



GESTIONE IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO NATATORIO "PISCINA FERRABINI" DI LODI

**Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del
servizio pubblico locale**

(D.lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31, commi 1 e 2)

INTRODUZIONE

Il D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 ha introdotto una serie di disposizioni normative volte al riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica.

In particolare, quanto alla scelta delle modalità di gestione di un servizio pubblico locale, l'art. 14 comma 3 prevede la redazione di una specifica relazione in capo all'ente affidante.

Nel redigere la presente relazione ex art. 14 comma 3 del D.lgs. 201/2022, si intende focalizzare l'attenzione sugli obiettivi richiesti al fine di dare adeguato atto delle motivazioni sottese alla scelta circa la modalità di affidamento del servizio pubblico locale ad oggetto "Affidamento in concessione della gestione dell'impianto sportivo «Piscina Ferrabini» di proprietà del Comune di Lodi".

In particolare, si rende necessario:

- analizzare il quadro normativo di riferimento anche con riguardo ai requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta;
- illustrare le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da assegnare in gestione;
- specificare gli obblighi di servizio pubblico universale cui dovrà attenersi l'affidatario;
- esplicitare la convenienza economica della scelta di affidamento, evidenziando i risultati prevedibilmente attesi, nonché i 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.

È dunque in riferimento a tali obiettivi che viene predisposta la presente Relazione per motivare le proprie decisioni e per garantirne la coerenza rispetto alla disciplina europea.

La presente relazione - in ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti all'art. 31 D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 - è soggetta a pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Lodi, quale ente affidante, e a contestuale pubblicazione sull'apposito portale dell'ANAC.

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Gestione in concessione dell'impianto sportivo "Piscina Ferrabini" di Lodi
Valore dell'affidamento	Euro 3.960.252,00
Ente affidante	Comune di Lodi, codice fiscale 84507570152. Il Comune di Lodi non è ente di governo di un ambito territoriale ottimale (ATO) ai sensi del D.L. 138/2011 art. 3-bis e della normativa di settore né gestisce la procedura di affidamento per conto di un ente di governo di ATO.
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a)
Durata dell'affidamento	10 anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il servizio oggetto dell'affidamento interessa principalmente la popolazione della città di Lodi e, in misura minore, dei comuni limitrofi.

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Demuro Giuseppe – Dirigente del Comune di Lodi
Ente di riferimento	Comune di Lodi
Area/servizio:	Direzione Organizzativa n. 2 – Settore affari generali e servizi per l'istruzione
Telefono:	0371 409.1
Email/PEC	giuseppe.demuro@comune.lodi.it – comunedilodi@legalmail.it
Data di redazione	11/05/2026

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

IL DECRETO LEGISLATIVO 23 DICEMBRE 2022, N. 201

Il d.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, entrato in vigore il 31 dicembre 2022, ha introdotto una serie di disposizioni normative volte al riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica. L'analisi normativa procede quindi sulla base della nuova normativa di riferimento ed in particolare:

- Ai sensi **dell'art 2**, comma primo, lett. c), del d.lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono "servizi di interesse economico generale di livello locale" o "servizi pubblici locali di rilevanza economica", "i 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".
- Ai sensi **dell'art. 3** del d.lgs. n. 201 del 2022 rubricato "Principi generali del servizio pubblico locale" è previsto che: "I servizi di interesse economico generale di livello locale rispondono alle esigenze delle comunità di riferimento e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità" (comma 1). "L'istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi pubblici di interesse economico generale di livello locale rispondono a principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni (comma 2). "Nell'organizzazione e nella erogazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale è assicurata la centralità del cittadino e dell'utente, anche favorendo forme di partecipazione attiva" (comma 3).
- Ai sensi **dell'art. 10** rubricato "Perimetro del servizio pubblico locale e principio di sussidiarietà": "Gli enti locali e gli altri enti competenti assicurano la prestazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale ad essi attribuiti dalla legge" (comma 1). "Ai fini del soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali, gli enti locali favoriscono, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, e delle imprese, anche con apposite agevolazioni e semplificazioni" (comma 2). "Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, possono istituire servizi di interesse economico generale di livello locale diversi da quelli già previsti dalla legge, che ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali" (comma 3). "I servizi di cui al comma 3 sono istituiti in esito ad apposita istruttoria, sulla base di un effettivo confronto tra le diverse soluzioni possibili, da cui risulti che la prestazione dei servizi da parte delle imprese liberamente operanti nel mercato o da parte di cittadini, singoli e associati, è inidonea a garantire il soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali" (comma 4).
- L'**art. 14, comma 2**, rubricato "Scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale" prevede che: "Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto 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 (*omissis*)".
- Lo stesso **art. 14 al comma 3**, prevede espressamente che "Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 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 sovra compensazioni".

LA RIFORMA ORGANICA DELLO SPORT

Il sistema normativo vigente assegna un ruolo centrale agli enti locali nella promozione, regolazione e gestione delle attività sportive, anche attraverso la messa a disposizione regolata delle strutture pubbliche. Tale ruolo è stato rafforzato con l'attuazione della **riforma organica dello sport**, avviata con la legge delega 8 agosto 2019, n. 86, e attuata con una serie di decreti legislativi entrati in vigore tra il 2021 e il 2023:

- ✓ D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 36, recante il riordino e la riforma delle disposizioni in materia di enti sportivi professionistici e dilettantistici, nonché di lavoro sportivo;
- ✓ D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 37, relativo alla sicurezza nelle discipline sportive invernali;
- ✓ D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, che disciplina il ruolo degli enti locali e la gestione degli impianti sportivi pubblici e scolastici;
- ✓ D.lgs. 5 ottobre 2022, n. 163, in materia di semplificazione degli adempimenti per le attività sportive.

Di questi, il **D.lgs. 38/2021** costituisce il perno per gli enti locali. **L'articolo 6**, in particolare, stabilisce che:

1. *L'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive.*
2. *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.*
3. *Gli affidamenti di cui al comma 2 sono disposti nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e della normativa euro-unitaria vigente.*
4. *Le palestre, le aree di gioco e gli impianti sportivi scolastici, compatibilmente con le esigenze dell'attività didattica e delle attività sportive della scuola, comprese quelle extracurricolari ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 ottobre 1996, n. 567, devono essere posti a disposizione di società e associazioni sportive dilettantistiche aventi sede nel medesimo comune in cui ha sede l'istituto scolastico o in comuni confinanti.*

In sostanza, la norma riconosce allo sport una funzione sociale e territoriale, superando la logica della mera disponibilità patrimoniale del bene pubblico e valorizzando l'impianto come servizio di comunità.

ALCUNI CONCETTI “CHIAVE”

GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI

La gestione degli impianti sportivi pubblici costituisce esercizio di un servizio pubblico locale, in quanto finalizzata a soddisfare bisogni collettivi (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 5915/2021; TAR Piemonte, Sez. II, sent. n. 927/2020); il servizio conserva la natura pubblica, sociale e educativa.

L'IMPIANTO SPORTIVO COME BENE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Gli impianti sportivi comunali fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 826, comma 3 del Codice Civile, in quanto destinati a un uso collettivo e funzionalizzati al soddisfacimento di interessi generali. Tale qualificazione è ribadita da Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 2243/2020 e da TAR Lombardia, Sez. I, sent. n. 1089/2022, secondo cui l'ente non può alienarli o disporne liberamente se non nel rispetto della loro destinazione pubblica, prevista dall'art. 164, comma 3 del D.lgs. 36/2023, e, dal punto di vista funzionale, a quanto sancito dall'art. 6 del D.lgs. 38/2021 in tema di disponibilità regolata degli impianti da parte degli enti locali.

LA DEFINIZIONE DI IMPIANTO SPORTIVO

Si intende per impianto sportivo quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lett. c) del D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, ovvero “la struttura, anche all'aperto, permanentemente destinata alla pratica di attività sportive regolamentate da federazioni sportive nazionali, discipline sportive associate, enti di promozione sportiva riconosciuti dal CONI o dal CIP, accessibile a tutti, e idonea a soddisfare le esigenze di chi pratica attività sportiva, sia a livello agonistico che amatoriale”.

LA QUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

La giurisprudenza (si veda, *ex multis*, Consiglio di Stato, Sez. V, sentenza n. 5915/2021) ha qualificato la gestione degli impianti sportivi come servizio pubblico locale.

Come per tutti i servizi pubblici locali, anche quelli afferenti agli impianti sportivi vanno distinti tra impianti con rilevanza economica e impianti privi di rilevanza economica e spetta agli enti proprietari stabilire, caso per caso e in concreto, se un impianto appartenga a una o all'altra categoria.

Il Comune di Lodi, in coerenza con tale impostazione, ha qualificato l'impianto in oggetto quale "impianto sportivo con rilevanza economica" con motivata recente delibera di Giunta comunale.

Dalla qualificazione degli impianti sportivi, discende la modalità di affidamento degli stessi per la quale la giurisprudenza e la prassi amministrativa delineano un triplice sistema:

1. Concessione di servizi (art. 174 D.lgs. 36/2023) → per impianti con rilevanza economica e gestione imprenditoriale;
2. Appalto di servizi sportivi → per attività non remunerative, ma organizzate a fronte di corrispettivo a carico dell'ente;
3. Concessione strumentale del bene (art. 181 D.lgs. 36/2023) → per impianti non redditizi, a uso sociale e collettivo, secondo procedure ad evidenza pubblica semplificata.

La procedura di affidamento della gestione della Piscina Ferrabini, **configurabile come impianto con rilevanza economica**, è qualificabile come "concessione di servizi" e si svolgerà pertanto nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 176 e ss. del d.lgs. 36 del 2023 "Codice dei contratti pubblici".

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

Con **Decreto direttoriale del 16 maggio 2025** ad oggetto "Regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica: adozione di atti di competenza in attuazione dell'art. 8 del D. lgs. n. 201 del 2022", il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT) - Dipartimento mercato e tutela - Direzione generale consumatori e mercato - ha approvato gli schemi di bando tipo e di contratto tipo (ex artt. 7 e 8 del d.lgs. 201/2022¹). Tali schemi sono stati adottati per le procedure sopra soglia comunitaria, ma verranno comunque utilizzati, con gli opportuni adattamenti, per la procedura in oggetto.

Quanto agli indicatori di qualità, lo stesso Ministero delle Imprese e del Made in Italy aveva emanato il **Decreto n. 639 del 31 agosto 2023** recante "Regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica: adozione di atti di competenza in attuazione dell'art. 8 del D. lgs. n. 201 del 2022". Con tale provvedimento, il Ministero aveva approvato, tra l'altro, lo **schema contenente l'individuazione degli indicatori minimi di qualità da utilizzare per gli impianti sportivi** (fatta eccezione per gli impianti a fune espressamente

¹ **Art. 7. Competenze delle autorità di regolazione nei servizi pubblici locali a rete**

1. Nei servizi pubblici locali a rete le autorità di regolazione individuano, per gli ambiti di competenza, i costi di riferimento dei servizi, lo schema tipo di piano economico-finanziario, gli indicatori e i livelli minimi di qualità dei servizi, anche ai fini di quanto previsto dagli articoli 10, comma 4, 14, comma 2, e 17, comma 2.
2. Negli ambiti di competenza, le autorità di regolazione predispongono schemi di bandi di gara e schemi di contratti tipo.
3. Gli enti locali o gli enti di governo dell'ambito possono richiedere alle competenti autorità di regolazione e all'Autorità garante della concorrenza e del mercato un parere circa i profili economici e concorrenziali relativi alla suddivisione in lotti degli affidamenti.
4. Alle attività di cui al presente articolo si provvede mediante le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

Art. 8. Competenze regolatorie nei servizi pubblici locali non a rete

1. Nei servizi pubblici locali non a rete per i quali non opera un'autorità di regolazione, gli atti e gli indicatori di cui all'articolo 7, commi 1 e 2, sono predisposti dal Ministero delle imprese e del made in Italy, che vi provvede mediante le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.
2. Gli enti locali, sulla base degli atti e degli indicatori di cui al comma 1, al fine di provvedere alla regolazione dei servizi pubblici locali non a rete di loro titolarità, possono adottare un regolamento ovvero un atto generale in cui predefiniscono condizioni, principi, obiettivi e standard della gestione nel rispetto di quanto disposto dal presente decreto, assicurando la trasparenza e la diffusione dei dati della gestione. I contratti di servizio e gli altri atti di regolazione del rapporto contrattuale assicurano il rispetto delle condizioni, dei principi, degli obiettivi e degli standard fissati dal predetto regolamento o atto generale.

esclusi dall'art. 36 del D.lgs. n. 201/2022).

Gli indicatori individuati dal Ministero sono contenuti nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA INDICATORE	IMPIANTI SPORTIVI
Qualità contrattuale		
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	SI
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	SI
Carta dei servizi	qualitativo	SI
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	SI
Qualità tecnica		
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	SI
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	SI
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	SI
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	SI
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	SI
(Altri indicatori)	qualitativo e/o quantitativo	(a discrezione dell'ente)
Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico		
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	SI
Accessi riservati	quantitativo	SI
(Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico)	qualitativo e/o quantitativo	(a discrezione dell'ente)

Tali indicatori, eventualmente integrati nella documentazione di gara, saranno oggetto di valutazione in sede di gara e di verifica durante l'attività di gestione.

Per la stima del più probabile valore di mercato del servizio, è stato affidato specifico incarico a società specializzata per la redazione del Piano Economico Finanziario (PEF).

I rapporti tra Comune e concessionario saranno regolati da un contratto che, ai sensi dell'art. 24 comma 1 del D.lgs. 201/2022, sarà redatto sulla base dello schema allegato alla documentazione di gara.

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 - Caratteristiche del servizio

Oggetto dell'affidamento in regime di concessione è la gestione dell'impianto sportivo "Ferrabini".

La piscina "Ferrabini" di Lodi fu inaugurata a metà degli anni '50 ed è stata pienamente attiva fino all'anno 2015

quando, a seguito di verifiche strutturali, è stata disposta la chiusura fino a completa ristrutturazione.

Attualmente, sono in corso i lavori di ristrutturazione che dovrebbero concludersi, verosimilmente, entro l'estate 2026.

Con Delibera di Giunta comunale n. 166 del 17/11/2023, veniva avviato il progetto con l'approvazione di un "Atto di indirizzo relativo all'intervento di ristrutturazione edilizia del centro sportivo natatorio denominato piscina A. Concardi in via Ferrabini".

In seguito, con la Determinazione dirigenziale n. 1673 del 29/12/2023, veniva affidata la progettazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e del Progetto di Fattibilità delle Alternative Progettuali, con opzione del Progetto Esecutivo.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali veniva approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 in data 19 febbraio 2024.

Il Progetto di fattibilità tecnico economica, a sua volta, veniva approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 30/09/2024.

L'impianto "Ferrabini" si sviluppa su un'area di mq 6.550. I lavori di ristrutturazione hanno mirato al recupero della piscina ludica per adulti e bambini e delle strutture connesse.

In particolare, l'impianto in oggetto consiste di:

- 1) PISCINA per adulti e per bambini;
- 2) CORPO A: struttura destinata all'ingresso con biglietteria del centro sportivo. A partire da esso, si potrà dirigersi con due distinti tornelli o allo spogliatoio per entrambi i sessi nel medesimo corpo o agli spogliatoi del CORPO B o alle cabine individuali.
In tale struttura, che sarà riscaldata per l'utilizzo serale e nella stagione più prolungata dei campi da gioco, è presente un locale tecnico elettrico e meccanico.
- 3) CORPO B: struttura destinata a spogliatoi completi di docce e servizi igienici e di locale di pronto soccorso, con servizio igienico, dotato di una porta collegata direttamente al parcheggio esterno dove potrà sostare il mezzo di soccorso. Tale corpo non sarà riscaldato in quanto utilizzato solo durante la stagione estiva e protetto da serramenti.
- 4) CORPO C1: struttura destinata a servizi igienici dotati di fasciatoio e limitrofi alle cabine a rotazione, a due spogliatoi per addetti con la previsione di otto persone assunte e ad uno locale ufficio per il personale.
- 5) CORPO C2: struttura destinata a magazzini.
- 6) CORPO D: struttura destinata a bar tavola fredda, dotato servizio igienico per il pubblico, di uno spogliatoio con wc e doccia per numero tre addetti e di terrazzo per consentire la sosta ad un tavolino all'esterno del locale. Per tale struttura, sarà realizzata una scala di collegamento da via Cavallotti.
- 7) CORPO E: si tratta di un piccolo bar prefabbricato e smontabile a servizio della zona relax sui prati che guardano il fiume.
- 8) CORPO F: l'impianto sarà, infine, dotato di n. 2 campi da beach volley e n. 2 campi da padel accessibili anche quando l'area della piscina e del relax lungo il fiume saranno chiuse.

Al fine di arricchire di spazi la struttura sportiva sopra descritta, è previsto l'utilizzo di un'area limitrofa alla piscina Ferrabini da destinare al relax, attrezzabile con sdraio e lettini.

L'Amministrazione Comunale, attraverso la gestione dell'impianto sportivo in oggetto, intende perseguire le seguenti finalità:

- promuovere l'attività sportiva;
- riconoscere il valore sociale della pratica sportiva in ogni sua forma espressiva come strumento per la realizzazione del diritto alla salute e al benessere psico-fisico delle persone, il miglioramento degli stili di vita,

lo sviluppo delle relazioni e dell'inclusione sociale, la formazione dell'individuo fin dalla giovane età, la valorizzazione sociale ed economica del territorio;

- ricercare la massima qualità nella conduzione della struttura e degli impianti e nell'organizzazione delle attività, a tutela dei fruitori;
- garantire l'apertura degli impianti a tutti i cittadini e imparzialità nel permetterne l'utilizzo a soggetti che ne facciano richiesta e che svolgano attività compatibili con quelle autorizzate nell'impianto;
- promuovere la valorizzazione dell'impianto.

Il Concessionario assumerà la gestione di tutte le attività sportive da realizzarsi negli spazi concessi e si occuperà, altresì, in via esclusiva e diretta della gestione dell'impianto per tutta la durata della concessione.

La gestione dell'impianto sarà svolta dal concessionario con propria organizzazione del personale e dei mezzi necessari.

Ai fini dell'analisi delle caratteristiche in concreto del servizio pubblico di cui trattasi, devono essere presi in considerazione i seguenti elementi essenziali, che verranno meglio esplicitati nel Capitolato speciale disciplinante il servizio in argomento:

- durata dell'affidamento;
- gestione tecnico amministrativa, custodia e sorveglianza degli impianti e delle attrezzature, interventi di manutenzione e riparazione, pulizia degli impianti e dei servizi con oneri e spese a carico dell'operatore economico, spese relative ai consumi di energia elettrica e acqua, rifiuti e altre utenze;
- la realizzazione di interventi di miglioramento che saranno proposti nell'offerta dell'aggiudicatario;
- il completo funzionamento dell'impianto sportivo;
- la conduzione e la perfetta funzionalità, la sicurezza, l'igienicità degli impianti e dei relativi servizi, comprese le aree di pertinenza, nel rispetto di tutte le normative vigenti;
- le garanzie da prestarsi a carico dell'affidatario a tutela del corretto e regolare svolgimento del servizio.

Al termine di ogni esercizio, il Concessionario trasmetterà un rendiconto per consentire il monitoraggio costante da parte del Comune.

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

La gestione degli impianti sportivi è soggetta ad obblighi di servizio pubblico previsti sia dalla legislazione di settore che dal regolamento adottato dal Comune.

La Commissione Europea nel Libro verde sui servizi di interesse generale (COM 2003-270) ha inoltre individuato una serie di obblighi di pubblico servizio, tra i quali rientrano gli aspetti di seguito individuati:

1. universalità;
2. continuità;
3. qualità;
4. accessibilità;
5. tutela degli utenti e dei consumatori.

Rispetto al servizio in oggetto, l'affidamento in regime di partenariato pubblico privato si ritiene pienamente rispondente a tutte le condizioni di "servizi pubblico locale" in precedenza individuate, così come di seguito precisato:

Universalità: il servizio è garantito per tutti gli utenti e su tutto il territorio e ai medesimi standard qualitativi. Stante la sua valenza sociale, inoltre, l'affidamento avverrà per la totalità delle utenze riferibili alle tipologie di servizi affidati, così da garantire il pieno rispetto del principio di universalità.

Continuità: non è prevista alcuna interruzione di servizio dall'avvio dello stesso come definito all'esito della

procedura di selezione; disponibilità di tutti i mezzi tecnici-operativi e organizzativi per assicurare la gestione del servizio con continuità per l'arco temporale di durata complessiva della concessione.

Qualità: un serio standard nello svolgimento dei servizi con assicurazione di modalità di realizzazione dei servizi più adeguate alle esigenze del Comune di Lodi.

Economicità: livello di servizio realizzato senza oneri a carico del Comune di Lodi e senza la previsione di tariffe predeterminate, il che consente di costruire gli equilibri economico finanziari che dovranno essere mantenuti per tutta la durata della gestione.

Monitoraggio e controllo: gli uffici preposti del Comune di Lodi garantiscono un costante monitoraggio sull'andamento del servizio con verifiche degli obblighi contrattuali e normativi; richiedono informazioni e confronti sull'andamento del servizio, di controllo dei risultati e dell'operato, incontri volti a monitorare la qualità del servizio erogato, nonché la soluzione di eventuali problematiche che possano insorgere dalla gestione del servizio.

Trasparenza e informazione completa: sottoscrizione di un contratto di servizio dove sono specificate le obbligazioni in modo puntuale e chiaro; diritto all'informazione su tutte le attività e le procedure in uso, sia a livello qualitativo che quantitativo ed in particolare a quelle di carattere economico; libero accesso agli atti aziendali, nel rispetto della normativa vigente.

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta

Come già anticipato, il legislatore ha messo un punto fermo sul tema (con esclusivo riferimento ai servizi pubblici di rilevanza economica) con l'emanazione del D.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 ad oggetto "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica".

L'art. 2 del Decreto ha provato a cristallizzare i principi in base ai quali un servizio pubblico locale può essere definito «di interesse economico generale di livello locale» o «di rilevanza economica», qualora i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, 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.

In base all'art. 14 dello stesso Decreto, l'ente locale, nelle ipotesi in cui ritenga che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvede all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dal dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;
- c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17;
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

A completamento del quadro, è opportuno evidenziare come l'art. 18 dello stesso Decreto consente agli enti locali,

in attuazione dei principi di solidarietà e di sussidiarietà orizzontale, la possibilità di “attivare con enti del Terzo settore rapporti di partenariato, regolati dal decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, per la realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento funzionalmente riconducibili al servizio pubblico locale di rilevanza economica”.

Tale possibilità è però soggetta a specifica motivazione, nell'ambito della relazione di cui all'articolo 14, comma 3, “con specifico riferimento alla sussistenza delle circostanze che, nel caso concreto, determinano la natura effettivamente collaborativa del rapporto e agli effettivi benefici che tale soluzione comporta per il raggiungimento di obiettivi di universalità, solidarietà ed equilibrio di bilancio, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento”.

Inoltre, non è possibile ricorrere a tale ipotesi qualora “le risorse pubbliche da mettere a disposizione degli enti del Terzo settore risultino, complessivamente considerate, superiori al rimborso dei costi, variabili, fissi e durevoli previsti ai fini dell'esecuzione del rapporto di partenariato”.

Con gli artt. 14 e 18 su riportati, il legislatore ha voluto demandare agli enti affidanti (compresi i Comuni) la scelta discrezionale circa le modalità di gestione, purché la scelta sia rispettosa della normativa generale contenuta nello stesso Decreto 201/2022 e delle normative di settore richiamate sulla base dell'opzione scelta.

È necessario, altresì, rimarcare che l'art. 15 del D.lgs. 201/2022 (Affidamento mediante procedura a evidenza pubblica), espressamente dispone che gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, al contrario degli articoli successivi, riferiti alla gestione mediante affidamento a società mista e affidamento a società in house, ove la locuzione “**affidano**” viene sostituita dal legislatore con l'espressione “**possono affidare**” con ciò indicando la preferenza per il modello di affidamento secondo la disciplina in materia di contratti pubblici.

Il Comune di Lodi ha ritenuto non praticabile la soluzione della gestione diretta dell'impianto sportivo con proprio personale, non essendovi all'interno dell'Ente figure professionali specifiche né risorse umane necessarie per garantire una sistematica custodia e fruizione da parte del pubblico (si rimanda sul punto a quanto contenuto nella sezione D.2 del presente documento).

L'esternalizzazione, dunque, risponde anche all'esigenza della ricerca di una maggiore flessibilità nell'acquisizione e utilizzo delle risorse e nel contenimento dei costi di gestione.

Esclusa la gestione diretta da parte dell'Ente per ragioni tecnico-organizzative e di contenimento di costi, la scelta del modello di affidamento che il Comune intende attuare tra quelli previsti dall'ordinamento giuridico risulta essere quella del regime di partenariato pubblico privato (nella *species* della concessione di servizi).

Nel valutare l'opportunità di ricorrere ad un contratto di PPP, l'Amministrazione ha attentamente tenuto in considerazione i rischi specifici inerenti all'oggetto dell'affidamento. In questo modello, non solo il Concedente pone a carico del Concessionario il rischio operativo, ma impone gli obiettivi da perseguire nell'interesse della comunità di riferimento ed esercita un costante monitoraggio volto a garantire che il concessionario mantenga correttamente gli impianti utilizzati per l'erogazione del servizio.

In altri termini la scelta di affidare la gestione dell'impianto sportivo mediante concessione di servizi si fonda sulle seguenti motivazioni:

- a) Il servizio manifesta le caratteristiche intrinseche della "concessione", sia sotto l'aspetto delle modalità con le quali è reso, cioè direttamente a favore degli utenti, sia per il sistema di remunerazione previsto, gravando il costo direttamente sugli utenti;
- b) la rispondenza al principio di efficacia ed efficienza proprio dell'azione amministrativa, per il fatto stesso che con la concessione il servizio si instaura direttamente con l'utenza, conservando l'Amministrazione comunque le prerogative proprie, quali la determinazione del contenuto delle obbligazioni scaturenti dal rapporto, l'esercizio dell'azione di controllo in merito all'esatto adempimento del servizio, la possibilità di comminare

sanzioni nel caso di violazioni;

- c) lo spostamento del rischio di gestione a carico del concessionario; tale rischio riguarda sia il lato della domanda che quello della disponibilità/offerta – vale a dire la capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti. Si tratta, infatti, del rischio che, a normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, così da non garantire al concessionario il recupero degli investimenti effettuati (qualora previsti) o dei costi sostenuti. Presupposto necessario per una corretta allocazione dei rischi è, quindi, l'equilibrio economico finanziario, inteso come contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

C. 2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti

I requisiti europei e nazionali sussistono alla luce dell'art. 14 del D.lgs. 201/2022.

Quanto agli adempimenti previsti, l'amministrazione intende rivolgersi al mercato mediante procedura aperta con aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo la normativa dettata dal decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

SEZIONE D -MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

D.1 - Risultati attesi

L'affidamento in gestione ha natura di rapporto concessorio con la conseguenza che i ricavi di gestione del concessionario proverranno dalla vendita dei servizi resi al mercato e comporteranno per lo stesso lo svolgimento delle attività finalizzate al funzionamento ed alla gestione ottimale degli impianti concessi.

I risultati attesi in linea con gli obiettivi che il Comune di Lodi ha fissato sono i seguenti:

- promuovere presso la collettività locale la pratica sportiva e gli altri servizi previsti dall'affidamento;
- assicurare il mantenimento in esercizio degli impianti, anche per evitare ammaloramenti degli stessi.

Sotto il profilo della qualità del servizio, i risultati attesi saranno rilevati mediante indagini di *customer satisfaction*.

D.2 - Comparazione con opzioni alternative

La comparazione con i risultati ottenibili attraverso le opzioni alternative disponibili (società mista, in house, gestione in economia e ricorso ad aziende speciali) ha portato alla scelta (che, peraltro, incontra il favore del legislatore) dell'affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 14 del D.lgs. 201/2022, per le seguenti ragioni.

1. Si ritiene di escludere le modalità di affidamento di cui alla lettera c) dell'art. 14 del d.lgs. 36/2023.

Il Comune di Lodi detiene la partecipazione quasi totale di una società che opera secondo il modulo c.d. "in house providing", la ASTEM S.p.A., la quale ha, nell'oggetto del proprio Statuto (art. 6) "la gestione di impianti sportivi".

Tuttavia, non si ritiene di perseguire la scelta di operare mediante affidamento "in house" con detta società per le seguenti ragioni:

- ASTEM ad oggi non gestisce né ha mai gestito impianti sportivi direttamente. L'unica esperienza di gestione **indiretta** di impianti sportivi è relativa al complesso piscine "Faustina" di Lodi, gestita da una società sportiva dilettantistica a r.l. nella quale ASTEM ha il 50% di partecipazione, mentre la restante parte è detenuta da soggetto privato. ASTEM, pertanto, non si ritiene abbia esperienza consolidata in

materia, né una specifica esperienza nella gestione di impianti sportivi;

- L'ordinamento giuridico italiano ed europeo non guarda con particolare favore agli affidamenti "in house" tanto da sottoporre eventuali affidamenti ad una procedura "rafforzata" tramite "qualificata motivazione che dia espressamente conto delle ragioni del mancato ricorso al mercato ai fini di un'efficiente gestione del servizio"².

2. Quanto alla possibilità della società mista prevista dalla lettera b), si ritiene di escludere tale possibilità. L'introduzione di tale modello organizzatorio è stata legata, nella stessa impostazione del legislatore, alla necessità di contemperare in taluni casi due diverse esigenze. Da un lato, essa è risultata connessa alla rilevata opportunità di promuovere la collaborazione tra enti locali e soggetti diversi, apportatori di capitali e tecnologie nella logica di una più efficiente prestazione del servizio, mediante una più agile struttura di tipo privatistico. Dall'altro, all'obiettivo di consentire all'ente di non estraniarsi totalmente dall'attività di gestione, bensì, di essere presente nella compagine societaria tanto con il capitale sociale, che con la presenza nella stessa di amministratori e sindaci, nominati nelle forme consentite dal diritto civile. In tal modo, a ben vedere, l'ente dovrebbe essere in grado di perseguire l'interesse pubblico senza pregiudizio, anzi avvantaggiandosi dell'economicità della gestione e del profitto, scopo primario di una società di capitali, quale è la società mista.

Data la natura dei servizi in oggetto, non sussistono le motivazioni legate alla collaborazione tra enti locali e soggetti diversi, apportatori di capitali e tecnologie nella logica di una più efficiente prestazione del servizio, mediante una più agile struttura di tipo privatistico.

3. Si ritiene anche di escludere la possibilità - contemplata dalla lettera d) – di ricorrere ad aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

Il Comune di Lodi, infatti, non ha (e non partecipa a) aziende speciali che operano nel campo della gestione di impianti sportivi.

4. Si ritiene, infine, di escludere la possibilità – sempre contemplata dalla lettera d) – di gestione in economia.

L'Ente non dispone di figure adeguate alla tipologia di servizio. In passato, la gestione degli impianti sportivi era affidata ad una società detenuta al 100% dal Comune di Lodi. Detta società è stata poi liquidata a seguito dei piani di razionalizzazione approvati dal Consiglio comunale. L'organico comunale, pertanto, non è mai stato strutturato in funzione del servizio in oggetto mediante le professionalità necessarie (in termini sia quantitativi che qualitativi).

Quanto sopra evidenzia, quindi, l'impossibilità o inopportunità di scegliere modalità di affidamento diversa da quella prevista dalla lettera a) dell'art. 14 riportato, nella forma della concessione.

L'affidamento della gestione del Centro sportivo comunale si configura come una concessione di servizi in quanto la redditività della sua gestione dipende, in massima parte, dall'andamento, imprevedibile, delle condizioni climatiche della stagione e della variabilità della domanda, e quindi comporta l'assunzione, da parte del gestore, del "rischio operativo" della stessa, esaminata la normativa vigente in materia di affidamento di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, di cui al D.lgs. 36/2023.

D.3 Esperienza della gestione precedente

Come già detto, la piscina "Ferrabini", inaugurata a metà degli anni '50, è stata funzionante fino all'anno 2015 quando, a seguito di verifiche strutturali, è stata disposta la chiusura fino a completa ristrutturazione.

² Art. 17, comma 2, del d.lgs. 201/2022

Fino alla stagione estiva 2013, la gestione era stata affidata alla società “in house” GIS – gestione impianti sportivi S.r.l., di proprietà comunale. La stagione 2014 era invece stata affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Attualmente, sono in corso i lavori di ristrutturazione che dovrebbero concludersi, verosimilmente, entro l'estate 2026.

La chiusura del complesso sportivo per oltre 10 anni e gli importanti lavori di ristrutturazione che ne sono conseguiti hanno di fatto reso lo stesso alla stregua di un NUOVO impianto. Il che rende di scarso interesse la comparazione con la gestione precedente.

D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio

La durata prevista della concessione è di 10 anni.

Gli uffici hanno avviato uno studio di fattibilità in ordine alla sostenibilità della gestione da parte di operatori economici interessati. Tale studio preliminare aveva l'obiettivo di verificare se la gestione dell'impianto “Ferrabini” potesse essere sostenibile mediante una concessione che non prevedesse alcun sostegno finanziario da parte del Comune.

Successivamente, con determina dirigenziale n 1605 del 17/12/2025, è stato affidato lo studio e la redazione della proposta di Piano Economico Finanziario (PEF) a primaria società. Il documento finale, acquisito con prot. 26782 del 29/04/2026, ha evidenziato la durata della concessione in 10 anni. Tale documento sarà inserito nella documentazione di gara quale proposta sulla base della quale gli operatori economici potranno effettuare le proprie valutazioni e proporre il PEF definitivo che, conformemente alla legge, potrà prevedere anche una durata diversa della concessione.

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ

E.1 - Piano economico-finanziario

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT), il 25 settembre u.s., ha emanato il **Decreto n. 639 del 31 agosto 2023** della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore e la normativa tecnica, recante “Regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica: adozione di atti di competenza in attuazione dell'art. 8 del D. lgs. n. 201 del 2022”.

Nelle **Linee guida per la redazione del PEF Servizi pubblici locali non a rete**, di cui all'Allegato 1 al Decreto, è contenuto **lo schema di Piano economico-finanziario (PEF)**. Quest'ultimo attesta la sostenibilità del progetto e fornisce riscontro dell'equilibrio economico e finanziario in relazione all'efficienza della gestione del servizio pubblico. In particolare, secondo le indicazioni ministeriali, il PEF deve mettere in evidenza, per tutta la durata dell'affidamento, i costi, i ricavi, gli investimenti e i relativi finanziamenti, nonché la specificazione dell'assetto economico-patrimoniale della società, del capitale proprio investito e dell'ammontare dell'indebitamento.

Il Piano Economico Finanziario della concessione in oggetto è stato redatto secondo le indicazioni delle linee guida del ministero in ordine ai contenuti e alla struttura del PEF. Il documento completo sarà allegato alla documentazione di gara ma, in questa sede, si riportano nel box sottostante stralci del Piano con gli elementi rilevanti:

La metodologia utilizzata per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria del progetto prevede la predisposizione di prospetti previsionali di conto economico, stato patrimoniale e flussi di cassa che stimino i flussi in entrata che derivano dall'incasso dei corrispettivi e i flussi in uscita, legati ai costi d'investimento e ai

costi di gestione. I flussi di cassa vengono calcolati con il metodo dei flussi di cassa attualizzati (discounted cash flow) che è basato sulla determinazione del valore attuale dei flussi attesi dalla specifica attività.

Gli assunti fin qui formulati, utilizzati per lo sviluppo del piano economico finanziario e per il calcolo degli indicatori di redditività, mostrano risultati positivi che confermano la sostenibilità della proposta.

Il conto economico previsionale, basato sui ricavi attesi e sui costi previsti evidenzia un EBITDA positivo a partire dal terzo anno di concessione, momento in cui i ricavi arrivano a regime. In rapporto al fatturato risulta essere pari al 6%. Il fatturato totale dei 10 anni è pari a € 3.960.252, con una media di € 396.025. Durante gli anni presi in considerazione, si registrano perdite nei primi due anni dovute in parte al fatto che la struttura non è ancora a pieno regime e in parte al peso degli ammortamenti e degli interessi passivi che incidono in misura maggiore nei primi anni di rimborso del debito; tuttavia, già dal terzo anno si registra un risultato di gestione positivo.

Anche gli indici calcolati confermano il risultato positivo e la redditività della gestione.

L'indice **DSCR** (Debt Service Cover Ratio) è l'indice di copertura del servizio del debito, pari al rapporto tra il flusso di cassa operativo del progetto e la rata di rimborso del prestito.

Il DSCR rappresenta il più efficiente indicatore di solvibilità: un valore uguale o maggiore di 1 evidenzia la capacità del progetto di creare risorse sufficienti a coprire le rate del debito quale rimborso per i soggetti finanziatori. Occorre, tuttavia, osservare che anche il conseguimento di un quoziente pari ad uno risulterebbe insufficiente se si considera il fatto che, pur provvedendo al rimborso del debito, mancherebbero le risorse sufficienti per remunerare il gestore. Un valore superiore all'unità rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito e a lasciare una remunerazione al concessionario. Nel PEF è stimato un indice DSCR mediamente pari a 4,11 calcolato nel periodo di ammortamento del mutuo bancario: l'operazione quindi si può considerare finanziariamente sostenibile.

L'indice **LLCR** (Loan Life Cover Ratio) è l'indice di copertura relativo alla scadenza del debito ed è uguale al rapporto tra la somma attualizzata dei flussi di cassa operativi su cui i soggetti finanziatori possono basarsi per il futuro rientro delle somme ancora dovute, compresi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno previsto per il rimborso dei finanziamenti, e il debito residuo considerato nel medesimo istante di valutazione. Quanto più il quoziente risulta maggiore di 1 (punto di equilibrio) tanto più risulterà la solidità finanziaria dell'investimento e la garanzia del rimborso ottenuta dai finanziatori. Nel caso preso in esame, il valore medio negli anni è pari a 1,47, a conferma della sostenibilità dell'operazione.

Il **VAN di progetto** rappresenta il valore dei flussi di cassa generati dal progetto stesso, attualizzati ad un tasso che rifletta il rischio dell'investimento, tenendo conto non solo del tasso di mercato per investimenti privi di rischio ma anche del premio per il rischio atteso dai portatori del capitale.

Il tasso di sconto utilizzato è pari al costo medio ponderato del capitale (WACC – weighted average cost of capital).

(...)

Il valore del WACC così calcolato risulta pari al 7,77%; (...). Si ritiene pertanto adeguatamente remunerato il capitale di rischio da impiegare.

Il **TIR di progetto** (Tasso interno di rendimento) è un indicatore finanziario della redditività del progetto. Rappresenta il tasso di sconto al quale il progetto raggiunge il punto di pareggio tra flussi di cassa in entrata e in uscita, cioè il tasso al quale il VAN risulta uguale a 0. Un progetto è considerato remunerativo quando il TIR è più elevato del WACC utilizzato per il calcolo del VAN. Il valore che emerge dal PEF è pari al 13,35%, un valore superiore al costo delle fonti di finanziamento; pertanto, è da ritenersi adeguatamente remunerato il capitale da impegnare.

*Il **PBP** (payback period) indica il tempo di ritorno dell'investimento, ossia il tempo necessario a ripagare l'investimento con i flussi di cassa netti generati dalla gestione caratteristica aziendale. Nel progetto in analisi il tempo di ritorno risulta pari quasi a 4 anni (3,91).*

*Sebbene il PBP sia un indicatore molto utilizzato per la sua semplicità di calcolo e comprensione, esso presenta il limite di non tenere conto del valore finanziario del tempo. Per ovviare a tale criticità, si ricorre a una sua variante, il Discounted Payback Period (**DPBP**).*

Il DPBP utilizza gli stessi flussi di cassa del PBP, attualizzandoli però ad un tasso pari al WACC. Questo metodo permette di calcolare il tempo di recupero sia dell'investimento iniziale sia del costo del capitale.

Data la sua natura più conservativa e finanziariamente accurata, il DPBP risulta essere sempre maggiore rispetto al PBP. Nel caso in esame, esso è pari a poco più di 7 anni (7,19), giustificando così la congruità della durata della concessione, prevista in 10 anni.

(...)

L'analisi effettuata permette di affermare che la proposta in esame presenta caratteristiche di rilevanza economica e margini di redditività e remuneratività. La stima della durata in 10 anni si giustifica con il raggiungimento degli opportuni equilibri economico-finanziari, a fronte dell'investimento richiesto, e di una adeguata remuneratività del capitale.

E.2 - Monitoraggio

Il monitoraggio sul corretto adempimento degli obblighi contrattuali sarà costante e assicurato dagli uffici comunali preposti.

In particolare, il RUP e il DEC, ognuno per le proprie competenze, vigileranno sul corretto assolvimento degli obblighi contrattuali sia a livello formale, sia a livello informale con riunioni periodiche con il nuovo gestore dell'impianto natatorio e con sopralluoghi diretti sulle strutture oggetto della concessione.

Il contratto prevedrà il pieno rispetto degli obblighi derivanti dal capitolato prestazionale e dall'offerta tecnica rimandando, proprio in sede di capitolato e degli allegati integranti il documento, a un sistema articolato di controlli periodici, stabiliti nei modi e nei tempi, a garanzia del rispetto delle normative in materia e delle specifiche prestazioni richieste all'operatore e, dunque, a garanzia della qualità complessiva del servizio reso nell'interesse pubblico, comprensiva del gradimento dell'utenza.

La documentazione di gara fisserà, al contempo, il sistema e la gradazione di penalità e sanzioni in caso di mancato rispetto degli obblighi da parte dell'operatore.

Nel contratto, saranno poi individuate le cause e le modalità di revisione del piano economico-finanziario, atteso che la durata della concessione può comportare in maniera quasi fisiologica uno scostamento rispetto a quanto pianificato in fase di gara.

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Demuro

Documento informatico sottoscritto con firma digitale (art. 24 D.lgs. 07/03/2005 n. 82)