



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

## “Campo Sportivo Vincenzo D’Amico”

### Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale di rilevanza economica ex art. 14, comma 3 del D.Lgs. 201/2022

#### A. PREMESSA

Ai sensi dell’art. 114 della Cost. *“La Repubblica è costituita dai Comuni, dalle Province, dalle Città metropolitane, dalle Regioni e dallo Stato. I Comuni e, le Province, le Città metropolitane e le Regioni sono enti autonomi con propri statuti, poteri e funzioni secondo i principi fissati dalla Costituzione. Roma è la capitale della Repubblica. La legge dello Stato disciplina il suo ordinamento”*. L’art. 3, comma 2 del Testo Unico delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) prevede che *“il Comune è l’ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo”*; ne consegue l’autonomia statutaria (successivo comma 4) e la titolarità di *“funzioni proprie e di quelle conferite loro con legge dello Stato e della regione, secondo il principio di sussidiarietà”* (comma 5, primo periodo), *“anche attraverso le attività che possono essere adeguatamente esercitate dalla autonoma iniziativa dei cittadini e delle loro formazioni sociali”* (secondo periodo).

È così che la comunità latamente intesa, in cui trovano terreno di quotidiano confronto e crocevia di operatività non solo l’individuo di per sé, ma anche e soprattutto quei diritti inviolabili (che sempre l’ordinamento costituzionale all’art. 2 Cost. riconosce, per confluire quindi nella famiglia, nel lavoro e nelle relazioni sociali latamente intese) realizza i suoi scopi primari di benessere e di pacifica convivenza<sup>1</sup>. Dunque, “Comune” è da intendersi come “ente esponenziale dell’interesse della collettività” ed Ente locale, rispetto al quale la “Repubblica” (e quindi tutti i poteri dello Stato-ordinamento), pur nella ragione di indivisibilità che la contraddistingue, sancisce il plauso di “riconoscimento”, per “promuoverlo” in guisa del

---

<sup>1</sup> Lo spunto è tratto da E. Maggiora, *Il diritto degli Enti Locali, aggiornato con la Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n.3, problemi e casi pratici*, Milano 2002, pag. 54 ove risulta che *“il Comune è, quindi, quell’ente naturale, essenziale, che costituisce l’unità elementare della Repubblica, la sua articolazione primordiale, attraverso la quale collettività che ne è espressione, realizza i suoi fini primari di benessere e di pacifica convivenza.*

*Esso è, pertanto, il fulcro principale della vita sociale, qualora si prendano in considerazione i rapporti tra i singoli individui; perché è nel Comune, sia esso rurale o urbano, che il cittadino concentra i propri interessi (famiglia, lavoro, relazioni sociali), di modo che può affermarsi che l’ente locale comunale è deputato alla protezione degli interessi materiali e morali degli abitanti, ha la rappresenta legale della generalità dei cittadini e la tutela dei loro diritti, provvede alla erogazione di quei servizi (strade, fognature, mercati, cimiteri, illuminazione, ecc.) cui non potrebbero provvedere, in modo adeguato, altri enti.*



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

successivo “decentramento” che in quella stessa “individuabilità” (art. 5 Cost.) rinviene inquadramento socio-giuridico. Questo perché è primordiale nell’attività (*rectius*: nella *mission*) del Comune una particolare attenzione al bisogno della cittadinanza, mercè il trapasso da “amministrazione-potere” ad “amministrazione-servizio” che la legge L.142/90, poi trasfusi nel citato D.Lgs. 267/00 (Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali), ha universalmente sancito, ponendosi così “a braccetto” delle coscienze civiche, più che giuridiche, in un nuovo approccio per il cittadino e la comunità, peraltro in una stagione normativa contraddistinta dall’entrata in vigore (dopo circa due mesi) della legge L. 241/90 sul procedimento amministrativo. Quest’ultima ha canonizzato, fra gli altri, il principio per cui, mentre precedentemente era tutto segreto tranne ciò che era eccezionalmente pubblico, da allora tutto è pubblico, tranne ciò che è eccezionalmente segreto, al punto da far sì che trovi premialità giuridica anche il c.d. accesso civico<sup>2</sup>.

Ebbene, in questa nuova ondata di soddisfacimento del bisogno sotto l’indelebile regola di “trasparenza”, il Comune-Ente locale è innanzitutto chiamato alla corretta gestione dei “servizi pubblici locali”, che rappresentano per antonomasia l’archetipo di comportamento principale – e lo specchio quotidiano di raffronto – attraverso cui sempre quel “bisogno” può (e deve) ottenere la collocazione del miglior risultato di “condotta amministrativa”.

Ai fini della distinzione tra servizi pubblici locali di rilevanza economica e non, il Consiglio di Stato, ha ritenuto<sup>3</sup>, sulla scia di precedenti conformi di giurisprudenza, che essa 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”.

Sulla base di quanto sin qui rilevato si può, in sintesi, affermare che sono classificabili come servizi a rilevanza economica tutti quei servizi pubblici locali assunti dall’Ente, nel caso in cui il corrispettivo per l’utenza sia potenzialmente in grado di coprire integralmente i costi di gestione.

<sup>2</sup> A prescindere dalla qualificazione del richiedente e dalle necessità dei documenti rispetto alla cura e alla tutela dei propri interessi giuridici (art. 24 comma 7, Legge 241/90), oggi è possibile esperire nei confronti di chi detiene i dati, sia il cosiddetto “accesso civico semplice” per i dati oggetto di pubblicazione, sia il cosiddetto “accesso civico generalizzato”, per i documenti non oggetto di pubblicazione, potendo anche richiedere, all’occorrenza, anche mere informazioni (D.Lgs. 33/13).

<sup>3</sup> Consiglio di Stato, Sez. V, 14 marzo 2022, n. 1784.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

In buona sostanza, 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<sup>4</sup>.

I servizi pubblici locali privi di rilevanza economica rientrano invece nello svolgimento di attività rese senza finalità lucrative o mediante perseguimento di un corrispettivo comunque non adeguato a coprire il costo del servizio. A tal fine assumono rilievo l'assenza di uno scopo puramente lucrativo, la mancata assunzione dei rischi connessi a tale attività e l'eventuale finanziamento pubblico dell'attività in questione.

Pertanto, facendo ricorso ad un criterio relativistico di definizione e tenendo conto dei singoli casi concreti, un servizio pubblico è da considerare di tipo economico quando la sua organizzazione avvenga con modalità di tipo imprenditoriale (o societario) ed il profitto aziendale sia tra gli obiettivi primari di bilancio, ovvero la sua gestione sia orientata a contenere i costi massimizzando gli utili a vantaggio del gestore, mentre il servizio è privo di tale rilevanza economica quando non proietti l'attività aziendale al solo guadagno o al solo lucro, bensì al servizio in sé.

Ai fini della perimetrazione della nozione di servizi di interesse economico generale di ambito locale, prendendo spunto da autorevole dottrina<sup>5</sup>, essa *“non può che ricavarsi, quindi, da entrambe le lettere b) e i) dell'art. 2 del Decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175. Combinando le due lettere si può dire che siano tali i «servizi di interesse generale erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato che i Comuni o le Città metropolitane, nell'ambito delle rispettive competenze, assumono come necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni della collettività di riferimento così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e della coesione sociale»”*.

Dunque, 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.

## B. LINEE DI PRINCIPIO PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

La presente relazione attiene alla scelta della modalità di gestione di un impianto sportivo.

Occorre innanzitutto premettere che:

---

<sup>4</sup> Consiglio di Stato, Sez. V, 28 gennaio 2021, n. 858: *“Il servizio ha, per tal via, rilevanza economica quando il gestore ha la possibilità potenziale di coprire tutti i costi; al contrario, un servizio è privo di rilevanza economica quando è strutturalmente antieconomico, perché potenzialmente non remunerativo (perché il mercato non è in grado o non è interessato a fornire quella prestazione)”*.

<sup>5</sup> F. Midiri, *I servizi pubblici locali privi di interesse economico fra legislatore nazionale e giurisprudenza europea*, in *federalismi.it*, n. 6/2017, pag. 4.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

- l'impianto sportivo rientra nella previsione dell'art. 826, ultimo comma, cod. civ. (beni di proprietà dei Comuni destinati a un pubblico servizio);
- dunque, è assoggettato al regime dei beni patrimoniali indisponibili;
- essendo un bene indisponibile, l'impianto non può essere sottratto alla sua destinazione, sussistendo un vincolo funzionale all'impiego in favore della collettività.

In considerazione della centralità del momento della "gestione"<sup>6</sup> (che prefigura come meramente strumentale l'affidamento del bene di proprietà pubblica), come anche affermato più volte in giurisprudenza<sup>7</sup>, quella degli impianti sportivi assume i caratteri tipici di un servizio pubblico.

Invero, la nozione di servizio pubblico è omologa a quella di servizio di interesse generale di derivazione eurounitaria, da intendersi quale attività di produzione di beni e servizi che si distinguono dalle comuni attività economiche, in quanto perseguono una finalità di interesse generale che ne giustifica l'assoggettamento ad un regime giuridico differenziato.

Ne costituiscono invero caratteristici indici sintomatici e, a un tempo, elementi costitutivi:

- a) la natura propriamente erogativo-prestazionale dell'attività esercitata;
- b) l'operatività, sul piano infrastrutturale, di un momento organizzativo stabile, con un controllo pubblico preordinato a garantire ed assicurare un livello minimo di erogazione;
- c) la destinazione dell'attività ad una generalità di cittadini, con carattere di universalità delle prestazioni (di tal che, ferme restando le relative modalità, il servizio deve essere reso a tutti i soggetti che, rispettando le condizioni ed avendo i requisiti per l'accesso, ne facciano richiesta).

Nel caso della gestione di impianti sportivi comunali si tratta, in particolare, di un servizio pubblico locale, ai sensi dell'art. 112 D.Lgs. 267/00, per cui l'utilizzo del patrimonio si fonda con la promozione dello sport, che, unitamente all'effetto socializzante ed aggregativo, assume un 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.).

Ne discende, quale corollario, che, sotto il profilo considerato, l'affidamento in via convenzionale di immobili, strutture, impianti, aree e locali pubblici – appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 826 del c.c., quando siano o vengano, come nella specie, destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive – non è suscettibile nel paradigma della concessione di beni, ma struttura, per l'appunto, una concessione di servizi.

---

<sup>6</sup> Consiglio di Stato, Sez. II, 14 febbraio 2023, n. 1557.

<sup>7</sup> Cfr. Consiglio di Stato, n. 858/21.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

L'ulteriore qualificazione di tale modulo concessorio impone di distinguere tra affidamenti potenzialmente remunerativi e non remunerativi, alla luce della distinzione tra servizi economici o, appunto, non economici di interesse generale. La distinzione, che ha matrici eurounitarie (cfr. art. 57 TFUE) è incentrata [art. 2, comma 1, lettere h) - i) D.Lgs. 175/16] sul criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè di possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un "corrispettivo economico nel mercato".

Per tale via:

- il servizio ha rilevanza economica quando il gestore ha la possibilità potenziale di coprire tutti i costi;
- al contrario, un servizio è privo di rilevanza economica quando è strutturalmente antieconomico, perché potenzialmente non remunerativo (perché il mercato non è in grado o non è interessato a fornire quella prestazione).

Peraltro, la redditività di un servizio (e, in particolare, della gestione di un impianto sportivo) deve essere apprezzata caso per caso, con riferimento alla soluzione organizzativa prescelta dall'ente locale per soddisfare gli interessi della collettività, alle specifiche modalità della gestione, ai relativi costi ed oneri di manutenzione, alla struttura tariffaria (libera od imposta) per l'utenza, alla disciplina delle quote sociali, alla praticabilità di attività accessorie etc. Più in particolare, quando l'operatore privato si assume i rischi della gestione del servizio, rifacendosi sostanzialmente sull'utente mediante la riscossione di un qualsiasi tipo di canone, tariffa o diritto, allora si ha concessione, ragione per cui può affermarsi che è la modalità della remunerazione il tratto distintivo della concessione dall'appalto di servizi. Pertanto, si avrà concessione quando l'operatore si assuma in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza, mentre si avrà appalto quando l'onere del servizio stesso venga a gravare sostanzialmente sull'amministrazione.

Da tali premesse consegue che:

- a) l'affidamento degli impianti di rilevanza economica avviene mediante concessione di servizi;
- b) l'uso associativo di impianti privi di rilevanza economica (tipicamente impianti di ridotte dimensioni, per i quali non è ipotizzabile l'uso diffuso a tariffa) avviene mediante concessione strumentale del bene pubblico, pur sempre attraverso una procedura ad evidenza pubblica e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;
- c) l'affidamento in gestione di impianti sportivi privi di rilevanza economica, per i quali l'attività non sia resa a favore della collettività indifferenziata, ma direttamente a favore dell'ente locale ed in assenza di rischio operativo, ammette il ricorso all'appalto di servizi.

Il quadro sopra delineato, in tema di impianti sportivi, è supportato dal D. Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, il cui art. 6 prevede che:



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

- 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.

Ciò premesso, la presente relazione, a matrice dirigenziale, si innesta nel rispetto del pedissequo portato normativo e sulla scia dell'art. 6 del Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Latina, ferme ed impregiudicate le regole di dettaglio dei *redigendi* documenti di gara.

La concessione esternalizzata della gestione del "Campo Sportivo Vincenzo D'Amico" a soggetti privati, in possesso delle necessarie capacità e di un'organizzazione adeguata alla sua gestione e valorizzazione, consentirebbe all'Amministrazione comunale di perseguire gli obiettivi istituzionali di promozione dello sport in tutte le sue forme.

Inoltre, l'impianto sportivo, ancorchè nuovo, necessita nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sicchè mediante l'esternalizzazione i costi potranno essere posti a carico del concessionario.

È dunque interesse dell'Amministrazione promuovere con favore proposte progettuali volte a massimizzare le potenzialità sportive, ricreative, artistiche, culturali e sociali dell'impianto in parola, risultando, la scelta di tale modalità di gestione, al contempo, opportuna e conveniente in termini organizzativi e finanziari, oltre che rispondente alla necessità di garantire continuità nell'offerta del servizio all'interno delle strutture, donde unire nell'ottica gestionale più campi, senza svilire la portata normativa della suddivisione in lotti, che rappresenta una facoltà e non un obbligo.

### C. MODALITA' DI GESTIONE

L'art. 14 del D.Lgs. 201/22 prevede le seguenti modalità organizzative:

- affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica
- affidamento a società miste
- affidamento a società in house
- limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'art. 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 267/00.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

La scelta del Comune di Latina è quella del ricorso al mercato, per cui la procedura di gara troverà disciplina nel D.Lgs. 36/2023 (cd. “Codice dei Contratti pubblici”).

L’Ente, al fine di valutare la fattibilità, ha innanzitutto svolto la progettazione (art. 41, comma 12 D.Lgs. 36/23) adottando i contenuti minimi del progetto richiesti dalla normativa in materia di concessioni di servizi (art. 4 *bis*, All. I.7 D.Lgs. 36/23): relazione generale illustrativa (costituita dalla presente relazione), capitolato tecnico (*i.e.*: capitolato prestazionale) e documento di stima economica (costituito dal PEF di massima e dalla relativa Relazione).

Nell’ambito della valutazione dei costi, dunque, si è tenuto conto sia dei necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia dei costi per la manutenzione del manto erboso, nonché delle utenze (energia elettrica, gas e acqua), e degli oneri tributari locali (TARI), oneri CUP (Canone Unico Patrimoniale – esposizione pubblicitaria), oneri finanziari e assicurativi e, indicativamente, del costo medio del lavoro (art. 41, comma 13 D.Lgs. 36/23), ipotizzando la presenza di tre dipendenti, nel corso dell’esecuzione contrattuale, nonostante nell’ambito delle concessioni la Stazione Appaltante non sia tenuta all’obbligo dell’individuazione nei documenti di gara dei costi della manodopera (Delibera ANAC n. 522 del 22 dicembre 2025).

#### **Ragioni e sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell’Unione europea per la forma di affidamento prescelta**

La procedura selettiva andrà ad individuare l’operatore economico (poste le indefettibili prerogative soggettive di probità morale, nonché di affidabilità tecnico-economica) più meritevole nel commisurato rapporto qualità/prezzo, in funzione dei preordinati alinea criteriali, attraverso l’opzione dell’esternalizzazione concessoria<sup>8</sup>.

Vengono così garantiti:

1. i requisiti previsti dal diritto dell’UE che condivide la metodologia di affidamento all’offerta economicamente più vantaggiosa, a fronte di una clausola di ammissione alla fase (meritocratica) dell’apprezzamento della componente tecnica – cui è preordinata la verifica propriamente estrinseca della documentazione progettuale – e della valutazione dell’offerta economica, che siano proporzionate e attinenti all’oggetto dell’appalto (*ex multis*, cfr. Atto del Presidente ANAC del 26 luglio 2023 – fasc. 1332.2023; TAR Liguria, Sez. I, 6 febbraio 2023, n. 170, che richiama Consiglio di Stato, Sez. V, 6 settembre 2022, n. 7749; Delibera ANAC n. 395 30 luglio 2024, UPREC/PRE/196 /2024/S/PREC; TAR Puglia, Le, Sez. II, 15 marzo 2024, n. 386). La circostanza consentirà così di uniformarsi al principio di “accesso al mercato”, negli archetipi enucleati all’art. 3 D.Lgs. 36/23, nonché ottimizzare la logica del risultato, di cui al precedente art. 1, dando agio alla migliore offerta latamente (e complessivamente) intesa, con

---

<sup>8</sup> Sulla falsariga della segnalazione AS2076/2025 del 17.04.25 dell’AGCM.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

- un'attività sempre e comunque funzionalizzata alla cura di interessi pubblici (Corte Cost. 16 luglio 2024, n. 132);
2. gli obblighi di servizio pubblico, per come anche attratti da interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria tesi a mantenere l'efficienza dell'impianto in parola e da rendere visibili attraverso il PEF, laddove quello proposto dal concorrente che prenderà spunto da quello predisposto dall'Ente Concedente e contenuto nei documenti di gara (art. 82 D.Lgs. 36/23) non potrà essere oggetto di riformulazione sostanziale in sede di gara, né tantomeno travalicato nell'eventuale sede esecutiva (TAR Lombardia, Mi, Sez. IV, 21 marzo 2025, n. 991), nel senso che il PEF dovrà mantenere le voci essenziali, correlate alle prestazioni minime obbligatorie previste e agli obblighi di servizio pubblico individuate dal Capitolato e dal contratto di servizio;
  3. va da sé che la scelta di assurgere il PEF ad elemento di gara viene correttamente ad essere rimessa all'estensore della legge di gara, nei termini di cui ad un recente passo scelto di giurisprudenza, quale viatico di "buona pratica": *“La concessione, che rappresenta una species del più ampio genus delle forme di partenariato pubblico privato (così la relazione illustrativa al Codice approvato con d. lgs. n. 36 del 2023), si qualifica per il trasferimento del rischio operativo dal concedente al concessionario. Il PEF è tradizionalmente lo strumento che rappresenta la concreta distribuzione del rischio tra le parti del rapporto, la cui adeguatezza e sostenibilità con riferimento agli operatori economici che partecipano alla gara deve essere valutata dall'Amministrazione. Rispetto alle concessioni l'art. 182 del d.lgs. n. 36 del 2023 specificando, al comma 5, che il PEF è una componente meramente 'eventuale', laddove, invece, il successivo art. 193 impone espressamente la presentazione di un PEF asseverato solo nell'ambito delle proposte di finanza di progetto. Pertanto il legislatore non ha inteso imporre un obbligo generalizzato di predisposizione del PEF nelle concessioni?”* (Consiglio di Stato, Sez. V, 4 febbraio 2026, n. 917). Resta fermo che nel caso dei servizi pubblici locali a rilevanza economica l'art. 24 D.Lgs. 201/22 prescrive che il contratto di servizio debba contenere previsioni dirette ad assicurare, per tutta la durata dell'affidamento, l'equilibrio economico-finanziario della gestione, e che ad esso sia allegato il piano economico-finanziario;
  4. in via di prognosi oggettivamente probabilistica, l'assoluta qualità del servizio a beneficio dell'utenza (i.e.: della cittadinanza).

### **Caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare ed obblighi di servizio pubblico**

L'impianto che sarà dato in concessione è il seguente:

“*Campo Sportivo Vincenzo D'Amico*”, sito in Latina, quartiere “Nuova Latina”, tra via Cilea, via Caldara e via Paganini, composto da:



## **COMUNE DI LATINA**

### **Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

- campo di calcio a 5;
- campo di basket e pallavolo;
- campo da tennis;
- campo da padel;
- campo da bocce;
- pista di atletica;
- percorso vita;
- bagni e spogliatoi;
- aree a verde;

il tutto come meglio descritto nella “Relazione Generale” del progetto definitivo ed esecutivo di realizzazione dell’impianto, approvato con Deliberazione commissariale n. 190/23.

#### Servizio base:

Il concessionario svolgerà una serie di attività all’interno dell’impianto: affitto impianti per la pratica e competizione sportiva amichevole, corsi sportivi, attività residuali non sportive (di natura ricreativa, ludica, artistica, culturale e sociale...) e somministrazione di cibo e bevande, con applicazione di agevolazioni tariffarie per le attività, in favore dei soggetti appartenenti alle fasce più deboli della popolazione.

Il concessionario introiterà quanto deriverà dalle attività sopra elencate oltre gli eventuali ricavi pubblicitari.

Sarà inoltre previsto che, ogni anno, l’impianto dovrà essere messo a disposizione del Comune o a soggetto terzo dallo stesso indicato, sempre e comunque in ragione di salvaguardia della *mission* istituzionale, gratuitamente, per un numero di giornate pari al numero di anni di durata della concessione, per lo svolgimento di eventi, manifestazioni o altre iniziative di ogni natura.

Sarà posto a carico del concessionario il pagamento di un canone e tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Progettazione e realizzazione: l’operatore descriverà le modalità di attuazione dei servizi sopra indicati, nel rispetto degli obblighi minimi prestazionali, nonché di quant’altro vorrà offrire compatibilmente con lo scopo principale della gestione, nell’ambito dell’offerta tecnica, che sarà valutata dalla commissione giudicatrice, dando rilevanza agli indicatori di qualità individuati dal MIMIT per il settore degli impianti sportivi (di cui al Decreto della Direzione Generale per il mercato, la concorrenza, la tutela del consumatore e la normativa tecnica del Ministero per le imprese e del Made in Italy n. 639 del 31 agosto 2023).



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

Assetto gestionale in essere: il campo sportivo Vincenzo D'Amico è un impianto di nuova costruzione, le cui caratteristiche sono descritte negli elaborati progettuali approvati dalla Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri della Giunta, n. 190 del 27/04/2023. Non esistono, pertanto, dati relativi a precedenti gestioni.

Per completezza del quadro informativo, si delinea l'*excursus* relativo all'impianto.

Con Delibera di Giunta comunale n. 88/22, è stato stabilito di partecipare all'Avviso pubblico approvato con Decreto della Sottosegretaria alla Presidenza del Consiglio con delega per lo sport del 24 febbraio 2022, riguardante l'ambito del Piano Nazionale di ripresa e resilienza, Missione 5, Componente 2.3, Investimento 3.1 "Sport ed inclusione", con una dotazione finanziaria complessiva pari ad euro 700.000.000,00 finanziata dall'Unione Europea- Next Generation EU, ed è stato deliberato di sottoporre a candidatura per la richiesta di finanziamento, tra le proposte progettuali finalizzate alla realizzazione di nuovi impianti sportivi e rigenerazione di impianti esistenti pubblici, ritenute rispondenti agli obiettivi e requisiti del suddetto avviso: la proposta di realizzazione del Centro Sportivo Outdoor "Nuova Latina".

Con Decreto n. 5 del 30.09.22, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per lo sport, ha disposto l'ammissione a finanziamento della suddetta proposta di intervento.

Con prot. n. 230413 del 14.12.22 è stato siglato l'Accordo di concessione di finanziamento per l'intervento in oggetto, sottoscritto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per lo Sport e il Comune di Latina.

Con Determinazione dirigenziale n. 2381 del 15.12.22 è stato affidato, mediante procedura ad evidenza pubblica, l'incarico dei servizi tecnici relativi alla progettazione definitiva/esecutiva, la direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione.

Con Deliberazione del Commissario straordinario n. 190/23 è stato approvato, in linea tecnica e di indirizzo, il progetto definitivo/esecutivo relativo all'opera denominata: CENTRO SPORTIVO OUTDOOR "NUOVA LATINA"- Cluster 1, CUP: B25I22002980006.

Con nota prot. n. 40955/2025 del 24.02.25 è stato richiesto al Dipartimento competente del Comune di Latina di avviare il procedimento di affidamento in concessione della gestione del centro sportivo outdoor "Nuova Latina", considerato anche che: l'obiettivo dell'Amministrazione comunale è l'integrazione della dotazione di servizi per lo sport alla città ed in particolare alla popolazione residente nei due quartieri ex Q4-Q5 e nel limitrofo e consistente complesso di edilizia residenziale pubblica ubicato fra i due quartieri; la popolazione residente risulta prevalentemente giovane e con sacche di disagio sociale; per tale ragione, in sintonia con gli obiettivi del bando europeo, l'intervento di cui sopra è mirato contribuire a



## **COMUNE DI LATINA**

### **Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

favorire l'inclusione e l'integrazione sociale, divenendo un luogo di aggregazione sociale, facilmente fruibile da ogni cittadino.

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 62/25 l'impianto sportivo Outdoor in costruzione, tra via Cilea e via Caldara, nel quartiere Q4 - Nuova Latina, è stato intitolato a "Vincenzo D'Amico".

Da quanto sopra, risulta evidente che all'esito dell'investimento posto in essere, l'impianto sportivo in questione debba assolutamente essere messo a disposizione della cittadinanza, mediante fruizione dei servizi all'utenza, che meglio possono essere gestiti da un operatore economico individuato in esito a procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della relativa concessione.

### **Qualità del servizio**

La garanzia della qualità del servizio risulta imprescindibile a tutela del "bisogno sociale", donde la massima *utilitas* dei beni pubblici, dediti al perseguimento del "risultato" (art. 1 D.Lgs. 36/23).

Ne è indirizzo eziologicamente propedeutico il tracciato della statuizione del Consiglio di Stato, Sez. III, 2 dicembre 2025, n. 9462 che rende credito al considerando (2) della direttiva 2014/24/UE nell'esaltazione della "causa negoziale" prefigurata dalla S.A. Nella presente fattispecie soccorre proprio per far sì che l'epigrafata ragione di qualità sia correlata al presupposto che la specifica (e parallela) direttiva in tema di concessioni (2014/23/UE) pone gli obiettivi delle politiche pubbliche [considerando (6)] tese a creare le condizioni di quelle stesse finalità qualitative.

Vieppiù, ai sensi del Decreto del MIMIT n. 639 del 31 agosto 2023, che ha previsto l'emanazione di atti per la regolazione del settore dei servizi pubblici locali non a rete di rilevanza economica, il Concessionario sarà valutato anche durante la gestione del servizio, attraverso gli indicatori di qualità, relativamente all'attività contrattuale, tecnica e connessa agli obblighi del servizio pubblico, con accurato monitoraggio ai fini del raggiungimento degli obiettivi.

Per tale ragione il Concessionario dovrà presentare ogni anno i dati attinenti alla qualità contrattuale, alla qualità tecnica e a quella connessa all'assolvimento degli obblighi di pubblico servizio.

### **Investimenti infrastrutturali**

In fase di gara non si potrà prescindere dalla presentazione del Piano Economico e Finanziario da parte degli operatori economici e dalle proposte di investimenti per migliorie e adeguamenti.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

È altresì interesse dell'Amministrazione promuovere con favore proposte progettuali volte a massimizzare le potenzialità sportive, ricreative, artistiche, culturali e sociali del Campo sportivo D'Amico.

#### Costi per l'Ente locale

Ancorchè l'impianto sia di nuova costruzione, esso comporterà i costi di gestione ordinaria oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

A fronte della gestione esternalizzata, invece, l'Ente non sosterrà alcun costo ed introiterà un canone concessorio, da porre a rialzo da parte dell'offerente in sede di gara.

#### Costi per gli utenti

Le tariffe per l'affitto degli spazi del campo sportivo sono state individuate in maniera indicativa nel PEF di massima redatto dall'Ente Concedente, che costituirà documento di gara, con la previsione che gli operatori economici indicheranno le tariffe nei loro PEF e nella relazione che dettaglia le tariffe, purchè siano garantite scontistiche alle "fasce deboli" e sia dimostrato l'equilibrio economico finanziario della gestione.

Anche le tariffe afferenti ai corsi direttamente gestiti dal futuro concessionario, saranno determinate direttamente dall'operatore economico in sede di offerta, non avendo l'Ente comunale esperienza pregressa né di gestione diretta, né in alcun tipo di gestione esternalizzata dello stesso, in quanto impianto di nuova costruzione.

**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. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30.**

L'impianto in questione non è mai stato dato in gestione a terzi, in quanto impianto di nuova costruzione.

#### D. INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	Affidamento in concessione del Campo sportivo "Vincenzo D'Amico"
Valore stimato della concessione	€ 1.716.593,81 al netto dell'IVA



**COMUNE DI LATINA**  
**Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

Ente Concedente	Comune di Latina C.F. e P.IVA: 00097020598
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a), e art. 182 D. Lgs. n. 36/2023 con selezione del concessionario mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
Durata dell'affidamento	8 anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio da affidare:	Comune di Latina, popolazione di circa 127.000 abitanti.

**Soggetto responsabile della compilazione**

Nominativo:	Avv. Alessandra Pacifico
Ente di riferimento	Comune di Latina
Area/servizio:	Dirigente del Dipartimento X - Patrimonio e Demanio
Telefono:	
Email/PEC	protocollo@pec.comune.latina.it
Data di redazione	16/02/2026

**E. MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA**



## **COMUNE DI LATINA**

### **Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

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

Gli elementi sopra descritti portano a qualificare il servizio di gestione del Campo sportivo “Vincenzo D’Amico” come “servizio economico di interesse generale” per la sicura remuneratività, nei sensi in precedenza esposti. In particolare:

- per le caratteristiche dell’impianto così come descritte in atti, che, consentirebbero lo svolgimento di attività sportive e ricreative, nonché di altre attività accessorie di interesse per la collettività;
- in ragione della facoltà che sarà riconosciuta al Concessionario di 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, che equivale a riconoscere la facoltà di ritrarre ricavi dall’espletamento della gestione mediante il corrispettivo economico imposto all’utenza;
- la circostanza che i costi pareggino i ricavi non è elemento decisivo a dire non remunerativo il servizio, poichè – in disparte ogni altra considerazione sul carattere solo 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;
- le spese stimate per la manutenzione dell’impianto sono coerenti con la dimensione dell’impianto e con l’utilizzo che se ne intende fare, considerate le varie attività sportive e ricreative a beneficio della cittadinanza.

L’Ente, attraverso lo strumento della concessione, si pone l’obiettivo di massimizzare l’utilizzo dell’impianto, trasferendo i costi dell’investimento sul gestore, che pur assumendosi il rischio dell’intera gestione dovrà fornire all’utenza un servizio pubblico che, in linea con i precetti normativi del D.Lgs. 201/22, 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 anche a favore di società e associazioni sportive dilettantistiche di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, e di garantire l’accesso al campo da parte di singoli, associazioni e società sportive, Istituti Scolastici, altri Enti, ed in generale in favore di qualunque soggetto ne faccia richiesta, 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.



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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

#### E.2 - Comparazione con opzioni alternative

Un aspetto altrettanto essenziale che l'Ente pubblico è chiamato a relazionare con riguardo l'affidamento di un servizio pubblico locale a rilevanza economica è il confronto della scelta operata, anche con riferimento ad esperienze passate, con 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. 201/22 disciplinata dal Codice degli 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 tramite 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 ma si limita alla verifica ed al controllo dell'attività svolta dal soggetto Gestore secondo le previsioni contrattuali stabilite.

Mentre è certamente possibile determinare il livello adeguato di prestazione del servizio attraverso gli 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



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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. 201/22, 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. 175/16, 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



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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.

Tuttavia, è anche un 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.).



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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 in alcun modo la libera concorrenza tra gli operatori economici. Proprio su quest'ultimo punto, la giurisprudenza<sup>9</sup> 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.

Ebbene, 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 D.Lgs. 201/22, 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;

<sup>9</sup> Consiglio di Stato, Sez. III, 12 marzo 2021, n. 2102.



## **COMUNE DI LATINA**

### **Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

- migliorie proposte dal soggetto gestore del servizio rispetto al progetto posto a base di gara;
- i desiderata 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 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 dell'impianto sportivo comunale in oggetto e la correlata necessità di garantirne una manutenzione e fruizione costante, la concessione della gestione dello stesso a soggetti privati, in possesso delle necessarie capacità e di un'organizzazione adeguata alla gestione e valorizzazione dell'impianto, 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 delle strutture.

### **E.3 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio**

Va da sé che il rapporto concessorio andrà modulato su un presupposto di congruità ben differente da quello proprio di un ordinario contratto di appalto: sarà dirimente l'indefettibile 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 otto anni poiché a seguito della redazione del PEF di massima, che ha stimato i costi e le tariffe che saranno 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, anche in considerazione della necessaria installazione del "chiosco bar" che non rientra fra le dotazioni fornite dall'amministrazione.

## **F. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITÀ**

### **F.1 - Piano economico-finanziario**



## COMUNE DI LATINA

### Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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'ammontare dell'indebitamento;
- l'illustrazione del livello di remunerazione del capitale investito riconosciuta nel contratto di servizio.

Il suddetto 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 D.Lgs. 385/93, 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 dell'impianto de quo.

Nella determinazione degli investimenti sono stati considerati gli interventi necessari, come sopra illustrati (principalmente manutenzione e installazione del chiosco bar).

Gli interventi e la quantificazione degli stessi dovrà comunque in sede di partecipazione essere valutata, anche a seguito di sopralluogo, dall'offerente.

Nella determinazione dei ricavi, si è tenuto conto dei ricavi tipici basilari relativi alla gestione dei campi sportivi di vario tipo, 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.

Pertanto, lo stesso ha 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.

#### F.2 - Monitoraggio



## **COMUNE DI LATINA**

### **Dipartimento X – Patrimonio e Demanio**

Ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 201/22, 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 predisposto dal MIMIT, il Comune ha previsto 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.

Sarà previsto che il Concessionario dovrà trasmettere al Concedente, entro il 31 gennaio di ogni anno, la seguente documentazione, al fine di rendere una sinergica cooperazione per la corretta filiera del ciclo di vita della commessa:

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.

Il Dirigente del Dipartimento X  
Avv. Alessandra Pacifico