

Comune di PEIO

L'ORGANO DI REVISIONE

Verbale n. 13 del 16.10.2025

Oggetto: Parere su proposta di delibera del consiglio comunale relativa alla gestione del centro termale di Peio Fonti. Gestione centro termale di Peio Fonti. Approvazione bilancio esercizio 2024-2025 (01.05.2024-30.04.2025).

Determinazione saldo corrispettivo, rimborso spese di manutenzione, utenze teatro.

La sottoscritta rag. Sonia Valorzi, revisore dei conti ai sensi dell'art. 206 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2;

v i s t o

- l'art. 210 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2;
- l'art 50 comma 5 del Regolamento di contabilità del Comune approvato con delibera del consiglio comunale nr. 6 del 31.01.2019;
- l'art. 239 del d.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) relativo alle Funzioni dell'organo di Revisione;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 16 di data 15 aprile 2016 con la quale veniva approvato il contratto fra il Comune di Peio e la Società Pejo Terme Natura S.r.l. per l'affidamento del servizio termale e della gestione del compendio immobiliare denominato "Stabilimento Termale di Peio Fonti" - Terme di Peio - e che lo stesso veniva formalizzato tra le parti con atto del Segretario Comunale Repertorio n. 1196 di data 30 aprile 2016 registrato in Cles in data 19 maggio 2016 al n. 785 – Serie IT (registrazione telematica);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 di data 18 aprile 2017 con la quale veniva approvata la modifica, a decorrere dal 01 maggio 2017, al contratto di affidamento alla società "in House" Pejo Terme Natura Srl, Repertorio n. 1196 di data 30 aprile 2016, registrato in Cles in data 19 maggio 2016 al n. 785 - Serie 1T (registrazione telematica), per la gestione del compendio immobiliare denominato "Stabilimento Termale di Peio Fonti" - Terme di Peio (servizio pubblico termale);
- il successivo contratto, Repertorio n. 1204 di data 21 aprile 2017, registrato in Cles (TN) in data 15 maggio 2017 al n. 747 - Serie 1T (registrazione telematica);

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 di data 18 luglio 2019 con cui è stata disposta la proroga del precedente contratto Repertorio n. 1204 di data 21 aprile 2017 dal 1° novembre 2019 fino al 30 aprile 2021, precisando che le condizioni individuate nel nuovo contratto, corrispondono integralmente con quelle riferite al contratto precedente, esclusa la durata del contratto stesso.
- il successivo contratto, Repertorio n. 1249 di data 22 luglio 2019, registrato in Trento (TN) in data 12 agosto 2019 al n. 5744 - Serie 1T (registrazione telematica);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 di data 30 aprile 2021 con cui è stato disposto l'affidamento, con nuovo contratto, della gestione del compendio termale Centro Termale di Peio Fonti alla società Pejo Terme Natura Srl dal 1° maggio 2021 fino al 30 aprile 2026;
- il successivo contratto, Repertorio n. 1282 di data 24 maggio 2021, registrato in Trento in data 24 maggio 2021 al n. 13156 - Serie 1T (registrazione telematica);
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 13 di data 29 aprile 2024 (cfr parere Revisore nr. 7 del 26.04.2024) con cui si prendeva atto del budget previsionale presentato dalla società Pejo Terme Natura srl che prevedeva l'apertura a pieno regime sia della stagione estiva che della stagione invernale, impegnandosi a riconoscere alla società, un corrispettivo a carico del Comune di Euro 95.600,00 +IVA 22%.
- la successiva delibera di Giunta nr. 80 del 07.05.2024 con cui sono stati assunti i seguenti impegni di spesa:

CORRISPETTIVO COMUNE DI PEIO Euro 95.600,00 + Iva 22% per Euro 116.632,00

Euro 87.474,00 (75% come da contratto) al bilancio 2024/2026 – esercizio 2024 al capitolo 2601 PCF U.1.03.02.15.999 Missione 14 Programma 4;

Euro 29.158,00 (25% come da contratto) al bilancio 2024/2026– esercizio 2025 sul capitolo 2601 PCF U.1.03.02.15.999 Missione 14 Programma 4;

COSTI MANUTENZIONE ORDINARIA ECCEDENTI Euro 25.000,00: Euro 10.000,00 + Iva per totali Euro 12.200,00 al capitolo 2604 PCF U.1.03.02.09.008 Missione 14 Programma 4 del bilancio 2024/2026 – esercizio 2025;

SPESE UTENZE TEATRO (energia elettrica e fornitura energia termica): Euro 8.000,00 + Iva per totali Euro 9.760,00 al capitolo 1308 PCF U.1.03.02.05.999 Missione 5 Programma 1 del bilancio 2024/2026 – esercizio 2025.

- l'articolo 8 del contratto Repertorio n. 1282 di data 24 maggio 2021 il quale prevede che sarà rimborsata dal Comune alla società su presentazione di distinta analitica di tutti i costi annui

sostenuti per la manutenzione ordinaria la spesa eccedente Euro 25.000,00 con un importo annuale massimo rimborsabile alla Società di Euro 20.000,00 oltre a iva.

- l'articolo 19 comma 3 del contratto Repertorio n. 1282 di data 24 maggio 2021 il quale prevede che il Comune, si impegna a rimborsare, dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale del bilancio dell'esercizio sociale, alla Società il costo del riscaldamento e dell'energia elettrica del Teatro del Centro Termale in quanto la struttura è utilizzata per scopi sociali e collettivi estranei alla gestione del complesso termale;

e s a m i n a t a

- la documentazione presentata dalla Pejo Terme natura S.r.l., pervenuta al Comune di Peio in data 07.10.2025, prot. n. 8638/A, relativa al bilancio chiuso al 30.04.2025 e precisamente:
 - Lettera presentazione bilancio al 30.04.2025;
 - Bilancio CEE abbreviato al 30.04.2025 in unità di Euro e Nota integrativa;
 - Bilancio CEE abbreviato al 30.04.2025 con dettagli di tutti i conti e decimali;
 - Bilancio al 30.04.2025 a sezioni contrapposte;
 - Nota integrativa al bilancio chiuso alla data del 30.04.2025 Pejo Terme Natura Srl;
 - Relazione annuale sul governo societario e valutazione del rischio crisi Aziendale, (ex art. 6, co. 2. E 4, del D.Lgs. n. 175/2016);
 - Verbale soci del 26.09.2025 portante l'approvazione del bilancio chiuso al 30.04.2025 Pejo Terme Natura Srl;
 - Relazione del Revisore Unico al Bilancio chiuso al 30.04.2025 - Pejo Terme Natura Srl;
 - Ricevuta di avvenuto invio in data 04.10.2025 del deposito al Registro delle Imprese di Trento del bilancio al 30.04.2025;
 - Libro dei beni ammortizzabili della società alla data 30.04.2025;
- lo schema di delibera del consiglio comunale relativa a quanto indicato in oggetto che prevede l'approvazione del bilancio della Pejo Terme Natura S.r.l. relativo all'esercizio finanziario chiuso al 30 aprile 2025, nonché la determinazione dei corrispettivi a carico del Comune di Peio ai sensi dell'art. 21 del contratto vigente e per il rimborso delle spese di cui all'art. 8 e art. 19 comma 3;

r i l e v a t o

- che inizialmente, con la delibera consigliere nr. 13 del 29.04.2024, è stato concesso alla società partecipata, l'importo di euro 95.600,00 + iva 22% (116.632,00) ai sensi dell'art. 21 comma 7, per i maggiori periodi di apertura;

- che l'importo stanziato nel bilancio dell'Ente con la delibera di consiglio nr. 13 del 2024, a favore della società partecipata, per l'esercizio 01.05.2024 – 30.04.2025 risulta di complessivi euro 116.632,00 compresa Iva è stato determinato in base al budget presentato dalla società ai sensi dell'art.14 del contratto in essere;
- che l'importo complessivo di euro 116.632,00 risulta stanziato a bilancio dell'ente come segue:

delibera di consiglio nr. 13 del 29.04.2024 - delibera di Giunta nr. 80 del 07.05.2024	116.632,00
CAPITOLO 2601 ESERCIZIO 2024	87.474,00
CAPITOLO 2601 ESERCIZIO 2025	29.158,00

- che dall'analisi a consuntivo del bilancio al 30.04.2025 l'importo complessivo di trasferimento del Comune per corrispettivo maggiori aperture è evidenziato in euro 95.600,00 + iva per cui totale euro 116.632,00 pari all'importo stanziato al bilancio 2024-2026 esercizio 2024 e esercizio 2025 del Comune;
- che l'importo da liquidare alla società ai sensi dell'art. 21 del contratto rep. nr. n. 1282 di data 24 maggio 2021, dopo l'approvazione da parte del consiglio comunale del bilancio chiuso al 30.04.2025, è pari a complessivi euro 29.158,00 (23.900,00 + iva al 22%), così determinato

CORRISPETTIVO TOTALE da bilancio Peio Terme srl al 30.04.2025	95.600,00
ACCONTO CORRISPOSTO CON MANDATO NR. 1604 del 11.06.2024	71.700,00
differenza	23.900,00
iva 22%	5.258,00
complessivo da liquidare	29.158,00

L'importo ancora dovuto trova disponibilità nel capitolo 2601 PCF U.1.03.02.15.999 - missione 14 - programma 4 del bilancio 2025;

- che l'importo complessivo delle spese di manutenzioni è evidenziato nel bilancio della società in complessivi €. 53.368,39; L'articolo 8 della convenzione stipulata tra il Comune e la società prevede che: *"Sono ad esclusivo carico della Società gli interventi di manutenzione ordinaria fino all'importo di euro 25.000,00 annui.*
- *La somma di eventuale supero sarà rimborsata dal Comune alla Società su presentazione di distinta analitica dei costi sostenuti, entro il limite massimo rimborsabile annualmente di euro 20.000,00, oltre il quale nulla sarà rimborsato.*

Il rimborso sarà effettuato entro 30 giorni dall'approvazione del bilancio della Società da parte del Consiglio comunale." La clausola in parola configura un titolo giuridico preventivo e **vincolante**, approvato con deliberazione consiliare, che disciplina il rimborso a carico del Comune entro un tetto massimo determinato (euro 20.000,00 annui+ iva). Ne consegue che l'obbligazione del

Comune è già prevista contrattualmente, anche se la determinazione dell'importo effettivo avviene solo a consuntivo, in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati dalla società.

- che la spesa di euro 24.400,00 (20.000,00 + IVA) rappresenta un onere dovuto ai sensi della convenzione, regolarmente approvata dall'Ente. Nel bilancio di previsione 2025 risulta iscritto uno stanziamento insufficiente di euro 12.200,00, determinato sulla base del budget preventivo della società, a seguito dell'impegno assunto al capitolo 2604 -bilancio 2025, con le delibere di consiglio nr. 13 del 29.04.2024 e conseguente delibera di Giunta nr. 80 del 07.05.2024.

L'obbligazione è legittima e fondata su titolo giuridico preesistente, pertanto non si configura debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 194, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 267/2000. La differenza di euro 12.200,00 (pari al maggior importo dovuto) dovrà essere coperta mediante variazione di bilancio di previsione in corso di esercizio, ai sensi dell'art. 175 TUEL, con imputazione alla medesima missione e programma di spesa.

- che dal bilancio presentato dalla società, risulta evidenziato l'importo di euro 5.237,28 + iva 22% per complessivi €. 6.389,49 a carico del Comune per il rimborso delle spese inerenti le utenze del teatro del Centro termale per l'utilizzo della struttura e ciò secondo il disposto dell'art. 19 del contratto vigente. L'importo di complessivi euro 6.389,49 per il rimborso delle spese "utenza teatro" potrà essere liquidato a seguito della presentazione della documentazione indicata al comma 3 dell'art. 19 e trova copertura al capitolo 1308 del bilancio 2025, e determina un risparmio di spesa di euro 3.370,52 rispetto alle previsioni iniziali secondo budget;
- che lo schema di delibera del consiglio comunale relativa a quanto indicato in oggetto, riporta il parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa reso dal Segretario Comunale e il parere in ordine alla regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, entrambi espressi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige Legge Regionale di data 03 maggio 2018 nr. 2;
- che il bilancio approvato con verbale di assemblea di data 26.09.2025 riporta una perdita di euro 35.672,00 di cui:
 - € 20.549 coperti con riserve di utili pregressi;
 - € 15.123 riportati a nuovo.

Considerato che il capitale sociale è € 150.000, la perdita non supera il limite di un terzo previsto dall'art. 2446 c.c.; pertanto non sussiste obbligo giuridico di ripiano né riconoscimento ex art. 194 comma 1 lett. c) TUEL.

Tuttavia, in applicazione del principio contabile applicato (All. 4/2 D.Lgs. 118/2011, punto 5.2 lett.

g)) e del principio di prudenza, si raccomanda l'iscrizione nel bilancio comunale 2025 di un accantonamento per perdite di società partecipate di € 15.123, mediante variazione di bilancio ex art. 175 TUEL.

➤ Che dalla Relazione sul governo societario (art. 6 D.Lgs. 175/2016) allegata al bilancio risulta che:

- gli indici patrimoniali e di liquidità sono tutti positivi;
- la capitalizzazione è congrua (patrimonio netto € 135.961);
- il rischio di crisi aziendale è valutato come “medio/basso”;
- non emergono elementi di discontinuità o squilibrio finanziario.

Pertanto, nonostante la perdita dell'esercizio, la società presenta un equilibrio economico-finanziario complessivamente soddisfacente e non manifesta sintomi di crisi aziendale ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 175/2016.

Osservazioni e raccomandazione del Revisore

Si rileva la necessità che l'Ente predisponga un sistema strutturato di verifica del rispetto del contratto di servizio con la società in house, con particolare riferimento al periodo di maggior apertura concordato in sede di approvazione del budget previsionale, nonché alla puntuale rendicontazione delle spese di manutenzione per le quali è previsto il rimborso da parte del Comune ai sensi della convenzione. Risulta altresì opportuno attivare forme periodiche di monitoraggio della soddisfazione dei fruitori e della qualità dei servizi offerti, al fine di garantire la costante verifica dell'efficacia e dell'economicità della gestione. Considerato che la società *Pejo Terme Natura S.r.l.* è partecipata al 100% dal Comune di Peio, si ritiene necessario che l'Ente attui un costante e attento monitoraggio della situazione economico-finanziaria della società, con particolare riguardo all'andamento dei costi di gestione e dei risultati economici, al fine di prevenire possibili squilibri che, in quanto socio unico, potrebbero riflettersi sul bilancio comunale e incidere sugli equilibri generali di finanza pubblica dell'Ente.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti e delle risultanze dell'analisi effettuata sui diversi profili economici, finanziari e gestionali della società *Pejo Terme Natura S.r.l.*, l'Organo di revisione esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione relativa all'approvazione del bilancio della società in house e alle conseguenti determinazioni finanziarie a carico del Comune.

Il parere favorevole è formulato in quanto la proposta risulta suffragata da elementi oggettivi e documentali, coerenti con le previsioni della convenzione in essere e con il principio di legittimità

e congruità della spesa.

Tuttavia, l'efficacia del parere è subordinata all'adozione delle misure e delle raccomandazioni sopra indicate, e in particolare:

- alla previsione, nel bilancio comunale 2025, di un accantonamento prudenziale per la copertura della perdita della società partecipata;
- alla predisposizione di un sistema strutturato di monitoraggio e rendicontazione del contratto di servizio, con particolare riguardo al rispetto dei periodi di apertura e alla verifica della qualità e della soddisfazione dell'utenza;
- al costante controllo della situazione economico-finanziaria della società, al fine di prevenire l'insorgere di squilibri che, in quanto socio unico, potrebbero riflettersi sul bilancio comunale e sugli equilibri di finanza pubblica dell'Ente.

Tali misure costituiscono elementi essenziali per assicurare la corretta gestione del rapporto con la società in house e per garantire il perseguimento degli obiettivi di efficienza, efficacia ed economicità della gestione dei servizi termali comunali.

Rumo, 16 ottobre 2025
