



COMUNE DI SPOTORNO

Provincia di Savona

Area Servizi alla Persona

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

A SUPPORTO E CHIARIMENTO DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (P.E.F.) PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PARCO MONTICELLO"

La presente relazione tecnico-illustrativa costituisce parte integrante e documentazione di supporto all'istruttoria preordinata alla determinazione del canone concessorio ed alla contestuale valutazione dell'equilibrio economico-finanziario inerente alla gestione del complesso sportivo comunale denominato "Parco Monticello".

Il quadro normativo e regolamentare di riferimento entro il quale si inserisce il presente atto risulta così strutturato:

- **Decreto Legislativo 28 febbraio 2021, n. 38 (art. 6 e ss.):** in materia di riordino e riforma della legislazione sugli impianti sportivi, la quale prescrive che la concessione d'uso e la relativa gestione debbano indefettibilmente garantire il perseguimento ed il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario;
- **Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici):** con particolare riferimento alle discipline in materia di affidamento dei contratti di concessione di beni e servizi pubblici, che impongono la previa e rigorosa verifica della sostenibilità economico-gestionale dell'operazione;
- **Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.) e art. 117 della Costituzione:** in ordine all'esercizio della potestà regolamentare dell'Ente Locale nella disciplina dell'uso e della valorizzazione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale;
- **Regolamento Comunale per la gestione e l'uso degli impianti sportivi:** approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 23 aprile 2021;
- **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31 luglio 2024:** avente ad oggetto *"Concessione della gestione del Complesso Sportivo Monticello – Determinazione indirizzi"*, con la quale sono stati fissati i criteri e le direttive vincolanti per l'espletamento

della procedura ad evidenza pubblica.

Ai fini della puntuale quantificazione del canone da porre a base della procedura di gara, si è adottato il metodologismo dell'Analisi Economica Costi/Ricavi, in aderenza ai consolidati standard di estimo pubblico applicabili ai beni comunali a spiccata vocazione sociale e ricreativa.

L'equazione estimativa di riferimento viene formulata come segue:

$$\text{CANONE CONCESSIONARIO BASE} = R - C$$

Dove i singoli elementi dell'algorithmo trovano la seguente esplicitazione analitica:

- **Componente "R" (Ricavi di Gestione):** comprende la totalità dei proventi teorico-stimati ritraibili dalla conduzione dell'impianto (introiti da tariffe, iscrizioni ai corsi, corrispettivi per uso spazi, proventi da sponsorizzazioni ed attività accessorie), quantificati secondo parametri di ordinaria, corretta ed efficiente gestione commerciale;
- **Componente "C" (Costi Operativi):** ammontare complessivo degli oneri e dei costi di gestione indispensabili per assicurare la perfetta efficienza ed operatività del complesso (spese per utenze energetiche ed idriche, personale addetto, manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti tecnologici, pulizia, custodia, coperture assicurative e presidi di sicurezza);
- **Margine Differenziale (R – C):** esprime il risultato economico residuale dell'esercizio. Nell'ipotesi in cui i ricavi prospettati vadano a compensare integralmente la sommatoria dei costi di funzionamento (condizione di pareggio $R = C$), il saldo economico destinabile all'imposizione del canone è pari ad € 0,00;

Dall'esame analitico delle voci componenti il Piano Economico-Finanziario di massima predisposto per l'Impianto Sportivo "Parco Monticello", si evince la perfetta equivalenza tra flussi finanziari in entrata ed oneri gestionali in uscita, come dal prospetto sinottico che segue:

VOCE DI PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO	VALORE ANNUO
Totale Costi Operativi e Gestionali (C)	€ 60.000,00
Totale Ricavi Previsti di Gestione (R)	€ 60.000,00
Margine Differenziale Residuale (R – C)	€ 0,00
CANONE ANNUO EFFETTIVO DI CONCESSIONE	€ 0,00

La riscontrata condizione di pareggio di bilancio ($R = C$) attesta la piena sostenibilità

dell'affidamento alle condizioni tariffarie e gestionali stabilite. Tale evidenza giustifica sotto il profilo amministrativo e contabile la determinazione del canone di concessione nella misura figurativa di € 0,00, trovando la controprestazione a favore dell'Amministrazione Comunale nell'elevato valore sociale ed aggregativo delle attività garantite alla cittadinanza, nell'uso gratuito a favore delle scuole ed associazioni, e nella custodia e salvaguardia del patrimonio immobiliare dell'Ente.

In rigorosa esecuzione delle direttive impartite dal Consiglio Comunale con la citata Deliberazione n. 32 del 31/07/2024, il rapporto concessorio avrà una durata complessiva di anni 5 (cinque), di cui il primo anno concordato ed istituito in via strettamente sperimentale.

Considerato che il P.E.F. di gara è stato formulato sulla base di stime e proiezioni presuntive, trattandosi di un impianto di nuova realizzazione, al termine del primo esercizio annuale l'Amministrazione Comunale procederà alla verifica a consuntivo del P.E.F. rendicontato dal Concessionario, applicando le seguenti clausole regolatrici:

1. **Scostamento pari o superiore al 10%:** Qualora il P.E.F. consuntivato dal Concessionario allo scadere del primo anno sperimentale registri uno scostamento (in aumento o in diminuzione) pari o superiore al 10% rispetto al Piano economico-finanziario iniziale di gara, la Concessione si intenderà risolta di diritto ed il Comune provvederà ad elaborare un nuovo P.E.F. ed ad indire una contestuale nuova procedura ad evidenza pubblica;
2. **Regolamentazione economico-finanziaria dello scostamento nel primo anno:** Laddove lo scostamento accertato al termine del primo anno si mantenga entro la soglia tollerata, lo stesso verrà gestito secondo i seguenti criteri d'indirizzo:
 - **Scostamento positivo (maggiore introito/utile):** l'importo eccedente dovrà essere integralmente ed obbligatoriamente vincolato ed utilizzato per la realizzazione di interventi manutentivi straordinari, migliorie strutturali o dotazioni accessorie a beneficio dell'impianto sportivo;
 - **Scostamento negativo (disavanzo di gestione):** il disavanzo accertato verrà sostenuto economicamente nella misura del 50% ciascuno tra le parti contrattuali (il Comune di Spotorno erogherà al Concessionario un contributo economico a titolo di ristoro pari alla metà del saldo negativo verificatosi).

Spotorno, lì 11/08/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Area Servizi alla Persona

Dott.ssa Pamela Ferrandino