263 - Subalterno:	Ufficio Catasto competente Tione
----------------------	--	-------------------------------------

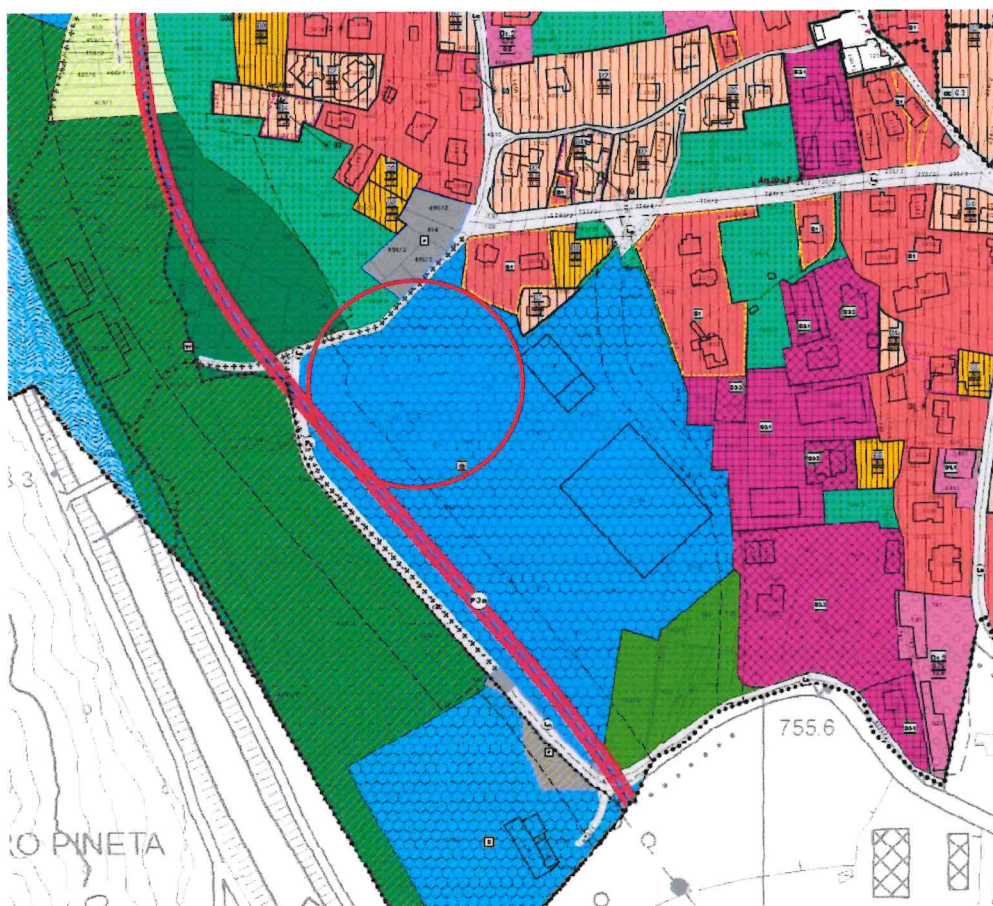
UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IM.S. (%)	
1	280	2263		38		2	-	D/8	-	-	-	Euro 17.184,93	
	280	2264		38								Euro 1.172.871,47	
Indirizzo						VIA ALLO STADIO n. SNC; Piano: T							ACCATASTAMENTO n. 1930.001.2020 del 16-07-2020 in atti dal 03-03-2021; COSTITUZIONE
Notifica						1968/2021			Partita		-		
Legenda comuni catastali						280 - PINZOLO							

INTESTATI

N.	C.C./PART./P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.280 / p.ed. 2263	COMUNE DI PINZOLO PATRIMONIO INDISPONIBILE C.F.: 00286690227 con sede in PINZOLO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 2034.1973 del 30-10-1973 in atti dal 10-01-2007 G.N. n. 4401.2021 del 07-12-2021 in atti dal 13-01-2022
1	C.C.280 / p.ed. 2264	COMUNE DI PINZOLO PATRIMONIO INDISPONIBILE C.F.: 00286690227 con sede in PINZOLO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 519.2018 del 08-02-2018 in atti dal 08-05-2018 ACCATASTAMENTO n. 1930.1.2020

DATI URBANISTICI **ESTRATTO CARTOGRAFIA P.R.G. VIGENTE SISTEMA INSEDIATIVO - SCALA A VISTA**



LEGENDA

Aree infrastrutture e servizi

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO

Di livello sovralocale

Art. 28		Attività scolastica e culturale P1.3 - (F103_P)
		Attività sportiva all'aperto P1.2 - (F107_P)
		Attività sportiva al coperto P1.2 - (F109_P)

Di livello locale

Art. 28		Attività Civile - Amministrativa P1.1 - (F201_P)
		Attività scolastica - culturale P1.3 - (F203_P)
		Attività religiosa P1.5 - (F205_P)
		Attività sportiva all'aperto P1.2 - (F207_P)
		Attività sportiva al coperto P1.2 - (F209_P)
		Attività assistenziale P1.4 - (F213_P)
Art. 30bis		Piazza silottorio P1.9 - (F215_P)
Art. 29		Area a verde pubblico Parchi e aree attrezzate VP - (F301_P)
Art. 30		Parcheggi privati pp - (H103)
Art. 30		Parcheggi pubblici superficiali P - (F305)
Art. 30		Parcheggi pubblici superficiali DI PROGETTO PpP - (F306)
Art. 30		Parcheggi pubblici interrati Pi - (F307)
Art. 30		Area cimiteriale P1.6 - (F801_P)
Art. 30		Area per impianti di depurazione F2.2 - (F805_P)
Art. 25		Area per infrastruttura tecnologica e per impianti di telecomunicazione F2.1 - (F803_P)

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 28		Cm. Centro raccolta materiali P1.7 - (L104_P)
---------	--	--

PREMESSE AL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

In data 08 luglio 2020 è stata predisposta una prima relazione estimativa allo scopo di determinare il valore del canone di concessione in uso dell'impianto costituito dal Biolago ed aree attrezzate e dalla palazzina servizi, per la prima stagione di apertura.

Non essendo possibile, al tempo, reperire dati comparatori per seguire la metodologia diretta, si è proceduto alla determinazione del canone indirettamente e cioè in funzione del valore dell'immobile e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Una valutazione attenta e complessa, che si richiama integralmente (prot. 8953 dd 08.07.2020), ha portato a determinare un canone mensile di concessione di Euro 3.000,00 (arrotondati), riferito ai mesi estivi di luglio ed agosto, ovvero dei periodi di alta stagione.

Anche l'analisi ipotetica (non avendo al tempo valori certi) dei possibili costi e ricavi ha confermato la sostenibilità finanziaria del canone stimato.

Ad oggi è possibile sviluppare altri tipi di considerazioni, sulla base dell'esperienza delle stagioni 2020, 2021 e 2022.

La stagione 2020 è da riconoscere come la stagione "della novità", con un'affluenza consistente nonostante il periodo emergenziale sanitario da pandemia Covid, data gran parte dalla curiosità di conoscere una struttura nuova per la zona, tanto attesa.

Sono invece più interessanti e verosimili i dati delle stagioni 2021-2022.

Dall'esperienza delle stagioni 2021 – 2022 si sono delineati gli aspetti su cui porre attenzione per valutare la sostenibilità finanziaria dell'affidamento in gestione dell'impianto:

a) DIFFICOLTA' AD AFFIDARE LA CONCESSIONE DELL'IMPIANTO

Nonostante una prima stagione positiva come numero di accessi, ed una seconda stagione 2021 affidata in continuità, il bando per l'affidamento del Biolago per le annate 2022-2024 ha avuto solo una ditta offerente, con la quale non è poi stato possibile concludere il contratto.

L'interesse per la gestione del Biolago è risultato inferiore alle aspettative.

Il Biolago è stato quindi affidato alla società Lavoro Società Cooperativa Sociale, per il solo periodo dal 04.07.2022 fino al 31.08.2022, al canone mensile di Euro 1.800,00.

Alla conclusione del periodo, l'analisi dei costi e ricavi ha evidenziato un equilibrio, con margini positivi ma da migliorare.

La grande quantità di variabili che possono influenzare la sostenibilità finanziaria della gestione causa un inevitabile timore nei possibili soggetti interessati alla gestione, che si evidenzia con la mancanza di proponenti.

b) AUMENTO DEI COSTI DI GESTIONE

Il trend di continua crescita dei costi energetici, ovvero dei costi in generale delle materie prime, porta ad un aumento certo e consistente dei costi di gestione della struttura, con conseguenti rischi per i soggetti interessati alla concessione. A fronte della certezza di un aumento dei costi, vi è infatti l'incertezza

metereologica che ovviamente influisce sulle presenze e sui ricavi, e l'incertezza dell'andamento dei turisti in un periodo storico complesso come quello attuale.

Ne deriva che il soggetto concessionario è esposto a maggiori rischi di gestione e costretto ad un controllo attento dei costi per evitare perdite.

c) TARIFFE D'INGRESSO

Nelle passate stagioni i soggetti concessionari hanno stabilito delle tariffe per l'ingresso al Biolago e per il noleggio di lettini e ombrelloni ritenute da molti fruitori elevate. Molti clienti hanno quindi ridotto il numero di ingressi, preferendo altre soluzioni.

Per agevolare il ritorno degli utenti è quindi necessario rivedere il costo del biglietto, o diversificare le tariffe con proposte che vadano incontro alle varie esigenze.

La riduzione del costo del biglietto di ingresso e/o noleggio attrezzatura comporta però un minor ricavo ed uno sbilanciamento dell'equilibrio con i costi.

Da qui deriva la necessità di individuare una formula di gestione che possa consentire la riduzione del "biglietto" senza compromettere la sostenibilità finanziaria.

d) PERSONALE ADDETTO

La gestione di un Biolago impone la presenza costante di personali specializzato, ovvero di bagnini in possesso di idonei patentini. Oltre al personale deputato alla gestione degli ingressi ed al decoro degli spazi. Tenuto conto dei ristretti periodi di apertura della struttura (2 mesi) e quindi del breve periodo di assunzione, è evidente la difficoltà di poter contare su tali figure, che siano disponibili a rinunciare ad altre assunzioni a lungo periodo. Assicurarsi la presenza di tali figure può comportare un costo maggiore all'ordinario.

Da qui deriva la necessità di individuare una forma di gestione che possa risolvere anche tale difficoltà.

IPOTESI DI CONCESSIONE

Alla luce di quanto sopra esaminato, l'Amministrazione intende proporre l'affidamento del Biolago per un periodo che va dal 01 maggio al 31 ottobre, in primis per "far vivere" l'area anche in periodi di medio-bassa stagione, per consentire di utilizzare in tali periodi le aree verdi come luogo di aggregazione e relax, di organizzare piccoli eventi in tali spazi per residenti e turisti al fine di far apprezzare le varie possibilità che l'area offre, per sviluppare un progetto di gestione più articolato che consenta di organizzare l'area con ulteriori attrattive per renderla d'interesse diffuso.

La concessione dell'area per sei mesi, con possibilità quindi di organizzare un più ampio periodo di apertura, può favorire:

- l'interesse alla gestione, perché consente di spalmare costi e ricavi su un periodo maggiore, scongiurando il pericolo che un imprevisto (quale può essere il meteo avverso in estate) può causare sul breve periodo;
- una migliore gestione dei costi (energia, acqua, costi fissi);
- una diversificazione delle tariffe per andare incontro alle varie esigenze, anche con abbonamenti;
- un più efficace reclutamento del personale.

DEFINIZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

Tenuto conto che la perizia di stima predisposta ante apertura, sulla base di dati ipotetici, aveva quantificato il giusto canone per la concessione del Biolago nei mesi di luglio e agosto in Euro 3.000,00 mensili.

Tenuto conto che i canoni richiesti per le stagioni 2020, 2021 e 2022 sono stati di importo inferiore, per le motivazioni contenute nei provvedimenti di affidamento, che qui si richiamano integralmente.

Tenuto conto infine delle argomentazioni sopra esposte.

Si ritiene di quantificare il canone per il periodo dal 01 maggio al 31 ottobre suddividendo i periodi come segue:

- dal 01 maggio al 10 giugno apertura nei fine settimana (mediamente 6 fine settimana) con possibilità anche di aperture infrasettimanali
Euro/settimana 200,00 x n. 6 sett = Euro 1.200,00
- dal 10 giugno al 15 settembre apertura quotidiana
Euro/mese 2.000,00 x n. 2 (luglio ed agosto) = Euro 4.000,00
Euro/giorno 40,00 x gg 35 = Euro 1.400,00
- dal 15 settembre al 31 ottobre apertura nei fine settimana (mediamente 7 fine settimana) con possibilità anche di aperture infrasettimanali
Euro/settimana 200,00 x n. 7 sett = Euro 1.400,00

Per un canone complessivo per la concessione dell'impianto costituito dal Biolago ed aree attrezzate, e dalla palazzina servizi per il periodo dal 01 maggio al 31 ottobre di Euro 8.000,00.

CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata richiesta allo scopo di determinare il valore del canone di concessione in uso dell'impianto costituito dal Biolago ed aree attrezzate e dalla palazzina servizi in loc. Pineta, per il periodo 01 maggio – 31 ottobre.

Si tratta di un progetto di apertura sperimentale, tenuto conto che il maggior interesse all'uso è rivolto ai mesi di luglio ed agosto.

Alla luce delle varie argomentazioni esposte, si ritiene che il congruo valore del canone di concessione per il periodo 01 maggio – 31 ottobre sia di Euro 8.000,00 (ottomila/00).

Si ritiene che la cifra stimata per la gestione dell'impianto costituito dal Biolago ed aree attrezzate, e dalla palazzina servizi in loc. Pineta possa garantire una gestione corretta assicurando nel contempo margini giusti di ricavi senza far venir meno la valenza sociale della struttura.

Si rappresenta che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

IL TECNICO COMUNALE

geom. Federica Carnessali

Federica Carnessali



IL RESPONSABILE AREA TECNICA

geom. Riccardo Sartori

Riccardo Sartori