

Comune di Ivrea (Torino)

PROPOSTA EX ART. 4, D.LGS. N. 38/2021 E S.M.I. PER L'AFFIDAMENTO IN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) DELL'INTERVENTO INERENTE LA PROGETTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, ADEGUAMENTO E GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI IVREA.

VERBALE CONCLUSIVO CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARI IN FORMA SEMPLIFICATA ED IN MODALITÀ ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 14, 14-BIS E 14-TER DELLA L. N. 241/1990 E DELL'ART. 4 CO. 4 DEL D.LGS. N. 38/2021

Documento allegato

Determinazione di chiusura di Conferenza di Servizi Preliminare (Modalità Asincrona)

Ente Procedente

Città di Ivrea

Responsabile Unico di Progetto (RUP)

Dott. Gilberto Guerriero (Decreto del Sindaco n. 12 del 30/07/2025) – Area 4 - Servizi alla Persona e Innovazione

Oggetto

Proposta ex art. 4, D.Lgs. n. 38/2021 e s.m.i. per l'affidamento in Partenariato Pubblico-Privato (PPP) dell'intervento inerente la Progettazione, Riqualficazione, Adeguamento e Gestione in Concessione della Piscina Comunale di Ivrea, con finanziamento mediante Locazione Finanziaria di Opera Pubblica (Prot. n. 28524 del 14/07/2025).

Proponenti

ATI costituenda:

- **IN SPORT S.r.l. S.s.d.** (Mandante - Gestore e Manutentore)
- **IN TARGET S.r.l.** (Mandatario - Soggetto Realizzatore)
- (Indicato in Proposta) **Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.a.** (Soggetto Finanziatore)

1. Premessa e Dati Procedurali

La Conferenza di Servizi Preliminare è stata indetta in modalità asincrona dal RUP in data **1° settembre 2025**, con termine per la presentazione dei pareri fissato inizialmente al 21 settembre 2025 e successivamente **prorogato al 16 ottobre 2025** (Prot. n. 37223 del 24/09/2025), al fine di consentire l'approfondimento delle analisi economico-finanziarie e la richiesta di integrazioni ai Proponenti.

Soggetti invitati a partecipare (Interni ed Esterni):

Tipologia	Enti/Uffici Invitati (come da Indizione)
Interni (Comune di Ivrea)	Dirigente del Settore Tecnico e Lavori Pubblici (Ing. Flore)
	Dirigente del Settore Bilancio e Patrimonio (Dott.ssa Vigliermo Brusso)
	Dirigente del Settore Servizi Generali e Contratti (Dott. Birolo)
	Servizio Sport del Comune di Ivrea
Esterni (Proponenti e Autorità)	IN TARGET S.r.l. (Mandatario realizzatore dell'Opera)
	IN SPORT S.r.l. S.s.d. (Mandante - Gestore e Manutentore dell'opera)
	Vigili del Fuoco - Comando Provinciale di Torino (per prevenzione incendi e sicurezza)



1.1 Valutazione della proposta

La documentazione presentata è stata ritenuta formalmente corretta rispetto alle indicazioni dell'art. 4 del D.Lgs. 38/2021. Tuttavia, sono emerse criticità e la necessità di integrazioni documentali prima di poter esprimere un parere definitivo e procedere con l'eventuale dichiarazione di pubblico interesse.

Il RUP ha ritenuto necessaria una serie di integrazioni), richieste al Proponente contestualmente al rinvio della chiusura della Conferenza al 16 ottobre al fine di consentirne la elaborazione e restituzione, avvenuta il 10 ottobre scorso con differimento da parte del Proponente ad un momento successivo all'eventuale dichiarazione di pubblico interesse.

Sulla base delle analisi effettuate e delle integrazioni ricevute sono emerse le seguenti valutazioni:

I. Aspetti Tecnici e di Gestione

Descrizione	Valutazione
Qualità dei Servizi	L'offerta è considerata ampiamente migliorativa rispetto alla precedente gestione diretta da parte del Comune e allineata con le migliori esperienze . La società proponente (IN SPORT) gestisce numerose strutture nel Nord Italia ed è dotata di certificazioni ISO 9001 e ISO 14001.
Aspetti Tecnici (Opere)	L'investimento complessivo proposto risulta adeguato e coerente con la tipologia degli interventi di riqualificazione (strutturale e impiantistica). Si prevede il mantenimento delle dimensioni della piscina principale (25 mt) e di quella piccola, con adeguamento della profondità a 1,60 mt.
Criticità Tecniche	La riduzione della profondità a 1,60 mt, pur comportando risparmi energetici e gestionali , potrebbe limitare attività come le discipline subacquee e il nuoto sincronizzato. Inoltre, non sono previsti interventi sulla struttura portante che resta a carico del Comune. È vincolante il conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Tempistiche	I tempi previsti (inizio lavori aprile 2027, fine lavori maggio 2028, inizio gestione luglio 2028) sono stati giudicati migliorabili. Si suggerisce di proporre una realizzazione in due fasi temporali (prima l'interno, poi l'esterno) per anticipare la riapertura del servizio ai cittadini.
--------------------	--

II. Aspetti Economico-Finanziari e Rischio

Descrizione	Valutazione
Squilibrio Investimenti/Rischio:	La riqualificazione (€ 3.344.115,19 netto IVA e oneri finanziari) sarebbe quasi interamente a carico del Comune tramite Locazione Finanziaria, mentre l'investimento diretto del proponente è irrisorio (€ 58.000,00 per arredi/forniture). Questo squilibrio vanificherebbe il senso della concessione e contrasta con la disciplina del PPP (artt. 176 e segg. D.Lgs. 36/2023) che richiede un trasferimento significativo del rischio sul concessionario
Contributo Pubblico Elevato e Canone Concessorio Basso	La riqualificazione (€ 3.344.115,19 netto IVA e oneri finanziari) sarebbe quasi interamente a carico del Comune tramite Locazione Finanziaria, mentre l'investimento diretto del proponente è irrisorio (€ 58.000,00 per arredi/forniture). Questo squilibrio vanificherebbe il senso della concessione e contrasta con la disciplina del PPP (artt. 176 e segg. D.Lgs. 36/2023) che richiede un trasferimento significativo del rischio sul concessionario
PEF Incompleto	Il Piano Economico Finanziario (PEF) non è asseverato da un esperto indipendente (asseverazione comunque non obbligatoria in questa fase) e non include l'investimento complessivo dei lavori di riqualificazione, che costituiscono la parte preponderante dell'investimento necessario, concentrandosi solo sulla parte gestionale. Di conseguenza, non è possibile in questa sede valutare con precisione l'equilibrio economico-finanziario e la bancabilità dell'intera operazione.

Assenza di Dettagli Analitici	Mancano i fogli di calcolo per i ricavi (matrice volumi\ prezzi) e la scomposizione dei costi operativi (personale, utenze, manutenzioni), necessari per una verifica analitica delle previsioni.
Matrice dei Rischi Assente	È indispensabile una Matrice dei Rischi chiara che individui e ripartisca i rischi di costruzione, disponibilità, domanda, operativo, finanziario, straordinario e normativo.

2. Sintesi della Valutazione Preliminare del RUP

Il Dott. Gilberto Guerriero, in qualità di RUP e Dirigente dell'Area Servizi alla Persona e Innovazione, ha coordinato l'analisi esprime un **parere favorevole alla dichiarazione di pubblico interesse della proposta**, in quanto la qualità e la quantità dei servizi offerti sono ritenute **ampiamente migliorative** rispetto all'attuale gestione.

Tuttavia, l'assenso è **subordinato e condizionato** al superamento delle criticità emerse, in particolare relative all'equilibrio economico-finanziario e alla corretta ripartizione dei rischi, valutazione supportata anche dalla relazione del consulente esterno del RUP (Centro Studi Enti Locali Spa di San Miniato) e dei Responsabili di procedimento per gli aspetti tecnici, giuridici ed economici..

3. Sintesi dei Pareri Dirigenziali

I Dirigenti interni invitati hanno concordato nell'evidenziare criticità omogenee, ponendo specifiche **condizioni vincolanti** per il prosieguo del procedimento, come dettagliato di seguito. Per il testo completo dei pareri e delle loro motivazioni si rinvia alla lettura degli allegati.

3.1. Parere Contabile – Dott.ssa Anna Vigliermo Brusso

(Dirigente Area Sviluppo Economico e Risorse Finanziarie)

- **Criticità:** La struttura dell'operazione, basata sulla **Locazione Finanziaria** a carico del Comune, comporta l'obbligo di pagare un **canone semestrale di € 88.969,31 (oltre IVA) per 20 anni**, irrigidendo in modo significativo la **spesa corrente** dell'Ente. Questo vincolo è ritenuto **elevato**, soprattutto in concomitanza con l'ammortamento di mutui pregressi.

- **Rischio Trasferito:** La Dott.ssa Vigliermo Brusso rileva che il Comune è contrattualmente obbligato a pagare il canone alla Banca **senza interruzione per alcuna causa**, anche in caso di fallimento o grave inadempienza del Proponente/Gestore.
- **Condizione Vincolante:** È necessario **ridurre sensibilmente il peso dell'indebitamento** sul Comune, tramite l'introduzione di una **quota significativa di investimento finanziario di rischio** (capitale proprio o debito) a carico del Proponente.

3.2. Parere Tecnico-Giuridico – Dott. Gerardo Birolo

(Segretario Generale - Dirigente Area Amministrativa e del Personale)

- **Criticità Legale:** Il Dott. Birolo ha analizzato la struttura complessa del contratto (Locazione Finanziaria + Concessione di Costruzione e Gestione) e ha concluso che essa **non rispetta il principio fondamentale del PPP** in quanto **non trasferisce un rischio operativo e di costruzione significativo** sull'operatore privato.
- **Rischi non Allocati:** In caso di fallimento del concessionario, l'Amministrazione si troverebbe a sostenere sia il pagamento del canone alla Banca che i costi per la riassegnazione o gestione diretta del servizio, senza un'adeguata copertura.
- **Condizione Vincolante:** Il progetto deve essere riequilibrato con un **incremento della quota di capitale a carico dell'operatore economico** e **l'aumento delle garanzie** (fidejussioni) per coprire i maggiori costi che l'Amministrazione sosterebbe in caso di inadempienza del privato.

3.3. Parere Tecnico – Ing. Fabio Flore

(Dirigente Area Tecnica)

- **Valutazione Tecnica:** L'Ing. Flore ha espresso un parere favorevole sulla **congruità economica dell'intervento** e sulla fattibilità degli aspetti edilizi e impiantistici. L'investimento complessivo per le opere (€ 3.755.000,00) è ritenuto adeguato.
- **Condizione Vincolante (Sicurezza):** Il parere positivo è **strettamente condizionato** alla successiva dimostrazione di piena conformità a tutte le normative tecniche (antisismica, strutturale, impiantistica) e, in particolare, al **conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) prima dell'avvio della gestione** dell'impianto riqualificato, punto ritenuto indispensabile.

3.4. Parere Gestionale – Dott. Gilberto Guerriero

(Dirigente Area Servizi alla Persona e Innovazione e RUP)

- **Pubblico Interesse:** Il Dott. Guerriero esprime **parere favorevole alla dichiarazione di pubblico interesse** della proposta di PPP per quanto riguarda la parte gestionale, in quanto la qualità e la quantità dei servizi offerti sono ritenute **ampiamente migliorative** rispetto all'attuale gestione.
- **Contesto Operativo:** La proposta di riqualificazione e gestione è necessaria e coerente con la valorizzazione dell'impianto sportivo comunale.

- **Aspetti Gestionali:** Il piano gestionale del Proponente (IN SPORT) è ritenuto solido, data l'esperienza del gestore.

Criticità osservate

- **Squilibrio Finanziario e Rischio:** L'operazione è strutturata su una Locazione Finanziaria (Leasing) che pone quasi l'intero onere finanziario (il pagamento del canone semestrale per 20 anni + la quota in conto capitale e la quota di riscatto) a carico del Comune.
- **Mancato Trasferimento del Rischio:** Il Proponente assume un investimento di rischio (equity) molto basso, il che non realizza il trasferimento significativo del rischio di costruzione e gestione richiesto dal Codice dei Contratti Pubblici.
- **Impatto sul Comune:** L'alto indebitamento avrà un impatto sulla spesa corrente del Comune per i successivi 20 anni.

Proposte integrative ritenute vincolanti

- **Aumento del Rischio Privato:** Il Proponente deve incrementare in modo significativo la propria quota di investimento finanziario di rischio (capitale proprio o a debito) per ridurre il peso dell'indebitamento sul Comune.
- **Miglioramento Economico per l'Ente:** Il Proponente deve aumentare in modo significativo il canone offerto al Comune per coprire parzialmente gli oneri della Locazione Finanziaria e la copertura fideiussoria proposta.
- **Sicurezza (CPI):** È fondamentale l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) prima dell'avvio della fase gestionale dell'impianto riqualificato.
- **Dettaglio tecnico economico della proposta :** Richiesta la presentazione di un PFTE completo e asseverato, che includa l'intero quadro economico, l'analisi dei ricavi e costi operativi dettagliati.

Proposte Migliorative

- **Zona bar/ristoro:** prevedere da subito la realizzazione di una zona bar/ristoro a servizio dell'impianto e dei vicini impianti sportivi. Questo consentirebbe una maggiore possibilità di rientro dai costi per il gestore ed un servizio aggiuntivo di riqualificazione per il circondario, dove si trovano altri impianti sportivi e parcheggi, mantenendo una parte di zona ombra alberata;
- **Profondità Piscina:** aumento della profondità della vasca principale che la porti, almeno per un terzo, verso 1,80/2,00 metri, al fine di assicurare a chi fosse interessato a discipline subacquee e di nuoto sincronizzato, di avere una base stabile ad Ivrea, anche considerando che il territorio circostante non offre molte opportunità di questo tipo ed è di conseguenza meno concorrenziale con Ivrea rispetto al nuoto libero.
- **Riqualificazione in due fasi:** la prima della struttura coperta esistente e la seconda, a piscina aperta al pubblico, di riqualificazione dell'area esterna a verde dedicata a solarium e giochi d'acqua. Questo potrebbe consentire di riaprire l'impianto al coperto prima della

conclusione di tutto il progetto e anticipare il rientro dei costi per il gestore e l'utilizzo della struttura da parte degli eporediesi.

4. Determinazioni finali e Dispositivo

Dato atto che in sede di Conferenza non sono pervenuti ulteriori pareri o indicazioni al riguardo.

Viste le risultanze della Conferenza di Servizi Preliminare, il Responsabile Unico del Procedimento
DETERMINA

che la proposta è **meritevole di interesse pubblico**, ma esclusivamente alle seguenti **condizioni vincolanti**, la cui accettazione e dimostrazione di adempimento vengono ritenute necessarie per la definitiva dichiarazione di pubblico interesse e per la successiva fase decisoria:

1. **Riequilibrio Finanziario e Rischio:** Il Proponente dovrà **incrementare in modo significativo la quota di investimento finanziario di rischio** a proprio carico (capitale proprio o debito) per ridurre il contributo pubblico richiesto e l'indebitamento gravante sulla Città di Ivrea. (a solo titolo di esempio: un valore tra il 20 e il 30% del valore netto dell'investimento necessario per la riqualificazione).
2. **Aumento del Canone:** Il Proponente dovrà **incrementare sensibilmente la quota di canone annuale** offerto al Comune a parziale copertura degli oneri di Locazione Finanziaria. (a solo titolo di esempio: € 60.000,00 anziché, come proposto, € 20.000,00).
3. **l'aumento delle garanzie** (fidejussioni) per coprire i maggiori costi che l'Amministrazione sosterebbe in caso di inadempienza del privato.
4. **Matrice dei Rischi:** Dovrà essere presentata una **Matrice dei Rischi completa** che chiarisca l'allocatione delle principali tipologie di rischio (costruzione, disponibilità, domanda) in conformità con la normativa PPP.
5. **Documentazione Economica:** È richiesta la presentazione del **Piano Finanziario Tecnico Economico (PFTE) completo e asseverato** come da normativa vigente, includendo l'intero quadro economico dell'investimento infrastrutturale e i fogli di calcolo analitici dei ricavi e dei costi, comprensivi delle integrazioni richieste.
6. **Conseguimento CPI:** Dovrà essere garantito il **Conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** prima dell'effettivo avvio della gestione da parte del Proponente.
7. **La documentazione prevista dall'art. 4 del d.lgs 38/2021** integrata, quando ricorra il caso, dalla documentazione prevista dall'art. 193 comma 3° del dlgs 36/2023 e s.m.i. e dall'allegato I.7.

Si propone di inserire nella eventuale dichiarazione di pubblico interesse, la richiesta di adeguamento e integrazione della proposta alle condizioni vincolanti suesposte, ritenute

indispensabili per la positiva conclusione dell'Iter nella Conferenza Decisoria prevista dall'art. 4 del d.lgs 38/2021 e per rendere l'impianto della proposta stessa coerente con le indicazioni del Codice Appalti d.lgs 36/2023 in materia di Partenariato Pubblico Privato.

5. Documenti Presentati dal Proponente

Elenco della documentazione essenziale prodotta dai Proponenti, tramite la società mandataria **IN TARGET S.r.l.**, a supporto della proposta:

01. **Proposta di Partenariato Pubblico-Privato** ex art. 4, D.Lgs. n. 38/2021 (Prot. n. 28524 del 14/07/2025).
 - a. Proposta in breve
 - b. Lettera di accompagnamento
 - c. Docfap
 - d. Tavola A01
 - e. Tavola A02
 - f. Bozza di Convenzione
 - g. PEF (Piano Economico Finanziario non asseverato)
 - h. Specificazione delle caratteristiche
 - i. Dichiarazione requisiti InTarget
 - j. Dichiarazione requisiti InSport

6. Documenti prodotti dell'ambito della Conferenza Preliminare

1. Prime osservazioni del RUP
2. Proroga termini per la Conferenza preliminare e richiesta di integrazioni (nota del RUP Prot. 37223 del 24/09/2025)
3. INTARGET_ppp Piscina - risposta a richiesta integrazioni (riscontro alla nota del RUP Prot. 37223 del 24/09/2025), trasmesso in data 10 ottobre 2025
4. Parere centro Studi Enti Locali Spa
5. Pareri tecnici del RUP e dei Dirigenti Responsabili di Fase (allegati al verbale a costituirne parte integrale)

Il presente verbale e i relativi allegati saranno sottoposti alla Giunta Comunale per la valutazione della possibilità di dichiararne il pubblico interesse e il conseguente avvio delle successive procedure conformemente a quanto stabilito dal d.lgs 38/2021 e dal Codice degli Appalti (d.lgs 36/2023).

Il verbale sarà comunicato al proponente, agli altri intervenuti nella conferenza e pubblicato sul sito web www.comune.ivrea.to.it e sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte come previsti dall'art. 4 comma 4 del d.lgs 38/2021.

Ivrea, data della firma digitale

Il Responsabile Unico di Progetto (RUP)

Dott. Gilberto Guerriero



CITTA' DI IVREA

Città Metropolitana di Torino

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 363 DEL 24/11/2025

OGGETTO: DICHIARAZIONE DEL PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE PROPOSTA DALLA SOCIETA INTARGET S.R.L. CON SEDE IN VIA TERENCEIO N. 1, PIAZZA LUIGI CADORNA, MILANO.

L'anno **2025** addì **24** del mese di **Novembre** alle ore **15.00** in Ivrea, presso la sala giunta, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
CHIANTORE MATTEO	Sindaco	SI
DAL SANTO PATRIZIA	Vicesindaca	SI
COLOSSO GABRIELLA	Assessora	SI
COMOTTO FRANCESCO	Assessore	Remoto
DULLA FABRIZIO MARIO	Assessore	SI
FRESC MASSIMO	Assessore	SI

Assiste alla seduta, il Segretario Generale, **BIROLO GERARDO**.

Il Sindaco, **CHIANTORE MATTEO** , assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: DICHIARAZIONE DEL PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE PROPOSTA DALLA SOCIETA' INTARGET S.R.L. CON SEDE IN VIA TERENCE N. 1, PIAZZA LUIGI CADORNA, MILANO.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta ex art. 4, D.Lgs. n. 38/2021 e s.m.i. oggetto presentata per l'affidamento in Partenariato Pubblico-Privato (PPP) dell'intervento inerente la Progettazione, Riqualificazione, Adeguamento e Gestione in Concessione ventennale della Piscina Comunale di Ivrea, con finanziamento mediante Locazione Finanziaria di Opera Pubblica (Prot. n. 28524/2025).

SENTITA al riguardo la relazione del Sindaco, nella sua veste di Assessore allo Sport;

PRESO ATTO che la proposta in oggetto, allegata in sintesi alla presente deliberazione, è stata presentata da una A.T.I. (costituenda) di cui fanno parte la società IN TARGET S.r.l. (di seguito: proponente), la Società IN SPORT S.r.l. S.s.d. e il Mediocredito Trentino Alto Adige S.p.a.;

VISTO l'esito della Conferenza di Servizi Preliminare indetta in modalità asincrona dal RUP in data 1° settembre 2025, con termine fissato inizialmente al 21 settembre 2025 e successivamente prorogato al 16 ottobre 2025 (Prot. n. 37223/2025), al fine di consentire l'approfondimento delle analisi economico-finanziarie e la richiesta di integrazioni ai Proponenti;

PRESO ATTO che la Conferenza Preliminare dei Servizi, indetta su richiesta del Proponente, si è conclusa con un parere favorevole alla dichiarazione del pubblico interesse della proposta ai sensi dell'art. 4 del d.lgs 38/2021 e s.m.i., condizionato al recepimento di alcune integrazioni ritenute vincolanti per il corretto inquadramento normativo e procedurale della proposta ed altre ritenute opportune al fine di meglio avvicinarla alle esigenze del Comune e degli utenti;

RITENUTA la proposta di In Target S.r.l. meritevole di interesse pubblico e in linea con le esigenze dell'ente;

PRESO ATTO che ad oggi non sono pervenute all'ente altre proposte in tal senso da valutare comparativamente;

RITENUTO altresì necessario e opportuno condizionare la "dichiarazione di pubblico interesse" prevista dal citato art. 4 del d.lgs 2021 alla integrazione della documentazione definitiva da presentarsi ai fini della prosecuzione del procedimento con la Conferenza di Servizi Decisoria, precisando in questa sede le condizioni minime necessarie;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 20/12/2024 ad oggetto "Approvazione Documento Unico di Programmazione 2025/2027";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 20/12/2024 ad oggetto "Approvazione Bilancio di Previsione 2025/2027";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 23/01/2025 ad oggetto: "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione parte finanziaria" 2025-2027 e la deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 30/01/2025 ad oggetto "Approvazione del piano integrato di attività e

organizzazione (PIAO) 2025/2027 ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021”;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Conferenza di Servizi Preliminare, condizionato all'adeguamento della proposta in oggetto ad alcuni parametri necessari per inquadrarla correttamente nella fattispecie prevista dall'art. 4 del d.lgs 38/2021, allegato alla presente deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei Responsabili dei Servizi interessati;

CON VOTI unanimi, favorevoli, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

DI DICHIARARE, per le ragioni espresse in premessa, il **“Pubblico Interesse”** della proposta ex art. 4, D.Lgs. n. 38/2021 e s.m.i. in oggetto, presentata per l'affidamento in Partenariato Pubblico-Privato (PPP) dell'intervento inerente la Progettazione, Riqualificazione, Adeguamento e Gestione in Concessione ventennale della Piscina Comunale di Ivrea, con finanziamento mediante Locazione Finanziaria di Opera Pubblica).

DI CONDIZIONARE il recepimento definitivo della proposta e l'avvio della successiva Conferenza di servizi decisoria alla presentazione della documentazione prevista dall'art. 4 del d.lgs 38/2023 (cd. Legge Stadi) e dal collegato Codice degli Appalti d.lgs 36/2023 e sm.i. per la parte relativa al Partenariato Pubblico Privato ed alle conseguenti procedure di Gara, modificata ed integrata dalle seguenti **indicazioni vincolanti**:

1. **Riequilibrio Finanziario e Rischio:** Il Proponente dovrà **incrementare la propria quota di investimento finanziario di rischio** a proprio carico (capitale proprio o debito) per ridurre il contributo pubblico richiesto inserendo una quota di partecipazione all'investimento di riqualificazione non inferiore al 10%.
2. **Aumento del Canone:** Il Proponente dovrà **incrementare la quota di canone annuale** offerto al Comune a parziale copertura degli oneri di Locazione Finanziaria in misura non inferiore ad € 55.000,00.
3. **Aumento delle garanzie** (fideiussioni) per coprire i maggiori costi che l'Amministrazione sosterebbe in caso di inadempienza del concessionario con copertura del corrispettivo previsto per l'investimento e per il costo annuo di esercizio di almeno il 30.
4. **Aumento, a costi dell'investimento invariati, della profondità** della vasca principale dagli 1,60 mt proposti ad almeno 1,80 mt per almeno un terzo della lunghezza;
5. **Impostazione del progetto di riqualificazione in due fasi:** 1) riqualificazione dell'impianto esistente e inizio della gestione ai fini di una rapida riapertura 2) riqualificazione della parte esterna (giardino esterno e parte piantumata);
6. **Matrice dei Rischi:** Dovrà essere presentata una **Matrice dei Rischi completa** che chiarisca l'allocazione delle principali tipologie di rischio (costruzione, disponibilità, domanda) in conformità con la normativa PPP prevista dal vigente Codice degli Appalti;
7. **Documentazione Economica:** È richiesta la presentazione del **Piano Finanziario Tecnico Economico (PFTE) completo e asseverato** come da normativa vigente, includendo l'intero

quadro economico dell'investimento infrastrutturale e i fogli di calcolo analitici dei ricavi e dei costi, comprensivi delle integrazioni richieste.

8. **Conseguimento CPI:** Dovrà essere previsto il **Conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** prima dell'effettivo avvio della gestione da parte del Proponente.
9. **La documentazione prevista dall'art. 4 del d.lgs 38/2021** integrata dalla documentazione prevista dall'art. 193 comma 3° del dlgs 36/2023 e s.m.i. e dall'allegato I.7.

DI DICHIARARE, in caso di presentazione della proposta definitiva alle condizioni citate e approvazione in sede di Conferenza di servizi decisoria, la propria disponibilità a supportare l'investimento con la quota di anticipazione in conto capitale richiesta e con l'adesione alla proposta di Locazione finanziaria proposta;

DI DARE ATTO che è fatta salva la possibilità che, nelle successive fasi della procedura, siano definite variazioni in aumento o in riduzione dei valori proposti per il canone e/o per l'investimento a carico dell'operatore privato e, in generale, per le condizioni suesposte. Ciò a fronte degli approfondimenti, sia con riferimento alla documentazione progettuale (PFTE) sia con riferimento agli aspetti economico-finanziari in funzione del perseguimento degli obiettivi di equilibrio stabiliti ai sensi di legge, nonché in considerazione di eventuali richieste di modifiche progettuali;

DI DARE ATTO che, nel caso la proposta definitiva, opportunamente integrata e/o modificata, venga approvata dalla Conferenza di Servizi Decisoria prevista dall'art. 4 del d.lgs. 38/2021, la stessa sarà posta a base del successivo bando di gara, da concludersi entro 120gg dalla sua approvazione definitiva.

DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

DI COMUNICARE la presente deliberazione al proponente al fine della presentazione della documentazione definitiva .

SUCCESSIVAMENTE

DI DICHIARARE con successiva votazione, con voti unanimi, favorevoli e palesi la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 460**

Ufficio Proponente: **Ufficio Cultura e Sport**

Oggetto: **DICHIARAZIONE DEL PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IN CONCESSIONE DELLA PISCINA COMUNALE PROPOSTA DALLA SOCIETA INTARGET S.R.L. CON SEDE IN VIA TERENCEIO N. 1, PIAZZA LUIGI CADORNA, MILANO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Cultura e Sport)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/11/2025

Il Responsabile di Settore

Dott. Gilberto Guerriero

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole, fatto salvo il rispetto delle condizioni contabili espresse, in particolare l'importo del canone non potrà venir meno durante la gestione ed essere inferiore a quanto indicato

Data 24/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Anna Vigliermo Brusso

Del che si è redatto il presente verbale, sottoscritto con firma digitale,

IL SINDACO
CHIANTORE MATTEO

IL SEGRETARIO GENERALE
BIROLO GERARDO

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede dell'Amministrazione Comunale di Ivrea. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato emanato da:

Matteo Chiantore in data 25/11/2025
GERARDO BIROLO in data 25/11/2025