



Città di GIULIANOVA

Provincia di TERAMO

AREA IV - SERVIZI PER LA PROMOZIONE DEL TERRITORIO

SERVIZI PER LO SVILUPPO ECONOMICO

UFFICIO SUAP, PROMOZIONE ECONOMICA - COMMERCIO

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	Concessione gestione Impianto sportivo/annessa ristorazione
Ente affidante	Comune di Giulianova
Tipo di affidamento	Concessione di Servizi
Modalità di affidamento	Affidamento mediante gara
Durata del contratto	7 anni
Nuovo affidamento	La relazione riguarda un nuovo affidamento
Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare	Ambito territoriale del Comune di Giulianova
Soggetto Responsabile Compilazione	
Nominativo	Dott. Andrea Sisino
Ente di riferimento	Comune di Giulianova
Area	Area IV – Servizi per la Promozione del Territorio
Telefono	085 80214235
Email	a.sisino@comune.giulianova.te.it
Data di redazione	Giugno 2026

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA SCELTA DELLA MODALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE

(Ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 201/2022, in conformità al D.Lgs. n. 36/2023 ed ai vigenti CAM Ministeriali)

Oggetto dell'affidamento: Affidamento in concessione della gestione dell'impianto polivalente denominato "**Tiberio Orsini/Green Point**" e dei relativi servizi a rilevanza economica.

Ente Concedente: Comune di Giulianova (TE). **Durata del contratto:** 7 anni (84 mesi).

Procedura di affidamento: Procedura ad evidenza pubblica sotto-soglia ex D.Lgs. 36/2023.

La presente relazione viene redatta in ottemperanza alla citata normativa, al fine di motivare analiticamente le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto eurounitario per la scelta della modalità di gestione dei servizi pubblici locali a rilevanza economica.

Il documento dà atto del rispetto dei principi di sussidiarietà, proporzionalità, concorrenza ed economicità, dimostrando la convenienza del ricorso al mercato tramite **contratto di concessione** rispetto all'internalizzazione o alla gestione diretta. Inoltre, integra le prescrizioni previste dall'art. 57, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 relative all'inserimento obbligatorio dei criteri di sostenibilità ambientale (CAM) e di accessibilità sociale (tariffe calmierate).

Ambito oggettivo di applicazione.

Il campo di applicazione della ripetuta normativa compendia la preliminare delimitazione della nozione di ‘Servizio Pubblico locale a rilevanza economica’.

A. MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

A.1 - Risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili

Gli elementi di cui alla presente relazione, portano a qualificare il servizio di che trattasi, da affidare in concessione, come “servizio economico di interesse generale” per la sicura remuneratività. In particolare:

- per le caratteristiche dell’impianto, che consente lo svolgimento di attività sportive nonché di altre attività accessorie di interesse per la collettività;
- in ragione della facoltà, che sarà riconosciuta al Concessionario, di poter gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso l’intero impianto con conseguente diritto a percepire tutte le entrate derivanti dall’applicazione delle tariffe relative alle attività erogate, circostanza che equivale a riconoscere la facoltà di ritrarre ricavi dall’espletamento della gestione mediante il corrispettivo economico imposto all’utenza nonché, in disparte ogni altra considerazione sul carattere prospettico della proposta, la remuneratività sussiste in tutti i casi in cui il gestore ha la possibilità di coprire tutti i costi con i ricavi. A tali condizioni, infatti, la gestione può dirsi ispirata a criteri di economicità.

L’Ente attraverso lo strumento della concessione si pone l’obiettivo di riqualificare il Centro sportivo trasferendo i costi dell’investimento sul gestore, che pur assumendosi il rischio dell’intera gestione, dovrà fornire all’utenza un servizio pubblico il quale, in linea con i precetti normativi del D.Lgs. 201/2022, sia in grado di assicurare la centralità del cittadino.

Ciò si traduce in minori costi per l’Ente, sia in termini di investimento che in termini di servizio di qualità per l’utenza, che avrà la possibilità di esprimere il grado di soddisfazione.

La scelta poi di esternalizzazione, con la possibilità di partecipazione alla gara anche a società e associazioni sportive dilettantistiche di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive, garantisce maggiore vicinanza delle stesse alla comunità, in quanto espressione della sussidiarietà orizzontale promossa anche a livello costituzionale, rispondendo allo stesso modo anche ai principi di concorrenza, efficienza nella gestione ed efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini.

In un’ottica futura, questa modalità di conduzione, grazie al sistema di monitoraggio che dovrà essere attuato, consentirà nel lungo termine di fare scelte sempre più efficienti, efficaci ed economiche nella gestione dei servizi pubblici locali.

A.2 - Comparazione con opzioni alternative

Un aspetto altrettanto essenziale che l’Ente pubblico è chiamato a relazionare con riguardo all’affidamento di un servizio pubblico locale a rilevanza economica, è rappresentato dal confronto della scelta operata, rispetto gli altri modelli possibili previsti dalla norma.

Nel caso di specie ovvero, di un servizio pubblico locale non a rete, è necessario un confronto tra i modelli della gara ad evidenza pubblica, della società mista e dell’in house.

Gara ad evidenza pubblica

La gara ad evidenza pubblica di cui all’art. 15 D.lgs. 201/2022, disciplinata dal Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs. 36/2023) rappresenta, per il Legislatore, la scelta preferibile, in quanto consente di assicurare al meglio, date le regole che la governano, la tutela del mercato e

della concorrenza nonché il rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, buon andamento ed imparzialità dell'azione pubblica.

Tramite ciò, di fatto, l'Ente procede ad affidare la gestione dei servizi pubblici passando da diverse fasi con le quali vengono: - individuati, preliminarmente, gli elementi essenziali del futuro contratto ed i criteri di selezione, tanto degli operatori economici quanto delle offerte; - selezionati, successivamente, gli operatori economici adottando una delle procedure previste in tal senso dal Codice (procedure aperte, ristrette, negoziate, dialogo competitivo e partenariato per l'innovazione). La gara pubblica consente agli operatori economici aventi i requisiti richiesti dall'Ente affidante, di partecipare alla gara in via concorrenziale.

L'Ente locale è chiamato a favorire, 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.

Attraverso l'esternalizzazione "completa" del servizio pubblico, l'Ente Locale non svolge direttamente il servizio, limitandosi alla verifica ed al controllo dell'attività svolta dal soggetto Gestore secondo le previsioni contrattuali stabilite.

Se è certamente possibile determinare il livello adeguato di prestazione del servizio, attraverso standard di qualità, gli obblighi e le garanzie menzionati nei contratti di servizio, il livello di controllo che può essere sperimentato dalla pubblica amministrazione affidataria del servizio, non può essere paragonato al livello di controllo ottenuto da un'organizzazione in-house basata sul controllo analogo e, quindi, sulla capacità dell'Ente di esercitare un'influenza determinante sugli enti partecipati (capacità di indirizzo e coordinamento delle decisioni societarie) e sulle modalità di gestione del servizio.

Società Mista

La seconda modalità di gestione del servizio è l'istituto della Società Mista, di cui all'art. 16 del D.Lgs. 201/2022, quale soggetto economico costituito "ad hoc" per la gestione di un servizio pubblico che l'Amministrazione pubblica ha deciso di esternalizzare. La società mista nasce quale forma di compartecipazione pubblico-privato nella quale viene veicolato l'apporto del soggetto privato nell'ambito di soggetti giuridici a partecipazione pubblica.

Tale modello si pone, in particolare, quale strumento efficace per realizzare progetti infrastrutturali e fornire servizi pubblici, in quanto in grado di determinare la condivisione dei rischi d'impresa e lo sfruttamento delle competenze del settore privato, nonché di creare le condizioni per ottenere la disponibilità di capitale aggiuntivo. L'Amministrazione, in tal caso, al fine di individuare il socio privato procede ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 175/2016, tramite una gara c.d. "a doppio oggetto" riguardante la sottoscrizione o l'acquisto della partecipazione societaria di un Socio Privato, la cui quota non può essere inferiore al 30%, e, al contempo, l'affidamento del contratto di appalto o di concessione oggetto esclusivo dell'attività della società mista.

Nella costruzione della procedura di affidamento diretto di un appalto o di una concessione ad una società mista si dovrà quindi prevedere la presenza di alcune necessarie condizioni, ovvero che: - il partner privato sia scelto con gara bandita nel rispetto dei principi comunitari di imparzialità, trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità; - la gara (unica) per la scelta del partner e affidamento dei servizi o della realizzazione dell'opera ne definisca esattamente l'oggetto (servizi determinati, opera delineata); - il socio privato sia un socio industriale (socio operativo), dotato del know-how tecnico che lo renda in grado di svolgere le prestazioni che caratterizzano l'oggetto della società mista affidataria; - il rapporto societario abbia durata predeterminata, in quanto è da evitare la situazione per la quale il privato possa diventare socio stabile della società mista; - la società mista sia obbligata a mantenere lo stesso oggetto sociale per tutta la durata dell'affidamento.

Risulta quindi evidente, in particolare, che le specifiche prestazioni che il socio privato dovrà effettuare devono essere predeterminate e dettagliate, trovando sede nell'atto costitutivo, nel contratto di società, ovvero nel contratto di servizio stipulato con la Pubblica Amministrazione, al fine di circoscrivere l'oggetto dell'attività che lo stesso partner privato è chiamato a svolgere. Anche in questo caso, il controllo esercitabile dall'Amministrazione pubblica si limita a quanto pattuito contrattualmente dalle Parti, non trovando attuazione il principio del controllo analogo. La Società mista, in conclusione, appare un modello molto vantaggioso quando sfruttato per la gestione di servizi pubblici che richiedono significativi investimenti nonché l'apporto alla gestione di competenze e know-how non posseduti dall'Amministrazione pubblica.

Tale opzione si configura, tuttavia, come modello complesso da attivare, se si pensa alle procedure ad evidenza pubblica da seguire (gara a doppio oggetto) nonché alla complessa definizione dei rapporti e dei diversi interessi perseguiti dall'Amministrazione pubblica e dal privato che dovrebbero fra loro convergere ma che potrebbero, anche verosimilmente, comportare eventuali e futuri conflitti di interesse, oltre a generare maggiori costi derivanti dalla necessità di prevedere utili di impresa e spese generali. Senza contare che il fallimento del socio privato può determinare l'insorgenza di aspetti problematici dal punto di vista finanziario, organizzativo e gestionale del servizio, e la cattiva gestione aziendale del socio privato può determinare maggiori costi, anche per l'Amministrazione, rispetto al valore dei servizi offerti.

In house providing

L'Ente locale, in alternativa all'esternalizzazione, può scegliere di erogare direttamente il servizio affidandolo ad una società a partecipazione pubblica.

L'istituto dell'in house, caratterizzato dal fatto di essere l'unica forma di affidamento ad avvenire in modo diretto, affinché possa configurarsi come forma di affidamento conforme al diritto comunitario e sottrarsi dall'essere impiegata quale strumento per aggirare le norme comunitarie in materia di appalti, deve possedere tre fondamentali requisiti ed in particolare: 1. nella persona giuridica controllata non deve essere presente alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione che non comportino controllo o potere di veto e che non esercitino un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata; 2. l'Ente affidante deve esercitare sulla persona giuridica affidataria un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi; 3. oltre l'80% delle attività della persona giuridica controllata deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore.

Le società in house, per caratteristiche, rappresentano la cd. "longa manus" dell'amministrazione controllante, ossia una proiezione interna della propria organizzazione, cui la stessa ricorre per realizzare gli interessi pubblici generali cui aspira: la scelta di non esternalizzare i propri servizi ricorrendo al mercato, ma di affidarli direttamente alle società in house, costituisce piena esplicazione del principio di libera auto-organizzazione cui l'intera azione amministrativa si ispira, in ossequio ai criteri di legalità, buona amministrazione e buon andamento (art. 97 Cost.).

Di fatto, tramite il principio del controllo analogo, l'Amministrazione pubblica influenza in modo determinante, tramite la definizione strategica di obiettivi, di linee di indirizzo nonché di controlli operativi sulla società nel corso dell'esercizio, l'operato della società in house partecipata allo scopo di raggiungere con più semplicità le proprie finalità istituzionali. L'affidamento in house costituisce una scelta gestionale possibile volta a garantire l'efficienza, l'economicità, la qualità del servizio, nonché l'ottimale impiego delle risorse pubbliche, ponendosi in tale prospettiva sullo stesso piano della scelta gestionale del ricorso al mercato. Tuttavia, tale assunto risulta vero purché siano rispettate le condizioni di cui sopra: i requisiti strutturali e funzionali dell'istituto sono rigorosi e stringenti in quanto hanno la funzione di evitare che la mancata esternalizzazione del servizio da parte

della P.A., secondo le regole dell'evidenza pubblica, pregiudichi la libera concorrenza tra gli operatori economici. Proprio su quest'ultimo punto, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che il ricorso alla soluzione organizzativa e gestionale dell'in-house può dirsi legittima purché l'Ente dimostri la convenienza di tale modello in confronto alle soluzioni altrettanto individuabili nel mercato esponendo in modo ragionevole e plausibile le ragioni di efficienza che, nel caso concreto, abbiano portato a preferire la prima rispetto alla seconda. Inoltre, l'adozione del modello in house comporterebbe l'assunzione di rischi di impresa, oltre a risultare nell'esperienza comune una minore elasticità nell'acquisizione delle risorse umane e strumentali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi assegnati per la particolarità della società in house che rappresenta un ibrido tra una società di capitali che opera liberamente sul mercato ed un ente pubblico.

Alla luce di quanto precede, la comparazione con i risultati ottenibili attraverso le opzioni alternative disponibili (procedure a evidenza pubblica, società mista, in house) nel mercato/settore di riferimento, anche con riferimento a esperienze paragonabili e tenendo conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche sulla situazione gestionale degli enti locali di cui all'art. 30 del d.lgs. 201/2022, fa propendere per l'affidamento a terzi della concessione, dati i seguenti vantaggi: - gestione e rischi sono in capo all'operatore economico aggiudicatario della gara ad evidenza pubblica; - possibile individuazione sul mercato di un operatore economico dotato di professionalità, competenze e capacità, con conseguente migliore capacità nell'affrontare le criticità derivanti dalla progettazione ed esecuzione del servizio; - maggiore incasso per il Comune con la previsione del rialzo del canone a base d'asta; - eliminazione di costi per l'Amministrazione; - migliorie proposte dal soggetto gestore del servizio rispetto al progetto posto a base di gara.

Gli obiettivi proposti dall'Amministrazione possono essere condensati nei criteri di valutazione della proposta modellata in funzione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'attuale impianto normativo riguardante il patrimonio immobiliare pubblico è sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico ed impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero (Consiglio di Stato, Sez. III, 12 marzo 2021, n. 2102.) fisico e sociale della città.

Il modello di gestione diretta da parte dell'Ente implica la presa in carico di complesse esigenze, sia sotto il profilo organizzativo quanto sotto il profilo del reperimento delle risorse finanziarie necessarie ad assicurare una proficua gestione e, pertanto, lo stesso si adatta ad impianti sportivi di modeste dimensioni con oneri organizzativi limitati.

Data la particolare rilevanza del Centro in oggetto, e la necessità di sottoporlo ad interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria, la concessione della gestione a soggetti privati, in possesso delle necessarie capacità e di un'organizzazione adeguata alla loro gestione e valorizzazione, consentirebbe all'Amministrazione comunale di perseguire gli obiettivi istituzionali di promozione dello sport in tutte le sue forme, risultando, al contempo, opportuna e conveniente in termini organizzativi e finanziari, oltre che rispondente alla necessità di garantire continuità nell'offerta del servizio all'interno della struttura.

A.3 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

il rapporto concessorio andrà modulato su un presupposto di congruità ben differente rispetto a quello proprio di un ordinario contratto di appalto: sarà dirimente l'ineffettibile verifica dell'equilibrio complessivo del rapporto (Consiglio di Stato, Sez. V, 29 aprile 2025, n. 3633).

In particolare, la durata del contratto di concessione è stata fissata in sette anni poiché a seguito della redazione di un PEF di massima, che ha tenuto conto delle relazioni di stima sui costi e sulle tariffe che potranno essere applicate durante la concessione, si è potuto evincere che il recupero degli investimenti e il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario sarà raggiunto in tale durata.

B. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

B.1 - Piano economico-finanziario

Il piano economico finanziario che sarà proposto dal concorrente in sede di gara dovrà contenere: - la proiezione, per il periodo di durata dell'affidamento, dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti; - l'assetto economico-patrimoniale della società, la dimensione del capitale proprio investito e dell'eventuale ammontare dell'indebitamento; - l'illustrazione del livello di remunerazione del capitale investito riconosciuta nel contratto di servizio.

Il piano economico-finanziario dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi iscritta nell'albo degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. 385/1993, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della L. 1966/1939 o da revisori legali ai sensi del D.Lgs. 39/10 (cfr. art. 14, comma 4 D.Lgs. 201/22), pur nella consapevolezza che l'attività di asseveramento non costituisce impegno giuridico del soggetto asseverante a successivo finanziamento, in quanto mero *"esercizio di una funzione di rilevanza pubblicistica mediante la quale si accerta, in luogo dell'amministrazione, la coerenza del piano economico finanziario con gli elementi di cui agli artt. 18, comma 3, e 84, comma 1, del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554"* [AVCP (ora ANAC), Atto di regolazione n. 34 del 18 luglio 2000].

Il Piano Economico Finanziario di massima redatto dall'Ente è invece propedeutico alla procedura di affidamento per la concessione del servizio di gestione del Centro de quo. Nella determinazione dei ricavi, si è tenuto conto dei ricavi tipici basilari relativi alla gestione dei campi da calcio, considerando ulteriori possibili attività che comunque potrebbero attuarsi, come sopra individuate.

In sintesi, il fine del documento di massima predisposto dall'Amministrazione è quello di fornire una stima della valutazione economica della gestione, che non è vincolante per gli operatori concorrenti che formuleranno una propria proposta di gestione corredata da Piano economico asseverato.

Lo stesso ha pertanto lo scopo di evidenziare la sostenibilità finanziaria e l'economicità teorica dell'iniziativa, che dovrà essere ulteriormente sviluppata attraverso le decisioni dei concorrenti, in particolare tenendo conto delle potenzialità dell'impianto e del contesto in cui insiste.

B.2 – Monitoraggio

Ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 201/2022, gli enti locali esercitano il controllo sulla gestione dei servizi pubblici locali affidati e predispongono un programma di controlli finalizzato alla verifica del corretto svolgimento delle prestazioni contrattuali. A tal fine, coerentemente con lo Schema tipo di contratto di servizio prevedrà un sistema di controlli sulla gestione e connessi obblighi del gestore e correlate penali, al fine di garantire un efficace monitoraggio sulla gestione del servizio pubblico locale.

Il Concedente quindi, vigilerà, anche mediante verifiche e sopralluoghi, sulla corretta esecuzione del contratto di concessione, in ogni suo aspetto, tenendo conto soprattutto degli indicatori di qualità sopra elencati. Il Concessionario, inoltre, dovrà presentare ogni anno i dati attinenti alla qualità contrattuale, alla qualità tecnica e a quella connessa all'assolvimento degli obblighi di pubblico servizio

1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA CONCESSIONE (Art. 179 D.Lgs. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, il valore stimato di un contratto di concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione.

Nel caso dell'impianto "tiberio Orsini/Green Point", il valore è calcolato come segue:

- **Fatturato Annuo Stimato:** € 202.500,00 (composto da € 187.500,00 da flussi storici gestionali + € 15.000,00 da sub-locazione a terzi per centri estivi).
- **Valore Complessivo Stimato (7 Anni):** € 1.417.500,00 (al netto dell'IVA).

Inquadramento delle Soglie: Il valore calcolato colloca la concessione nell'ambito dei **contratti sotto-soglia comunitaria**, in quanto inferiore al limite europeo fissato dall'art. 14, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 36/2023, per le concessioni di servizi.

Di conseguenza, la procedura potrà seguire le disposizioni di cui all'art. 187 del medesimo Codice.

2. ANALISI DETTAGLIATA DELLE LINEE DI RICAVO

I ricavi complessivi del complesso "Green Point" sono stimati in € 202.500,00 annui complessivi.

La scomposizione analitica dei flussi, anche basata su dati storici di cui è possibile disporre, ma soprattutto sulla base di stimate oggettive proiezioni commerciali vincolate, evidenzia la seguente ripartizione del volume d'affari complessivo:

Ricavi da Dati Storici ed Oggettivi complessivi (€ 187.500,00/anno - 92,6% del fatturato totale).

- **Comparto Sportivo - Affitto campo da calcio:** € 60.000,00 annui, pari al 29,6% del volume d'affari complessivo. Rappresenta la quota tariffaria derivante dall'utilizzo del campo da calcio ivi presente, per la pratica sportiva. Tale calcolo della redditività è stato stimato ipotizzando un costo medio orario variabile tra € 70,00 (diurno/feriale) ed € 100,00 (serale/festivo). Considerando un campo aperto circa 10 mesi annui, con una saturazione media del 40%-45% (stimata in circa 25-30 ore settimanali nei picchi stagionali).
- **Comparto Ristorazione (Pizzeria annessa di circa 100 mq):** € 127.500,00 annui, pari al 63,0% del volume d'affari complessivo (corrispondente al 68% del fatturato). Comprende i flussi generati dal servizio di somministrazione di alimenti e bevande collegato alle attività del centro. Tale calcolo della redditività, su una superficie di 100 mq con circa 40/50 posti a sedere costanti, deve considerare anche una forte stagionalità e l'andamento asimmetrico della settimana (picchi nel weekend). Si ipotizzano 300 giorni di apertura annui (50 settimane, con 1 giorno di chiusura settimanale), e si calcola un indice di affollamento medio per la pizzeria pari a circa mq 1,8/posto. Si stimano ricavi dal Servizio al Tavolo (Sala), come segue. Giorni infrasettimanali (Martedì - Giovedì = 3 giorni): Occupazione stimata: 40% della sala (16 clienti a sera). Presenze settimanali: 48 clienti. Fine settimana (Venerdì - Domenica = 3 giorni): Occupazione stimata: 110% per 132, ossia 44 clienti a sera, per un totale di 132 clienti. Totale presenze stimate settimanali in sala: 48 + 132 = 180. Scontrino medio stimato: € 14,50: valore prudenziale per pizzerie in centri comunali/sportivi. Fatturato sala settimanale: 180x14,50 = circa € 2.610,00.
- **Ricavi Commerciali Integrativi con Vincolo Sociale (€ 15.000,00/anno - 7,4% del fatturato totale): Subconcessione Spazi per Centri Estivi:** Canone derivante dall'affitto temporaneo degli spazi a soggetti terzi durante il periodo estivo. L'importo riflette un canone prudenziale di € 1.875,00 a settimana per 8 settimane.

Clausola Obbligatoria sulle Tariffe Calmierate (Art. 14 D.Lgs. 201/2022)

Al fine di garantire il diritto all'accessibilità fisica ed economica dei servizi pubblici, il bando di gara imporrà al soggetto terzo organizzatore dei centri estivi l'applicazione di **tariffe calmierate e agevolate per le famiglie residenti nel territorio comunale.**

Il futuro concessionario del "Tiberio Orsini/Green Point" dovrà vigilare sull'applicazione del paniere tariffario concordato con l'Ente (con riduzioni previste per fasce ISEE basse, famiglie numerose o minori con disabilità), garantendo l'universalità del servizio pur preservando l'introito fisso di € 15.000,00 previsto a PEF.

3. APPLICAZIONE DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM) E SOSTENIBILITÀ

In adempimento agli obblighi di Green Public Procurement (GPP) e in linea con i decreti ministeriali vigenti, la gestione del complesso "Green Point" includerà vincoli strutturali inseriti come specifiche tecniche obbligatorie:

- **Efficienza Energetica (CAM Edilizia).** Obbligo di implementare sistemi di monitoraggio dei consumi per ridurre le emissioni di gas serra. Le manutenzioni ordinarie del campo da calcio e dei locali pizzeria dovranno privilegiare l'installazione di lampade LED ad alta efficienza e l'uso di materiali ecocompatibili conformi alle specifiche ministeriali.
- **Gestione del Verde e Risorsa Idrica (CAM Verde).** La cura delle aree verdi e pertinenze vieta l'uso di prodotti fitosanitari chimici (diserbanti), imponendo tecniche di lotta biologica o meccanica e l'impiego di sistemi di irrigazione automatizzati a goccia con sensori di umidità.
- **Ristorazione Sostenibile e Rifiuti (CAM Rifiuti e Ristorazione):** All'interno del **Comparto Ristorazione (Pizzeria)** e nell'area dei **Centri Estivi**, deve essere applicato un piano di gestione volto a minimizzare la produzione di plastica monouso, promuovere l'uso di stoviglie riutilizzabili o compostabili e valorizzare filiere alimentari corte o biologiche, massimizzando il riciclo frazionato.

4. IL CANONE A BASE D'ASTA ED EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

A tutela dell'equilibrio economico-finanziario originario e per assorbire i costi operativi derivanti dall'adeguamento ai criteri CAM, il canone annuo a base d'asta è fissato al **10% sui ricavi totali**, determinando una base d'asta di **€ 20.250,00** (proiezione di € 141.750,00 complessivi sul settennio). Il Piano Economico-Finanziario (PEF) asseverato a supporto della presente relazione si articola come segue:

Anno	Ricavi Totali	Stimati	Indicatore redditività	Canone (10%)	Margine Netto Op.	Tasse (27,9%)	Utile Netto
Anno 1	€ 202.500,00	€ 150.000,00	€ 52.500,00 (25,9%)	€ 20.250,00	€ 32.250,00	€ 8.997,75	€ 23.252,25,00
Anno 2	€ 202.500,00	€ 148.125,00	€ 54.375,00 (26,8%)	€ 20.250,00	€ 34.125,00	€ 9.520,88	€ 24.604,12,00
Anno 3	€ 202.500,00	€ 146.250,00	€ 56.250,00 (27,8%)	€ 20.250,00	€ 36.000,00	€ 10.044,00	€ 25.956,00,00
Anno 4	€ 202.500,00	€ 146.250,00	€ 56.250,00 (27,8%)	€ 20.250,00	€ 36.000,00	€ 10.044,00	€ 25.956,00,00
Anno 5	€ 202.500,00	€ 146.250,00	€ 56.250,00 (27,8%)	€ 20.250,00	€ 36.000,00	€ 10.044,00	€ 25.956,00,00
Anno 6	€ 202.500,00	€ 146.250,00	€ 56.250,00 (27,8%)	€ 20.250,00	€ 36.000,00	€ 10.044,00	€ 25.956,00,00
Anno 7	€ 202.500,00	€ 146.250,00	€ 56.250,00 (27,8%)	€ 20.250,00	€ 36.000,00	€ 10.044,00	€ 25.956,00,00
TOTALE	€ 1.417.500,00	€ 1.029.375,00	€ 388.125,00	€ 141.750,00	€ 246.375,00	€ 68.735,63,00	€ 177.639,37,00

Gli Opex (spese operative) includono gli oneri per l'efficientamento progressivo dei consumi di utenze dal 2° e 3° anno. Le imposte considerano l'aliquota combinata societaria ordinaria (IRES + IRAP) al 27,9% applicata sul Margine Netto Operativo.

5. ALLOCAZIONE DEL RISCHIO OPERATIVO (Art. 177 D.Lgs. 36/2023)

In linea con l'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, l'operazione si qualifica giuridicamente come concessione in virtù del sostanziale trasferimento dei rischi in capo al privato:

1. **Rischio di Domanda:** Interamente a carico del concessionario. Eventuali fluttuazioni o contrazioni degli utenti sia nel Comparto Sportivo sia nel Comparto Ristorazione, così come il rischio derivante dall'obbligo di applicare tariffe calmierate per i centri estivi, non daranno diritto a indennizzi, contributi o riduzioni del canone dovuto all'Ente.

2. **Rischio Offerta/Operativo:** L'operatore assume il rischio economico legato alla gestione e al rispetto dei parametri ambientali CAM. Eventuali scostamenti o incrementi dei costi dei fattori produttivi ecologici restano a totale carico del privato.

3. **Rischio di Disponibilità:** Presuppone il mantenimento continuo dei livelli qualitativi, di sicurezza e di bio-sostenibilità strutturale contrattati, la cui violazione comporterà l'applicazione di penali o la decadenza del titolo.

6. CONCLUSIONI E ADEMPIMENTI DI PUBBLICITÀ

L'istruttoria condotta dimostra che l'affidamento in concessione a terzi della gestione del complesso **"Green Point"**:

- può garantire un servizio efficiente, integrato e orientato alla transizione ecologica (GPP/CAM) con tutele per le famiglie (tariffe calmierate);
- solleva l'Ente da rischi operativi e finanziari, assicurando un'entrata complessiva patrimoniale certa di **€ 141.750,00** nel settennio (a base d'asta);
- preserva l'attrattività del mercato, assicurando all'operatore privato un utile netto complessivo stimato in **€ 177.639,37** lungo l'intero arco temporale contrattuale.

La presente relazione, approvata dall'organo consiliare, sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente", nei modi e termini di legge.

Il Dirigente
Dott. Andrea Sisino