



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

“Stadio Comunale Francioni” e “Campo di calcio Bondioli”

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 sostituita dai Comuni, dalle Province, dalle Città metropolitane, dalle Regioni e dallo Stato. I Comuni, 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 convivenza¹. 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 successivo “decentramento” che in quella stessa “individuabilità” (art. 5 Cost.) rinviene inquadramento socio-giuridico. Questo perché è primordiale nell'attività (*rectius*: nella *mission*)

¹ 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

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 civico².

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 ritenuto³, 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.

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

² 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).

³ Consiglio di Stato, Sez. V, 14 marzo 2022, n. 1784.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

economicità⁴.

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 dottrina⁵, 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 due impianti sportivi: lo stadio comunale “Domenico Francioni” ed il campo di calcio “Gino Bondioli” (precedentemente noto come “Ex Fulgorcavi”).

Occorre innanzitutto premettere che:

- l'impianto sportivo rientra nella previsione dell'art. 826, ultimo comma, cod. civ. (beni

⁴ 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)”*.

⁵ 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

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”⁶ (che prefigura come meramente strumentale l'affidamento del bene di proprietà pubblica), come anche affermato più volte in giurisprudenza⁷, la gestione 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, ad 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, già definiti dall'abrogato art. 112 D.Lgs. 267/2000, 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.

L'ulteriore qualificazione di tale modulo concessorio impone di distinguere tra affidamenti potenzialmente remunerativi e non remunerativi, alla luce della distinzione tra

⁶ Consiglio di Stato, Sez. II, 14 febbraio 2023, n. 1557.

⁷ Cfr. Consiglio di Stato, n. 858/21.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

servizi economici o, appunto, non economici di interesse generale. La distinzione, che ha matrici eurounitarie (cfr. art. 57 TFUE) è incentrata [si veda anche l'art. 2, comma 1, lettere h) e i) D.Lgs. 175/2016] 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 quale all'art. 6 prevede che:

- 1) l'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali è aperto a



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

- 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, nel solco tracciato dalla Delibera della Giunta municipale n. 103 del 2025 che ha reso motivato indirizzo di comportamento amministrativo tendente ad un *unicum* di gestione affidata a terzi degli impianti Stadio comunale "Domenico Francioni" e Campo sportivo Bondioli ("ex Fulgorcavi"), nella scia dell'art. 6 del Regolamento comunale per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Latina, ferme ed impregiudicate le regole di dettaglio dei redigenti documenti di gara.

Va da sé che, pur dando agio dell'indipendenza dei relativi ruoli, compiti e responsabilità, l'operato amministrativo della Giunta, ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. 267/00, rende un'indicazione gestionale che – *ob relationem* e senza prolungarsi sulla condivisibilità delle copiose argomentazioni dettagliate – pone nell'assoluta legittimità l'accorpamento dei due impianti in un *unicum* che viene così a valorizzare l'efficienza organizzativa e di buona gestione del servizio senza comprimere la piccola e media imprenditoria di settore locale⁸, per lo più non a sfondo lucrativo ma essenzialmente "sociale", che può essere comunque coinvolta nelle dinamiche gestionali (Consiglio di Stato, Sez. III, 2 febbraio 2025, n. 3462).

Ne consegue che la concessione esternalizzata della gestione dello Stadio "Domenico Francioni" e del Campo sportivo Bondioli ("ex Fulgorcavi") a soggetti privati, in possesso delle necessarie capacità e di un'organizzazione adeguata alla loro gestione e valorizzazione, consentirebbe all'Amministrazione comunale di perseguire gli obiettivi istituzionali di promozione dello sport in tutte le sue forme, anche tenendo conto che la squadra calcistica maggiormente rappresentativa della città di Latina, costituisce un grande valore aggregante e sociale per la cittadinanza.

Inoltre, gli impianti sportivi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sicché mediante l'esternalizzazione i costi potranno essere posti a carico del concessionario.

È dunque interesse dell'Amministrazione promuovere con favore proposte progettuali volte a

⁸ Valente e mai troppo apprezzata dottrina (F. Castiello, Tutela costituzionale della cooperazione e cooperazione di credito, Padova, 1984) pone anche le entità a carattere mutualistico (e comunque non soggette all'assolutezza del reddito) giocoforza "imprese", perché hanno l'obiettivo del c.d. lucro oggettivo, vale a dire la possibilità di poter far fronte alle spese di funzionamento latamente intese.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

massimizzare le potenzialità sportive, ricreative, artistiche, culturali e sociali degli impianti 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 idonei impianti, 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. 201/2022 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.

La scelta del Comune di Latina è quella del ricorso al mercato, per cui la procedura di gara troverà disciplina nel D.Lgs. n. 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, in combinato disposto con l'art. 185, comma 1 primo periodo) 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, nonché dalla Relazione di “*aggiornamento del valore di mercato e concessione dello Stadio comunale*”, dalla Relazione sulla “*determinazione del costo di manutenzione annuo*”, e altresì dalla Relazione di “*aggiornamento delle tariffe giornaliere ed orarie degli impianti sportivi comunali*” redatti dall'Ente).

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, in totale tra i due impianti, nel corso dell'esecuzione contrattuale, nonostante nell'ambito delle concessioni, l'Amministrazione 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



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

La procedura selettiva (all'evidenza soprasoglia europea) 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 concessoria⁹.

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 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 migliorare gli impianti 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. in via di prognosi oggettivamente probabilistica, l'assoluta qualità del servizio a beneficio dell'utenza (*i.e.*: della cittadinanza), fermo ed impregiudicato l'utilizzo dello Stadio per le partite casalinghe, da parte della squadra calcistica più rappresentativa della Città di Latina.

Quanto alla partecipazione alla procedura di gara, potranno concorrere tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023, iscritti alla Camera di Commercio oppure all'Albo delle imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della procedura di gara.

⁹ Sulla falsariga della segnalazione AS2076/2025 del 17.04.25 dell'AGCM.



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

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

Gli impianti che saranno dati in concessione sono i seguenti:

- lo stadio “Francioni” è composto da campo da calcio erboso, aree parcheggio e disimpegno, zone prato, tribune coperte e scoperte, palazzine e locali adibiti ad uffici, spogliatoi, servizi igienici, palestra, bar, magazzini, lavanderia, store, biglietteria, sala stampa e ambienti tecnici;
- l'impianto calcistico “Bondioli” è composto da campi da calcio, area parcheggio, tribune, locali ad uso palestra con sala medica, uffici, spogliatoi, servizi igienici, magazzini e ambienti tecnici.

Servizio base:

Il concessionario dovrà svolgere una serie di attività all'interno dei due impianti, incentrate sullo sport, potendo in via residuale dedicare gli spazi ad eventi non sportivi.

In particolare, il Concessionario dovrà innanzitutto garantire lo svolgimento di:

- a. competizioni calcistiche, disputate dalla squadra più rappresentativa della città di Latina presso lo “Stadio comunale Francioni”;
- b. allenamenti calcistici, della squadra più rappresentativa della città di Latina presso il “Campo di calcio Bondioli”;

Inoltre, compatibilmente con quanto previsto dai precedenti punti a) e b), il Concessionario svolgerà le seguenti attività:

- c. affitto degli impianti;
- d. corsi di calcio;
- e. attività residuali di natura non sportiva (concerti, spettacoli...);
- f. attività accessorie (somministrazione, vendita merchandising e noleggio attrezzature sportive...);

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.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

Sarà inoltre previsto che, ogni anno, ciascun 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 degli impianti.

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).

Assetto gestionale in essere: ad oggi, lo stadio comunale ed il campo sportivo Bondioli ("ex Fulgorcavi") sono concessi in uso alla società "Latina Calcio 1932 s.r.l.", a seguito di esperimento di procedura evidenziale e successiva trattativa privata, di cui alla determinazione dirigenziale n. 1644 del 10/07/2025. In data 11/09/2025, le parti hanno sottoscritto il contratto di concessione, acquisito al prot. n. 188290 del 11/09/2025, con termine di scadenza all'11.03.26. Alla scadenza del detto contratto, gli impianti sportivi concessi alla "Latina Calcio 1932 s.r.l.", torneranno nella disponibilità dell'Ente, il quale dovrà provvedere alla loro gestione diretta, mediante rilascio di autorizzazioni temporanee per l'uso e applicazione di tariffe, nelle more dell'espletamento della procedura di gara per addivenire alla concessione pluriennale degli impianti, come da indirizzi formulati nella deliberazione di Giunta comunale n. 103 del 18.04.25.

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, per l'appunto, alla gestione congiunta (e complementare) dei due impianti, sul presupposto che la



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

specificata (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.

È altresì interesse dell'Amministrazione promuovere con favore proposte progettuali volte a massimizzare le potenzialità sportive, ricreative, artistiche, culturali e sociali dello stadio comunale "Francioni" e dell'impianto calcistico "Bondioli" ("ex Fulgorcavi").

Costi per l'Ente locale

All'esito della redazione delle Relazioni tecniche di stima del valore di mercato degli impianti, nonché della determinazione dei costi di manutenzione e di aggiornamento delle tariffe giornaliere ed orarie degli impianti sportivi comunali, redatti dall'Ente, sono stati stimati i costi di gestione annuali a carico del Comune di Latina, nell'ipotesi in cui l'Ente assuma la gestione diretta, quantificati prudenzialmente in € 241.382,21 per lo Stadio comunale "D. Francioni" ed in € 227.177,66, per l'impianto sportivo Bondioli ("Ex Fulgorcavi").

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

Costi per gli utenti

Con Deliberazione di Giunta n. 338 del 15.12.25, sono stati approvati tariffe e massimali di polizza per l'affitto dello stadio comunale "Francioni" e del campo di calcio Bondioli ("ex Fulgorcavi"), nel caso di gestione diretta dell'Ente.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

In applicazione dell'art. 172, comma 1, lett. c) D. Lgs. 267/00, per gli utilizzi sportivi degli impianti, è stato ritenuto equo determinare nella misura del 50% la misura dei costi complessivi del servizio pubblico a domanda individuale da coprire mediante le tariffe, mentre per lo svolgimento di manifestazioni di carattere non sportivo presso lo stadio comunale, si è ritenuto sufficiente provvedere all'adeguamento ISTAT della tariffa già indicata nella deliberazione del Commissario Straordinario n. 77 del 21.06.2010.

Pertanto, le tariffe per l'utilizzo dello stadio comunale "Francioni" e del campo di calcio "Ex Fulgorcavi" sono state rideterminate (al netto dell'IVA) nel modo che segue:

Stadio "Francioni"

Tariffa giornaliera (utilizzo sportivo) € 6.034,55

Tariffa oraria (utilizzo sportivo) € 754,32

Tariffa giornaliera (utilizzo non sportivo) € 13.010,00

campo "Bondioli"

Tariffa giornaliera (utilizzo sportivo) € 322,70

Queste tariffe sono state utilizzate per redigere il PEF di massima, che costituirà documento di gara, con la previsione che costituiranno gli importi massimi che gli operatori economici dovranno applicare all'utenza, avendo facoltà di prevedere tariffe inferiori a beneficio dell'utenza, garantendo comunque scontistiche alle "fasce deboli", purchè sia dimostrato l'equilibrio economico finanziario della gestione.

Quanto alle tariffe afferenti ai costi di corsi di calcio direttamente gestiti dal futuro concessionario, questi saranno determinati direttamente dall'operatore economico in sede di offerta, non avendo l'Ente comunale esperienza pregressa né di gestione diretta degli impianti in tali specifici termini, né, in alcun tipo di gestione esternalizzata degli stessi.

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.

Gli impianti in questione non sono mai stati dati in gestione a terzi per la prestazione di servizi pubblici locali. L'utilizzo negli anni si è limitato al consentire, mediante nulla osta e autorizzazioni temporanee, la disputa delle partite di calcio professionistico della squadra di calcio maggiormente rappresentativa della Città di Latina, nonché gli allenamenti finalizzati al campionato annuale.



COMUNE DI LATINA
Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

D. INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto dell'affidamento	Affidamento in concessione dello Stadio comunale "Domenico Francioni" e del campo di calcio "Bondioli"
Valore stimato della concessione	€ 14.840.765,10, al netto dell'IVA
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. 36/2023) con selezione del concessionario mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
Durata dell'affidamento	20 anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio da affidare:	Comune di Latina, popolazione di circa 127.000 abitanti. Affluenza media dell'ultimo campionato di Serie C, 2025/2026: 2.372 persone. (Fonte : https://www.transfermarkt.it/)

<u>Soggetto responsabile della compilazione</u>	
Nominativo:	Avv. Alessandra Pacifico
Ente di riferimento	Comune di Latina
Area/servizio:	Dipartimento X, Patrimonio e Demanio
Telefono:	
Email/PEC	protocollo@pec.comune.latina.it
Data di redazione	05/02/2026

E. MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

E.1 - Risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

riferimento a esperienze paragonabili

Gli elementi sopra descritti portano a qualificare il servizio di gestione degli impianti sportivi Francioni e Bondioli come “servizio economico di interesse generale” per la sicura remuneratività, nei sensi in precedenza esposti. In particolare:

- per le caratteristiche degli impianti così come descritte in atti, che consentirebbero lo svolgimento di attività agonistiche e non, nonché di altre attività accessorie di interesse per la collettività, anche considerate le significative dimensioni dello Stadio Francioni;
- in ragione della facoltà che sarà riconosciuta al Concessionario di poter gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio da espletare presso l'intero impianto con conseguente diritto a percepire tutte le entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe relative alle attività erogate, 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 preventivate per la manutenzione degli impianti 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 (tanto più che tale esigenza è riscontrata nella delibera di Giunta n. 103 del 2025).

L'Ente attraverso lo strumento della concessione si pone l'obiettivo di riqualificare gli impianti 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 a favore di società e associazioni sportive dilettantistiche di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, garantisce maggiore vicinanza delle stesse alla comunità, in quanto espressione della sussidiarietà orizzontale promossa anche a livello costituzionale, rispondendo allo stesso modo anche ai principi di concorrenza, efficienza nella gestione ed efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini.

In un'ottica futura questa modalità di conduzione, grazie al sistema di monitoraggio 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



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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. 201/2022 disciplinata dal Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023) rappresenta, per il Legislatore, la scelta preferibile, in quanto consente di assicurare al meglio, date le regole che la governano, la tutela del mercato e della concorrenza nonché il rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, buon andamento ed imparzialità dell'azione pubblica.

Tramite ciò, di fatto, l'Ente procede ad affidare la gestione dei servizi pubblici passando da diverse fasi con le quali vengono:

- individuati, preliminarmente, gli elementi essenziali del futuro contratto ed i criteri di selezione, tanto degli operatori economici quanto delle offerte;
- selezionati, successivamente, gli operatori economici adottando una delle procedure previste in tal senso dal Codice (procedure aperte, ristrette, negoziate, dialogo competitivo e partenariato per l'innovazione).

La gara pubblica consente agli operatori economici aventi i requisiti richiesti dall'Ente affidante, di partecipare alla gara in via concorrenziale.

L'Ente locale è chiamato a favorire, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore.

Attraverso l'esternalizzazione "completa" del servizio pubblico, l'Ente Locale non svolge direttamente il servizio 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 determinante sugli enti partecipati (capacità di indirizzo e coordinamento delle decisioni societarie) e sulle modalità di gestione del servizio.

Società Mista

La seconda modalità di gestione del servizio è l'istituto della Società Mista, di cui all'art. 16 del D.Lgs. 201/2022, quale soggetto economico costituito "ad hoc" per la gestione di un servizio pubblico che l'Amministrazione pubblica ha deciso di esternalizzare.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

La società mista nasce quale forma di compartecipazione pubblico-privato nella quale viene veicolato l'apporto del soggetto privato nell'ambito di soggetti giuridici a partecipazione pubblica. Tale modello si pone, in particolare, quale strumento efficace per realizzare progetti infrastrutturali e fornire servizi pubblici, in quanto in grado di determinare la condivisione dei rischi d'impresa e lo sfruttamento delle competenze del settore privato, nonché di creare le condizioni per ottenere la disponibilità di capitale aggiuntivo.

L'Amministrazione, in tal caso, al fine di individuare il socio privato procede ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 175/2016, tramite una gara c.d. "a doppio oggetto" riguardante la sottoscrizione o l'acquisto della partecipazione societaria di un Socio Privato, la cui quota non può essere inferiore al 30%, e, al contempo, l'affidamento del contratto di appalto o di concessione oggetto esclusivo dell'attività della società mista. Nella costruzione della procedura di affidamento diretto di un appalto o di una concessione ad una società mista si dovrà quindi prevedere la presenza di alcune necessarie condizioni, ovvero che:

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

Risulta quindi evidente, in particolare, che le specifiche prestazioni che il socio privato dovrà effettuare devono essere predeterminate e dettagliate, trovando sede nell'atto costitutivo, nel contratto di società, ovvero nel contratto di servizio stipulato con la Pubblica Amministrazione, al fine di circoscrivere l'oggetto dell'attività che lo stesso partner privato è chiamato a svolgere. Anche in questo caso, il controllo esercitabile dall'Amministrazione pubblica si limita a quanto pattuito contrattualmente dalle Parti, non trovando attuazione il principio del controllo analogo.

La Società mista, in conclusione, appare un modello molto vantaggioso quando sfruttato per la gestione di servizi pubblici che richiedono significativi investimenti nonché l'apporto alla gestione di competenze e know-how non posseduti dall'Amministrazione pubblica.

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



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

dei diversi interessi perseguiti dall'Amministrazione pubblica e dal privato che dovrebbero fra loro convergere ma che potrebbero, anche verosimilmente, comportare eventuali e futuri conflitti di interesse, oltre a generare maggiori costi derivanti dalla necessità di prevedere utili di impresa e spese generali. Senza contare che il fallimento del socio privato può determinare l'insorgenza di aspetti problematici dal punto di vista finanziario, organizzativo e gestionale del servizio, e la cattiva gestione aziendale del socio privato può determinare maggiori costi, anche per l'Amministrazione, rispetto al valore dei servizi offerti.

In house providing

L'Ente locale, in alternativa all'esternalizzazione, può scegliere di erogare direttamente il servizio affidandolo ad una società a partecipazione pubblica. L'istituto dell'*in house* – caratterizzato dal fatto di essere l'unica forma di affidamento ad avvenire in modo diretto – affinché possa configurarsi come forma di affidamento conforme al diritto comunitario e sottrarsi dall'essere impiegata quale strumento per aggirare le norme comunitarie in materia di appalti, deve possedere tre fondamentali requisiti ed in particolare:

1. nella persona giuridica controllata non deve essere presente alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione che non comportino controllo o potere di veto e che non esercitino un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata;
2. l'Ente affidante deve esercitare sulla persona giuridica affidataria un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
3. oltre l'80% delle attività della persona giuridica controllata deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore.

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

Di fatto, tramite il principio del controllo analogo, l'Amministrazione pubblica influenza in modo determinante, tramite la definizione strategica di obiettivi, di linee di indirizzo nonché di controlli operativi sulla società nel corso dell'esercizio, l'operato della società in house partecipata allo scopo di raggiungere con più semplicità le proprie finalità istituzionali.

L'affidamento in house costituisce una scelta gestionale possibile volta a garantire l'efficienza, l'economicità, la qualità del servizio, nonché l'ottimale impiego delle risorse pubbliche, ponendosi in tale prospettiva sullo stesso piano della scelta gestionale del ricorso al mercato.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

Tuttavia, tale assunto risulta vero purché siano rispettate le condizioni di cui sopra: i requisiti strutturali e funzionali dell'istituto sono rigorosi e stringenti in quanto hanno la funzione di evitare che la mancata esternalizzazione del servizio da parte della P.A., secondo le regole dell'evidenza pubblica, pregiudichi la libera concorrenza tra gli operatori economici. Proprio su quest'ultimo punto, la giurisprudenza¹⁰ 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 del d.lgs. 201/2022, fa propendere per l'affidamento a terzi della concessione, dati i seguenti vantaggi:

- gestione e rischi sono in capo all'operatore economico aggiudicatario della gara ad evidenza pubblica;
- possibile individuazione sul mercato di un operatore economico dotato di professionalità, competenze e capacità, con conseguente migliore capacità nell'affrontare le criticità derivanti dalla progettazione ed esecuzione del servizio;
- maggiore incasso per il Comune con la previsione del rialzo del canone a base d'asta;
- eliminazione di costi per l'Amministrazione;
- migliorie proposte dal soggetto gestore del servizio rispetto al progetto posto a base di gara;
- 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

¹⁰ Consiglio di Stato, Sez. III, 12 marzo 2021, n. 2102.



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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 degli impianti sportivi comunali in oggetto (specie lo stadio "Francioni") e la necessità di sottoporre gli impianti sportivi ad interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria, la concessione della gestione degli stessi a soggetti privati, in possesso delle necessarie capacità e di un'organizzazione adeguata alla loro gestione e valorizzazione, consentirebbe all'Amministrazione comunale di perseguire gli obiettivi istituzionali di promozione dello sport in tutte le sue forme, risultando, al contempo, opportuna e conveniente in termini organizzativi e finanziari, oltre che rispondente alla necessità di garantire continuità nell'offerta del servizio all'interno 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 vent'anni poiché a seguito della redazione di un PEF di massima, che ha tenuto conto delle relazioni di stima sui costi e sulle tariffe massime 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.

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

F.1 - Piano economico-finanziario

Il piano economico finanziario che sarà proposto dal concorrente in sede di gara dovrà contenere:

- la proiezione, per il periodo di durata dell'affidamento, dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti;
- l'assetto economico-patrimoniale della società, la dimensione del capitale proprio investito e dell'ammontare dell'indebitamento;
- l'illustrazione del livello di remunerazione del capitale investito riconosciuta nel contratto di servizio.

Il piano economico-finanziario dovrà essere asseverato da un istituto di credito o da società di



COMUNE DI LATINA

Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

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

Il Piano Economico Finanziario di massima redatto dall'Ente è invece propedeutico alla procedura di affidamento per la concessione del servizio di gestione degli impianti sportivi *de quibus*.

Nella determinazione degli investimenti sono stati considerati gli interventi necessari, come sopra illustrato e così come individuati dai tecnici incaricati dall'Amministrazione a tal fine (Relazione sulla *“determinazione del costo di manutenzione annuo”*; Relazione di *“aggiornamento delle tariffe giornaliere ed orarie degli impianti sportivi comunali”*).

Gli interventi e la quantificazione degli stessi sono stati aggiornati all'attuale situazione che 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 da calcio, considerando ulteriori possibili attività che comunque potrebbero attuarsi, come sopra individuate.

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

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

Ai sensi dell'articolo 28 del D.Lgs. 201/2022, gli enti locali esercitano il controllo sulla gestione dei servizi pubblici locali affidati e predispongono un programma di controlli finalizzato alla verifica del corretto svolgimento delle prestazioni contrattuali. A tal fine, coerentemente con lo Schema tipo di contratto di servizio 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.



COMUNE DI LATINA
Dipartimento X – Patrimonio e Demanio

Il Concedente quindi, vigilerà, anche mediante verifiche e sopralluoghi, sulla corretta esecuzione del contratto di concessione, in ogni suo aspetto, tenendo conto soprattutto degli indicatori di qualità sopra elencati.

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

Il Dirigente del Dipartimento X
Avv. Alessandra Pacifico