

# **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLE PISCINE COMUNALI UBICATE ALLA VIA BARDINIANA SNC**

## **RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 4, DEL D.LGS. 201/2022**

### **1. PREMESSA**

Il Comune di Grotte di Castro, per previsione statutaria, incoraggia e favorisce lo sport dilettantistico ed all'uopo promuove la creazione di idonee strutture, servizi ed impianti e ne assicura l'accesso agli Enti, organismi ed associazioni, nonché coordina eventuali interventi di privati volti alle finalità di cui sopra.

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. n. 201/2022, ha ad oggetto le piscine comunali di Grotte di Castro, ubicate alla via Bardiniana s.n.c., di proprietà di questo Ente e necessitanti di nuovo affidamento, atteso il recesso del (ex) concessionario (Soc. Coop. Sportiva Dilettantistica "Factory Sport Castrum", con sede in Grotte di Castro (VT) alla Piazza Paolo di Castro n. 12, C.F. e partita IVA 02200490569).

Per comodità espositiva, d'ora in avanti si parlerà di "piscina comunale", intendendosi con tale espressione l'impianto natatorio nel suo complesso, come descritto appresso.

L'Ente comunale al momento non dispone di professionalità, personale e risorse adeguati per la gestione diretta dell'impianto sportivo, per cui – anche nell'ottica di promuovere e favorire la pratica sportiva da parte della popolazione, nonché di evitare ammaloramenti dell'impianto stesso – si rende necessario affidare la gestione della piscina comunale a terzi.

### **2. OBIETTIVI**

Gli obiettivi che si intendono perseguire sono molteplici e, in linea di massima, possono così sintetizzarsi:

- promuovere presso la collettività locale (ed in particolare presso gli abitanti di Grotte di Castro) la pratica sportiva, quale momento ludico, aggregativo, di socializzazione oltre che come strumento di benessere psico-fisico;
- assicurare la messa in esercizio dell'impianto, anche per evitare ammaloramenti dello stesso;
- garantire un'entrata economica all'Ente per tutto il periodo di durata della concessione.

### 3. INQUADRAMENTO NORMATIVO

#### 3.1 La disciplina sugli impianti sportivi

In materia di impianti sportivi, la disciplina di riferimento, a lungo costituita dall'art. 90 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, è oggi rappresentata dal D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, il quale detta norme in materia di costruzione, ristrutturazione, gestione e sicurezza degli impianti sportivi, compresi quelli scolastici.

Più precisamente:

- l'art. 2, comma 1, lett. D) del D.Lgs. n. 38/2021, definisce l'impianto sportivo come *“la struttura, all'aperto o al chiuso, preposta allo svolgimento di manifestazioni sportive, comprensiva di uno o più spazi di attività sportiva dello stesso tipo o di tipo diverso, nonché di eventuali zone spettatori, servizi accessori e di supporto”*;
- l'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 38/2021 prevede che *“nei casi in cui l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari”*;
- il successivo comma 3 precisa che *“gli affidamenti di cui al comma 2 sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e della normativa euro-unitaria vigente”*.

Relativamente al Codice dei Contratti pubblici è il caso di precisare che in data 1 aprile 2023 è entrato in vigore il nuovo Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36) le cui disposizioni, tuttavia, ai sensi dell'art. 229, acquistano efficacia a decorrere dal 1 luglio 2023 e, pertanto, sino a tale data continua ad applicarsi il Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. n. 50/2016. La procedura dell'impianto in parola, pertanto, avverrà in base – per quanto applicabili – al D.Lgs. n. 50/2016 o al D.Lgs. n. 36/2023 a seconda della disciplina vigente al momento dell'avvio della procedura.

La gestione degli impianti sportivi comunali, per giurisprudenza ormai consolidata, rientra nei servizi pubblici locali di cui all'art. 112 del D.Lgs. n. 267/2000.

Fra le tante, si cita ad esempio la sentenza del Consiglio di Stato n. 5915/2021, secondo cui *“nel caso della gestione di impianti sportivi comunali si tratta, in particolare, di un servizio pubblico locale, ai sensi dell'art. 112 del d.lgs. n. 267/2000, per cui l'utilizzo del patrimonio si fonda con la promozione dello sport che, unitamente all'effetto socializzante ed aggregativo, assume in ruolo di strumento di miglioramento della qualità della vita a beneficio non solo per la salute dei cittadini, ma*

*anche per la vitalità sociale della comunità (culturale, turistico, di immagine del territorio, etc.).” (Cons. Stato, V, 28 gennaio 2021, n. 858)”.*

Ancora, secondo Consiglio di Stato, sez. V, n. 1784 del 14.3.2022), *“l’affidamento di un impianto sportivo, per la centralità del momento della “gestione” (che prefigura come meramente strumentale l’affidamento del bene di proprietà pubblica), assume i caratteri tipici della concessione di servizio pubblico (in tal senso, Cons. Stato, sez. V, 28 gennaio 2021, n. 858)” e “l’affidamento in via convenzionale di immobili, strutture, impianti, aree e locali pubblici – anche quando appartenenti al patrimonio indisponibile dell’ente, ai sensi dell’art. 826 del c.c., purché destinati al soddisfacimento dell’interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive – “non è suscumbibile nel paradigma della concessione di beni, ma struttura, per l’appunto, una concessione di servizi” (così Consiglio di Stato, sentenza n. 5915/2021; in questo senso anche Consiglio di Stato, sentenza n. 858/2021)”.*

### **3.2 I servizi pubblici locali**

Ciò posto, occorre precisare che i servizi pubblici locali si distinguono in servizi a rilevanza economica e servizi privi di rilevanza economica e che, secondo i giudici amministrativi (cfr. la già citata sentenza del Consiglio di Stato n. 1784/2022), tale distinzione *“va effettuata applicando il criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè come possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un “corrispettivo economico nel mercato”; a sua volta il carattere della remuneratività, da apprezzare caso per caso, va accertato facendo applicazione di una serie di indici quali: - la scelta organizzativa stabilita dall’ente per soddisfare gli interessi della collettività, - le caratteristiche dell’impianto, - le specifiche modalità della gestione e relativi oneri di manutenzione, - il regime tariffario (libero ed imposto); - la praticabilità di attività accessorie”.*

Un servizio pubblico locale è da qualificarsi come privo di una sostanziale rilevanza economica allorquando *“per le sue caratteristiche intrinseche è produttivo di introiti del tutto esigui ed insufficienti a coprire i costi di gestione, senza l’apporto significativo di specifici contributi comunali”* (così Consiglio di Stato, sentenza n. 5379 del 27.09.2011).

La materia dei servizi pubblici locali è oggi disciplinata dal D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, ad oggetto *“Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica”*, il quale tra le altre cose prevede che:

- gli enti locali affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore (art. 15);

- gli enti locali, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio scegliendo tra le varie modalità di gestione contemplate dalla norma, ossia: affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica, affidamento a società mista, affidamento a società in house, gestione in economia o mediante aziende speciali per i soli servizi non a rete (art. 14, comma 1);
- ai fini della scelta della modalità di gestione, l'ente tiene conto, tra l'altro, delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati (art. 14, comma 2);
- dell'esito della valutazione di cui sopra, si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni (art. 14, comma 3).

È appena il caso di rilevare che anche il D.Lgs. n. 201/2022 (art. 2) definisce i servizi pubblici locali a rilevanza economica come quei servizi *“erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale”*.

### **3.3 Le varie modalità di gestione**

Allorquando si decida di “esternalizzare” la gestione, la normativa vigente consente di scegliere tra vari moduli gestionali, quali ad esempio:

- affidamento mediante concessione

L'art. 3 del D.Lgs. n. 50/2016 definisce la concessione (di servizi) come il *“contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti*

*affidano a uno o piu' operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi".*

Parallelamente, l'art. 3 dell'Allegato I.1 del D.Lgs. n. 36/2023 qualifica le concessioni come *"i contratti a titolo oneroso stipulati per iscritto a pena di nullita' in virtu' dei quali una o piu' amministrazioni aggiudicatrici o uno o piu' enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la fornitura e la gestione di servizi a uno o piu' operatori economici, ove il corrispettivo consista unicamente nel diritto di gestire i lavori o i servizi oggetto dei contratti o in tale diritto accompagnato da un prezzo"*.

La concessione quindi si caratterizza per il trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario. Lo stesso art. 3 del D.Lgs. n. 50/2016 definisce il rischio operativo come *"il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al operatore economico. Si considera che il operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione"*.

Tali concetti vengono sostanzialmente riproposti nel "nuovo" Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 36/2023), il cui art. 177 stabilisce che *"L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione"*.

- affidamento mediante appalto

L'art. 3 del D.Lgs. n. 50/2016 definisce gli appalti come *"i contratti a titolo oneroso, stipulati per iscritto tra una o piu' stazioni appaltanti e uno o piu' operatori economici, aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di prodotti e la prestazione di servizi"*.

Analogamente, l'art. 2 dell'Allegato I.1 del D.Lgs. n. 36/2023 fornisce la seguente definizione di contratto di appalto: *"i contratti a titolo oneroso stipulati per iscritto tra uno o piu' operatori economici e una o piu' stazioni appaltanti e aventi per oggetto l'esecuzione di lavori, la fornitura di beni o la prestazione di servizi"*.

Nell'appalto, quindi, la stazione appaltante corrisponde un prezzo come corrispettivo delle attività rese dall'appaltatore e non vi è assunzione del rischio operativo in capo all'operatore economico. Nell'appalto, dunque, si instaura un rapporto bilaterale tra la stazione appaltante e l'appaltatore (il secondo esegue i lavori, i servizi o le forniture e la prima, in cambio, corrisponde un corrispettivo), mentre la concessione si fonda su un rapporto trilaterale tra concedente, concessionario ed utenza (quindi il concessionario viene "retribuito" non dall'amministrazione bensì dall'utenza, con i proventi della concessione).

- partenariato pubblico-privato

Il partenariato pubblico-privato è disciplinato, in via generale, dagli artt. 179 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016 ed è definito dall'art. 3 dello stesso Decreto come il "*contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o piu' stazioni appaltanti conferiscono a uno o piu' operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalita' di finanziamento fissate, un complesso di attivita' consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilita', o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalita' individuate nel contratto, da parte dell'operatore*". Naturalmente, anche il D.Lgs. n. 36/2023 reca la disciplina di tale istituto.

Una ulteriore forma di partenariato pubblico-privato (specificamente dedicata agli impianti sportivi) è contemplata dall'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021, il quale prevede che, al fine di riqualificare gli impianti sportivi, è ammesso che il soggetto interessato che intenda realizzare l'intervento presenti al Comune o al diverso ente locale o pubblico interessato, anche di intesa con una o piu' delle Associazioni o Societa' sportive dilettantistiche o professionistiche utilizzatrici dell'impianto, un documento di fattibilita' delle alternative progettuali, a valere come progetto di fattibilità tecnica ed economica, corredato da un PEF. Acquisita la dichiarazione di pubblico interesse della proposta da parte dell'Ente competente, previa conferenza di servizi, il soggetto interessato presenta il progetto definitivo, su cui l'Ente pubblico è chiamato a deliberare in via definitiva.

Dal quadro normativo e giurisprudenziale summenzionato, si ricava, in buona sostanza, che:

- la gestione degli impianti sportivi comunali costituisce un servizio pubblico locale (SPL);
- tale gestione si qualifica come SPL a rilevanza economica o privo di rilevanza economica a seconda che abbia una redditività anche solo potenziale oppure no;

- la gestione dei SPL a rilevanza economica può avvenire secondo varie modalità: affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica, affidamento a società mista, affidamento a società in house, gestione in economia o mediante aziende speciali per i soli servizi non a rete;
- l'affidamento a terzi, in particolare, può avvenire secondo diversi modelli gestionali;
- secondo l'ANAC, quando la gestione degli impianti sportivi è "a rilevanza economica", il modello da prescegliere è quello della concessione, mentre invece quando la gestione è priva di rilevanza economica allora si ricade nell'ambito dell'appalto di servizi (Delibera ANAC n. 1300 del 14 dicembre 2016);
- l'affidamento di un impianto sportivo, per giurisprudenza consolidata, rientra nell'ambito della concessione di servizi e non nella concessione di beni, in quanto l'elemento della "gestione" prevale su quello del "bene/struttura", quindi in sostanza oggetto di concessione non è il bene/struttura, bensì la gestione.

Dopo aver delineato in linea generale il contesto normativo, si vanno adesso ad esaminare le caratteristiche della piscina comunale oggetto della presente relazione.

#### **4. CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO**

L'impianto sportivo di che trattasi è composto dalle seguenti strutture:

- superficie coperta: zona vasche m 40 X 18           mq 720
- spogliatoi e servizi: m 63 X 4,30                   mq 270,90
- area a verde   mq 1.200 circa
- parcheggi   mq 800 circa
- vasca grande: m 25 X 13 (n. 5 corsie)
- vasca piccola: m 5 X 8
- spogliatoi: n. 2 (donne e uomini)
- W.C.: n. 2 + 1 per disabili
- docce: n. 2
- magazzini: n. 1 (con accesso dal piano vasca)
- infermeria: n. 1
- locale custodi: n. 1
- locale impianti filtraggio: n. 2
- centrale termica: n. 1
- sala d'attesa con chiosco per uso bar di circa 40 mq

- piscina scoperta divisa in tre zone: una zona rettangolare di m 5 X 25 ed altezza di m 1,20 per il nuoto libero; una zona con parete curva; una zona per nuoto bambini di m 5 X 7 con altezza di m 0,90

## **5. LA RILEVANZA ECONOMICA**

La rilevanza economica o non economica, come anzidetto, è basata sul criterio della potenziale remuneratività, che deve essere valutata in relazione alle peculiarità del caso di specie. In particolare, la gestione della piscina comunale in oggetto riveste rilevanza economica, come emerge dalle considerazioni che seguono:

### **Bacino di utenza**

Il bacino di utenza della piscina è notevole, considerando che quella in oggetto è l'unica piscina presente sul territorio comunale ed anche in considerazione che non risultano esserci, nei comuni limitrofi, analoghe strutture con caratteristiche assimilabili (la piscina comunale di Onano è all'aperto e quindi fruibile solo nei mesi estivi). Pertanto, il bacino di utenza (potenziale) può individuarsi non soltanto nel Comune di Grotte di Castro ma anche nei Comuni limitrofi.

### **Servizi accessori**

La struttura, come riportato sopra, comprende una sala d'attesa con chiosco per uso bar di circa 40 mq. La concessione prevede che gli introiti dell'eventuale attività del bar (che è comunque soggetta a SCIA/autorizzazioni/pareri/nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente, che saranno a carico del concessionario) siano interamente incamerati dal concessionario.

Inoltre altre potenziali fonti di guadagno potranno essere costituite, a titolo esemplificativo, dalla installazione, in coerenza con le norme vigenti in materia, di distributori automatici e/o da forme di pubblicità per conto terzi, il tutto nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

### **Area di parcheggio**

La struttura dispone di adeguate aree di parcheggio, circostanza – questa – in grado di aumentarne l'appetibilità da parte dell'utenza.

### **Risultati delle gestioni precedenti**

Negli ultimi anni l'impianto è stato gestito, sempre in regime di concessione, dalla SCSD Factory Sport Castrum. Orbene, si è proceduto ad osservare i bilanci della gestione degli esercizi 2019, 2020 e 2021, mentre l'anno 2022 non è stato preso in considerazione, in quanto l'impianto è rimasto sotto sequestro a partire dal mese di luglio per la tristemente nota vicenda del bambino deceduto nella struttura.

Dall'analisi dei bilanci 2019, 2020 e 2021 scaturiscono le seguenti considerazioni.

La gestione dell'anno 2019 ha fatto registrare costi per € 234.340,12 e ricavi per pari importo, con un utile di esercizio di € 10.486,7.

Relativamente all'anno 2020, si sono registrati costi per € 108.871,78, ricavi per € 88.252,06 ed una perdita di esercizio per € 20.619,72. È appena il caso di rilevare che il risultato della gestione dell'anno 2020 è stato condizionato, in negativo, dalla pandemia da Covid-19 e dai provvedimenti restrittivi adottati a livello nazionale e locale (ad esempio DPCM 9 marzo 2020), che hanno interessato pesantemente anche gli impianti sportivi.

Relativamente all'anno 2021 si registrano costi per € 128.006,49, ricavi per € 122.946,94 e, quindi, un risultato finale di – 5.059,55. Relativamente a questa annualità, tuttavia, v'è da dire che essa è stata influenzata sia dal Covid come nell'anno precedente, sia dal fatto che la struttura è stata chiusa per diverso tempo onde consentire dei lavori all'impianto medesimo.

In linea di massima, dunque, e se si eccettua l'eccezionalità del periodo pandemico, può dirsi che l'esame delle gestioni degli anni precedenti dimostra – in condizioni normali - la sostenibilità finanziaria della gestione dell'impianto, che è potenzialmente idoneo quantomeno a coprire i costi con i ricavi.

## **6. SCELTA DELLA MODALITÀ DI GESTIONE**

Come anzidetto, la normativa vigente impone che l'Ente, nella scelta della modalità di gestione, tenga conto, tra l'altro, delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati (art. 14, comma 2, D.Lgs. n. 201/2022).

Nel caso di specie si ritiene opportuno ricorrere all'affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica, attraverso lo strumento della concessione.

Alla base di questa scelta, vi sono le seguenti considerazioni:

- la concessione (di servizi) è in linea con i summenzionati arresti giurisprudenziali, con le indicazioni dell'ANAC (cfr. Delibera ANAC n. 1300 del 14 dicembre 2016) e con le indicazioni di cui all'art. 15 del D.Lgs. n. 201/2022 in ordine ai SPL a rilevanza economica (gli enti locali favoriscono *“ove possibile in relazione alle caratteristiche del*

*servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore");*

- il ricorso alla procedura ad evidenza pubblica assicura la massima partecipazione ed apertura al mercato, quindi dando piena attuazione anche alla normativa eurocomunitaria;
- tale soluzione gestionale, inoltre, trasferisce il rischio operativo in capo al concessionario, assicura un introito all'Ente e, al contempo, sgrava quest'ultimo dagli oneri e delle responsabilità di custodia e dagli oneri manutentivi ordinari.

La gestione diretta dell'impianto sportivo, infatti, determinerebbe che il Comune di Grotte di Castro dovrebbe farsi carico dell'organizzazione e della gestione amministrativa dell'impianto, della manutenzione, delle responsabilità di custodia e per danni a terzi e inoltre richiederebbe risorse finanziarie adeguate, nonché risorse umane in numero adeguato per gestire la struttura. Tuttavia, al momento, la dimensione dell'Ente e la esiguità del personale non consentono di gestire in via diretta l'impianto. Viceversa, il ricorso all'esternalizzazione è ritenuto lo strumento migliore per assicurare la gestione ottimale e qualitativa del servizio, in modo da soddisfare adeguatamente i bisogni della collettività di riferimento.

Si precisa che nella scelta del concessionario dovrà darsi preferenza a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali.

## **7. CANONE E DURATA DELLA CONCESSIONE**

Il canone concessorio minimo, posto a base di gara, è di € 12.000,00 all'anno, pari ad € 1.000,00 mensili. Trattasi dello stesso canone posto a base di gara nel precedente affidamento, che poi fu aggiudicato per un importo di € 15.600,00 annui. Si ritiene opportuno confermare l'importo annuo di € 12.000,00 e non un importo maggiore, anche in relazione al caro-energia registrato nell'ultimo periodo ed in generale in considerazione del complessivo aumento dei prezzi. Peraltro, in ordine al canone, si tenga presente quanto appresso indicato relativamente alle compensazioni economiche.

La durata viene stabilita in cinque anni. Tale scelta viene ritenuta congrua sulla base delle considerazioni che seguono: il rapporto con il precedente concessionario era decennale, ma tuttavia si è interrotto anticipatamente per il recesso esercitato dallo stesso concessionario, sicché si ritiene opportuno stabilire – nel nuovo affidamento – una durata pari alla metà di quella dell'affidamento precedente.

## **8. CORRISPETTIVO (TARIFFE)**

Il corrispettivo della concessione sarà costituito dai proventi delle tariffe applicate dal concessionario, che quindi avrà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione di dette tariffe.

Inoltre, il concessionario avrà altresì il diritto di percepire tutti i proventi derivanti dall'eventuale gestione del bar presente all'interno della struttura. In proposito si precisa che sarà onere del concessionario munirsi di tutti i titoli abilitativi (autorizzazioni, pareri, SCIA, nulla osta, atti di assenso comunque denominati) richiesti dalla vigente normativa, anche sanitaria ed in materia di sicurezza del lavoro.

Il concessionario inoltre ha il diritto di percepire tutti i proventi derivanti da eventuali distributori automatici che fossero installati nella struttura, i proventi derivanti da eventuali forme di pubblicità in coerenza con la vigente disciplina in materia ed i proventi di eventuali altre attività commerciali che ivi si dovessero svolgere nel rispetto delle norme vigenti e degli atti di gara.

## **9. OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO**

Gli obblighi di servizio pubblico imposti al concessionario, per tutta la durata della concessione, sono i seguenti:

- applicazione tariffe agevolate per gli under 16 e per gli over 60;
- applicazione tariffe agevolate per i residenti nel Comune di Grotte di Castro;
- assicurare l'apertura dell'impianto, ordinariamente e salvo cause di forza maggiore e/o imprevisti e/o giorni di festività, almeno quattro giorni alla settimana;
- pubblicizzazione delle attività e degli eventi attraverso i canali social (Facebook, Instagram ecc...);
- dotarsi di polizza assicurativa per danni a terzi per un massimale adeguato rispetto alle dimensioni dell'impianto ed alle attività ivi previste.

## **10. ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Al concessionario inoltre, per tutta la durata della concessione, sono imposti i seguenti obblighi:

- pagamento del canone;
- impiego di personale qualificato ed in particolare di bagnini/assistenti bagnanti muniti di relativo brevetto in numero adeguato rispetto ai frequentatori ed alle vasche dell'impianto;

- vigilanza e custodia della struttura, con assunzione delle relative responsabilità e manleva dell'Ente da ogni responsabilità per danni cagionati a persone, cose e/o animali;
- manutenzione ordinaria e straordinaria se prevista negli atti di gara e nei limiti ivi indicati;
- adempimenti necessari per intestare a suo nome tutte le forniture (ad es. luce, acqua, gas, telefono);
- pagamento delle forniture (ad es. luce, acqua, gas, telefono), salvo quanto si dirà appresso in ordine alle compensazioni economiche;
- pulizia adeguata e frequente dell'impianto e delle aree annesse a propria cura e spese;
- presenza defibrillatore e materiale di primo soccorso;
- munirsi di ogni licenza, autorizzazione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la conduzione degli impianti tecnologici;
- assicurare il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, antincendio e sanitarie;
- mantenere in perfetta efficienza tutti gli impianti, con particolare riferimento a quelli elettrici, termici ed antincendio, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- provvedere allo smaltimento dei rifiuti;
- provvedere alle spese per il personale (compensi, oneri previdenziali ed assistenziali, eventuale vestiario ecc...);
- riconsegnare a fine contratto l'impianto funzionante ed in buono stato di manutenzione (fatto salvo il deperimento d'uso).

Il concessionario dovrà inoltre presentare una fideiussione di importo pari a quello di aggiudicazione, la quale sarà escussa dall'Ente (per la parte di canone ancora dovuta) in caso di scioglimento anticipato del rapporto per fatto o volontà del concessionario medesimo

Ulteriori obblighi e condizioni potranno essere stabiliti negli atti di gara.

Si fa salva, inoltre, durante l'affidamento, la possibilità per l'Ente di adoperare la struttura per motivate ragioni di interesse pubblico e previa comunicazione trasmessa al soggetto affidatario con congruo anticipo.

## **11. COMPENSAZIONI ECONOMICHE**

Sono previste le seguenti compensazioni economiche:

- per i primi due anni il concessionario sarà esonerato dal pagamento del canone, pertanto l'importo a base d'asta è di € 12.000,00 all'anno per tre anni;

- l'Ente corrisponderà un contributo, a titolo di compartecipazione alle spese per le utenze (ad es: utenza elettrica, utenza idrica, combustibili ecc...) di € 10.000,00 annui, per i primi due anni;

Inoltre, eventuali interventi migliorativi della struttura (sempre a condizione che siano previamente autorizzati dall'Ente concedente e con esso concordati) potranno determinare una rideterminazione del canone per il valore corrispondente. Per interventi migliorativi si intendono, a titolo esemplificativo, interventi di manutenzione straordinaria, acquisto di impianti, macchinari, attrezzature ecc... Tali aspetti potranno essere disciplinati negli atti di gara.

## 12. VALORE DELLA CONCESSIONE

Va premesso che il valore della concessione non è determinabile a priori con esattezza, essendo legato a molteplici variabili (proventi attività sportiva, proventi eventuali attività accessorie come gestione bar, costi per l'energia, generale caro-prezzi, ecc...) pertanto può essere unicamente un valore presunto.

L'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 – riprendendo quanto statuito dalla Direttiva 2014/23/UE al comma 2 dell'art. 8 - stabilisce che il valore (stimato) della concessione è dato dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA. Ciò peraltro viene ribadito dalla giurisprudenza amministrativa (*Ex multis*: Consiglio di Stato, sentenza n. 8505 del 30.12.2020) la quale ha precisato che il valore della concessione non può essere ancorato unicamente al parametro del canone di concessione (cfr. Cons. Stato, Sez. III del 23.5.2017, n. 2411).

Anche l'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 stabilisce che *“il valore di una concessione e' costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonche' per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.”*

Ciò posto, si ritiene che il valore possa, in linea di massima, possa stimarsi nel modo seguente.

Si sono presi in considerazione i bilanci delle annualità 2019, 2020 e 2021 (il 2022 non è stato considerato in quanto l'impianto è stato chiuso diverso tempo per sequestro giudiziario) forniti dal (ex) concessionario, vale a dire la summenzionata Soc. Coop. Sportiva Dilettantistica “Factory Sport Castrum”, con sede in Grotte di Castro (VT) alla Piazza Paolo di Castro n. 12, C.F. e partita IVA 02200490569.

In particolare, è stata innanzitutto determinata la media dei fatturati (voce “ricavi”, che è da intendersi già al netto di IVA), che poi è stata moltiplicata per il periodo di durata della concessione (5 anni). Si precisa che i ricavi di cui ai bilanci sono già al netto di IVA.

**Ricavi 2019:** € 234.340,12

**Ricavi 2020:** € 88.252,06

**Ricavi 2021:** € 122.946,94

Media annua: € 148.513,04

Media annua X periodo di concessione: € 148.513,04 X 5 = € 742.565,20

Pertanto, il valore stimato della concessione è di € **742.565,20**. Si ribadisce che tale valore è meramente presuntivo ed è frutto di una stima basata sull'osservazione dei risultati della gestione degli ultimi anni. Conseguentemente, si evidenzia che tale stima puramente indicativa, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo di gestione.

### 13. RINVIO

Per ogni altro aspetto non previsto nella presente relazione, e quindi anche per le disposizioni di dettaglio, si fa rinvio agli atti di gara che saranno approvati (bando, capitolato, schema di convenzione ecc...) nonché alle superiori disposizioni vigenti in materia.

Grotte di Castro, 26 giugno 2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(Ing. Giorgio Bianchi)  
  
