

ALLEGATO C – STRUTTURE E DATI STORICI DISPONIBILI**Consultazione preliminare di mercato – Complesso comunale di Via Mallen n. 2**

Quadro informativo aggiornato al 22 ottobre 2026

Il presente Allegato raccoglie le informazioni disponibili sulla consistenza del complesso comunale sito in Via Mallen n. 2 a Bardonecchia, sulla situazione gestionale delle strutture e sui principali dati storici relativi alle attività svolte.

Le informazioni derivano dalla documentazione comunale e dalla documentazione gestionale e fiscale relativa alle attività del complesso. Nei singoli paragrafi sono indicati le fonti e i periodi di riferimento dei dati riportati.

I dati riportati si riferiscono a periodi, fonti e situazioni gestionali differenti. In particolare, le informazioni economiche relative alla piscina comunale e alle utenze sostenute dall'Amministrazione riguardano gli anni 2024 e 2025, mentre i dati fiscali della precedente gestione del bar-ristorante "Laghetto" si riferiscono agli esercizi 2016, 2017 e 2018.

Le informazioni sono messe a disposizione esclusivamente per finalità conoscitive, nell'ambito della presente consultazione preliminare di mercato, e non costituiscono condizioni economiche, tecniche o prestazionali della futura concessione, né comportano impegni dell'Amministrazione in ordine alla configurazione, alle modalità e alle condizioni dell'eventuale successivo affidamento.

C.1 – Consistenza e situazione del complesso

Componente	Informazioni disponibili
Piscina e saune	La piscina comunale è interessata da una gestione temporanea disciplinata dal contratto rep. n. 962/2025. Sulla base della documentazione disponibile, le utenze elettriche, termiche e idriche sono sostenute direttamente dal Comune, senza rimborso da parte del gestore.
Palestra	La palestra è composta da due spazi con pareti specchiate ed è attualmente priva di attrezzature, esistono due spogliatoi dedicati distinti per sesso ed i relativi servizi igienici. Tra gli interventi individuati come prioritari dall'Amministrazione comunale rientrano la ristrutturazione dell'impianto elettrico e il rifacimento dei rivestimenti interni. È disponibile un tariffario storico riferito all'anno 2019; non risultano disponibili dati aggiornati relativi ai ricavi della palestra.
Bar-ristorante "Laghetto"	Il bar-ristorante risulta chiuso dall'aprile 2020. I locali sono prevalentemente privi di arredi e attrezzature, fatta eccezione per un forno per pizza in muratura e un bancone bar attrezzato. Tra gli interventi segnalati dall'Amministrazione figura la sostituzione della vetrata esterna, analogamente a quanto già realizzato nella zona piscina, anche ai fini dell'efficientamento energetico dell'immobile.
Alloggio di servizio	L'alloggio, situato al primo piano, è stato in precedenza utilizzato per il personale del ristorante. Sono necessari interventi manutentivi, in particolare sui serramenti esterni ed interni. L'alloggio è privo di arredi e di attrezzature da cucina, è invece presente uno scaldabagno elettrico.
Aree esterne e impianti	Il complesso comprende il laghetto artificiale, il solarium, il capanno esterno e ulteriori aree esterne e pertinenziali. In caso di articolazione della futura gestione in più ambiti, dovranno essere individuati gli spazi assegnati a ciascuna gestione, le parti comuni e le relative modalità di utilizzo. L'autonomia e la separabilità degli impianti e delle utenze richiederanno specifica verifica tecnica.

Superfici riportate nella documentazione grafica

Componente	Superficie indicata
Piscina	1.349 m ²
Ristorante	279 m ²
Palestra	384 m ²
Alloggio	108 m ²
Locali tecnici	714 m ²

Tali valori costituiscono indicazioni desunte dagli elaborati grafici e dovranno essere verificati nell'ambito della ricognizione tecnica del complesso.

Le superfici sopra riportate non vengono pertanto sommate né assunte, ai fini della presente consultazione, quali superfici nette, commerciali, catastali o definitive degli eventuali futuri ambiti di concessione.

C.2 – Attività, utilizzi collettivi e personale

Attività svolte

La relazione trasmessa dall'attuale gestore della piscina comunale, acquisita al protocollo comunale n. 19267 del 1° ottobre 2026, riporta lo svolgimento delle seguenti attività: acquaticità, corsi di nuoto per ragazzi e adulti, apnea, lezioni individuali, hydrobike, hydrocircuit, acquagym e attività rivolte a gruppi privati.

Utilizzi collettivi – Anni 2024 e 2025

Sulla base delle informazioni comunicate, risultano i seguenti utilizzi collettivi:

Utilizzi collettivi	Anno 2024	Anno 2025
Squadre agonistiche	7	9
Centri estivi	3	6
Scuole	2	Non indicate
Gruppi inglesi	1	4
Associazione Time 2	Presente	Presente

I valori riportati si riferiscono ai gruppi e ai soggetti utilizzatori delle strutture e non rappresentano il numero delle presenze complessive o degli utenti annui distinti.

La documentazione non riporta il numero complessivo delle sedute effettuate dai gruppi né il totale degli accessi ad essi riconducibili. Le eventuali medie di partecipazione riferite alle singole attività non possono pertanto essere assunte come numero complessivo degli utenti annui della piscina.

Personale impiegato nella gestione

Secondo la comunicazione degli uffici comunali del 2 ottobre 2026, sulla base delle informazioni acquisite in merito all'organizzazione del servizio, risultano impiegate le seguenti figure:

Figura professionale	Numero	Impegno comunicato
Addetta alle pulizie	1	40 ore settimanali
Impiegata Amministrativa	1	40 ore settimanali
Collaboratori sportive con rapporto di collaborazione coordinate e continuativa	8	Non comunicato

La comunicazione comunale fa riferimento al contratto collettivo denominato “Lavoratori dello sport”, senza specificare puntualmente i livelli di inquadramento delle lavoratrici dipendenti e le condizioni contrattuali dei collaboratori sportivi.

Le informazioni riportate hanno carattere esclusivamente ricognitivo e descrivono l'organizzazione comunicata per la gestione della piscina. Esse non predeterminano il fabbisogno di personale, gli obblighi occupazionali o le condizioni contrattuali dell'eventuale futuro affidamento, che saranno disciplinati nei successivi atti, nel rispetto della normativa applicabile.

C.3 – Orari, ingressi e tariffe della piscina

C.3.1 – Orari di apertura comunicati

Sulla base della documentazione gestionale acquisita, gli orari di apertura della piscina risultano articolati come segue:

Periodo / giorno	Orario comunicato
Giugno	10:30–19:30, tutti i giorni escluso martedì
Luglio, agosto e prima settimana di settembre	10:30–19:30, tutti i giorni
Inverno – lunedì e giovedì	10:30–21:00
Inverno – martedì	Chiuso
Inverno – mercoledì e venerdì	10:30–18:30
Inverno – sabato	10:00–21:00
Inverno – domenica	10:00–15:00
Festività natalizie	Apertura tutti i giorni; orari specifici non indicati

Sulla base degli orari comunicati, l'apertura settimanale risulta indicativamente pari a:

- **53 ore** nel periodo invernale;
- **54 ore** nel mese di giugno;
- **63 ore** nel periodo estivo con apertura quotidiana.

Le ore settimanali sono determinate sulla base degli orari indicati e non considerano eventuali variazioni, chiusure o sospensioni del servizio.

Gli orari riportati descrivono l'organizzazione gestionale documentata e non costituiscono prescrizioni o livelli minimi di apertura per l'eventuale futura concessione.

C.3.2 – Ingressi di nuoto libero – Anno 2025

Il prospetto denominato «*Media ingressi mensile anno 2025*» riporta i seguenti valori relativi al nuoto libero occasionale e mediante abbonamento:

Mese	Ingressi	Mese	Ingressi
Gennaio	860	Luglio	2.055
Febbraio	537	Agosto	2.834
Marzo	781	Settembre	176
Aprile	549	Ottobre	476
Maggio	149	Novembre	526
Giugno	956	Dicembre	779
TOTALE ANNUO	10.678		

Il valore complessivo di **10.678 ingressi** corrisponde alla somma aritmetica dei dodici valori mensili riportati nel prospetto.

I dati sono esposti secondo la classificazione adottata nella documentazione gestionale acquisita.

C.3.3 – Tariffario informativo della piscina

Si riportano di seguito gli importi contenuti nel prospetto denominato «ORARIO E TARIFFE PISCINA», acquisito nell'ambito della documentazione relativa al complesso comunale, distinti per tipologia di attività e servizio.

Nuoto libero

Tipologia	Tariffa
Ingresso adulto	€ 10,00
12 ingressi bimestrali	€ 100,00
Ingresso residente	€ 8,00
12 ingressi residenti	€ 90,00
Ingresso ridotto	€ 6,00
12 ingressi ridotti	€ 56,00

Corsi di acquaticità

Tipologia	Tariffa
Lezione di prova	€ 15,00
4 lezioni	€ 54,00
6 lezioni	€ 78,00
12 lezioni	€ 144,00

Corsi ragazzi e adulti

Tipologia	Tariffa
Lezione di prova	€ 13,00
6 lezioni	€ 70,00
12 lezioni	€ 130,00

24 lezioni	€ 230,00
------------	----------

Fitness acquatico

Tipologia	Tariffa
Lezione di prova	€ 18,00
6 lezioni	€ 98,00
12 lezioni	€ 170,00

Sauna e ingressi combinati

Tipologia	Tariffa
Sauna – ingresso adulto	€ 8,00
Sauna – ingresso residente	€ 6,00
Sauna – 10 ingressi adulti + 2 omaggio	€ 80,00
Sauna – 10 ingressi residenti + 2 omaggio	€ 60,00
Piscina e sauna – ingresso	€ 15,00
Piscina e sauna – ingresso residenti	€ 12,00
Piscina e sauna – abbonamento 16 ingressi	€ 150,00

Le condizioni di fruizione e le eventuali agevolazioni sono quelle indicate nel prospetto tariffario di riferimento.

Il tariffario storico della palestra, relativo all'anno 2019, costituisce una documentazione distinta rispetto al listino della piscina.

C.4 – Dati economici storici

Il presente paragrafo riporta le principali informazioni economiche disponibili relative alla gestione della piscina comunale e alla precedente attività del bar-ristorante “Laghetto”.

I dati derivano da documentazione di diversa natura, riferita a periodi e gestioni differenti, e sono riportati esclusivamente a fini conoscitivi nell'ambito della consultazione preliminare di mercato.

C.4.1 – Piscina comunale: entrate e uscite – anni 2024 e 2025

I prospetti relativi alla gestione della piscina comunale riportano i seguenti valori complessivi, riferiti agli interi anni solari 2024 e 2025:

Piscina – prospetti del gestore	2024	2025
Entrate complessive dichiarate	€ 112.128,70	€ 119.964,00
Uscite complessive dichiarate	€ 110.446,12	€ 116.260,82

I dati riportati costituiscono una sintesi delle entrate e delle uscite esposte nei prospetti disponibili e non rappresentano conti economici riclassificati secondo criteri economico-aziendali.

I costi relativi alle utenze elettriche, termiche e idriche sostenuti direttamente dal Comune non risultano compresi nelle uscite dichiarate e sono riportati separatamente nel successivo paragrafo C.4.2.

Pertanto, la differenza aritmetica tra entrate e uscite dichiarate non può essere qualificata come utile netto, risultato operativo o EBITDA della gestione, né utilizzata direttamente per stimare la redditività dell'eventuale futura concessione.

C.4.2 – Piscina comunale: costi storici delle utenze

Il prospetto comunale relativo alle spese per le utenze della piscina riporta i seguenti importi, distintamente per gli anni 2024 e 2025:

Utenze – prospetto comunale	2024	2025
Energia elettrica	€ 47.086,72	€ 61.432,65

Teleriscaldamento – due utenze	€ 87.396,95	€ 101.898,47
Acqua	€ 7.878,89	€ 9.576,70
Totale delle voci riportate	€ 142.362,56	€ 172.907,82

Gli importi derivano dal prospetto delle spese per le utenze della piscina trasmesso dal Comune e sono riferiti, rispettivamente, agli anni 2024 e 2025.

Si precisa che le spese storicamente sostenute dal Comune non costituiscono un impegno dell'Amministrazione a mantenere a proprio carico le utenze nell'eventuale futura concessione.

L'assetto economico della gestione e la ripartizione dei relativi oneri saranno definiti nell'ambito degli atti dell'eventuale successiva procedura di affidamento, in relazione alla configurazione gestionale individuata.

C.4.3 – Bar-ristorante “Laghetto”: dati fiscali 2016–2018

I dati seguenti sono riferiti alla precedente gestione “Il Laghetto S.a.s.”, antecedente alla chiusura dell’attività nell’aprile 2020, e non sono comparabili temporalmente con i prospetti della piscina per il 2024–2025.

Dati fiscali storici	2016	2017	2018
Volume d'affari IVA	€ 497.904	€ 534.100	€ 542.734
Totale acquisti esposto	€ 324.156	€ 353.192	€ 360.772
Reddito fiscale imputato ai soci	€ 52.004	€ 51.196	€ 43.316

I dati si riferiscono alla precedente gestione del bar-ristorante, antecedente alla chiusura dell’attività intervenuta nell’aprile 2020, e sono riportati esclusivamente per rappresentare la dimensione economica storica dell’attività esercitata.

Considerati il periodo di inattività e lo stato dei locali, i valori esposti non possono essere direttamente assunti come previsioni dei ricavi, dei costi o dei risultati economici dell’eventuale futura gestione. La valutazione della sostenibilità della riapertura richiederà autonome ipotesi relative agli investimenti iniziali, agli arredi e alle attrezzature, all’organizzazione del personale, ai periodi di apertura, ai costi delle utenze e ai potenziali volumi di attività.

I consumi storici riferiti al periodo di chiusura non possono essere considerati rappresentativi del fabbisogno energetico e idrico di un esercizio di ristorazione pienamente operativo.

I dati fiscali degli esercizi 2016–2018 hanno pertanto esclusiva funzione informativa e non costituiscono una previsione di fatturato, una garanzia di redditività o un parametro economico vincolante per l’eventuale futuro affidamento.

C.4.4 – Valore e limiti dei dati economici disponibili

Le informazioni economiche riportate nei precedenti paragrafi devono essere considerate nel loro insieme, tenendo conto della natura delle fonti, dei periodi di riferimento e del perimetro delle attività cui si riferiscono.

In particolare, i prospetti della piscina relativi agli anni 2024 e 2025, le spese per le utenze sostenute dal Comune nei medesimi anni e i dati fiscali del ristorante riferiti agli esercizi 2016–2018 non costituiscono un bilancio economico unitario del complesso e non consentono, da soli, di determinare il risultato economico di un’eventuale gestione integrata.

L’eventuale predisposizione di un Piano Economico-Finanziario nell’ambito delle successive fasi di definizione dell’affidamento dovrà pertanto basarsi su specifiche ipotesi relative alla configurazione gestionale, agli investimenti, ai servizi, ai ricavi, ai costi operativi e alla ripartizione dei rischi e degli oneri.

I dati storici riportati non costituiscono previsioni dei risultati della futura gestione né garanzie dell’Amministrazione in ordine ai ricavi conseguibili, ai costi futuri o alla sostenibilità economico-finanziaria dell’eventuale affidamento.