



# COMUNE DI ROMAGNESE

## Provincia di Pavia

Via Castello n. 1 – 27050 Romagnese (PV)

### **F - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA SCELTA DELLA MODALITÀ DI GESTIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE**

ai sensi dell'art. 14, comma 3, del d.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201

#### **1. Premessa**

Il Comune di Romagnese è proprietario della piscina comunale stagionale sita in Circonvallazione n. 4 destinata alla fruizione estiva dell'utenza e suscettibile di valorizzazione sotto il profilo turistico, ricreativo ed economico.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 24 del 2 aprile 2026, l'Amministrazione ha formulato atto di indirizzo per l'affidamento in concessione della gestione della piscina comunale stagionale. Con successiva determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 9 del 22 aprile 2026 è stata adottata la decisione a contrarre ed è stata indetta la procedura aperta mediante bando di concessione.

La presente relazione è redatta ai fini dell'art. 14, comma 3, del d.lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, e illustra le ragioni della modalità di gestione prescelta, le caratteristiche essenziali del servizio, gli obblighi minimi imposti al gestore e gli elementi economico-finanziari posti a fondamento della scelta.

#### **2. Inquadramento del servizio**

Il servizio oggetto della presente relazione consiste nella gestione della piscina comunale stagionale di Romagnese, comprensiva delle relative pertinenze, dotazioni, impianti e del punto ristoro interno al complesso, quale attività accessoria funzionalmente connessa alla fruizione della struttura.

La gestione non si esaurisce nella mera disponibilità del bene, ma comprende l'organizzazione e l'erogazione di un servizio rivolto all'utenza, mediante apertura stagionale della struttura, sorveglianza, sicurezza, assistenza ai bagnanti, pulizia, custodia, manutenzione ordinaria, gestione delle utenze e delle attività accessorie.

Nel caso concreto, il servizio presenta caratteri di rilevanza economica, in quanto la gestione è suscettibile di remunerazione prevalentemente attraverso i proventi derivanti dagli ingressi degli

utenti e dalla gestione del punto bar/ristoro, senza previsione di contributi annuali comunali a copertura della gestione ordinaria.

Ne consegue che il modello gestionale coerente con la struttura del servizio è quello della **concessione di servizi**, con trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo connesso alla gestione.

### **3. Descrizione sintetica del servizio**

La concessione ha ad oggetto la gestione della piscina comunale stagionale, comprensiva, in via indicativa e salvo migliore specificazione negli allegati tecnici e nel verbale di consegna, di:

- vasca principale;
- eventuale vasca per bambini;
- locali tecnici e impianti;
- spogliatoi, docce e servizi igienici;
- aree esterne e pertinenze;
- chiosco/punto bar/ristoro;
- ulteriori arredi, attrezzature e dotazioni funzionali alla gestione.

Il servizio comprende, in particolare:

- apertura stagionale della piscina;
- organizzazione e presidio del servizio;
- sorveglianza, sicurezza e assistenza ai bagnanti;
- pulizia, custodia e manutenzione ordinaria;
- gestione del punto bar/ristoro, ove presente;
- intestazione e pagamento delle utenze;
- esecuzione degli interventi posti a carico del concessionario secondo la documentazione tecnica di gara.

Il capitolato speciale prevede un periodo minimo di apertura dal **15 giugno al 31 agosto**, con orario minimo giornaliero dalle ore **10:00** alle ore **18:00**, salva la possibilità di aperture serali straordinarie concordate con il Comune nei limiti previsti dagli atti di gara.

### **4. Modalità di gestione considerate e scelta prescelta**

Ai fini della scelta della modalità di gestione, il Comune ha valutato, in termini essenziali, le seguenti opzioni:

- gestione diretta da parte dell'ente;
- modelli organizzativi diversi dal ricorso al mercato;
- affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica.

La gestione diretta non è stata ritenuta adeguata in ragione:

- dell'assenza di una struttura interna idonea a sostenere stabilmente la gestione della piscina e delle connesse attività accessorie;

- della necessità di assicurare sorveglianza, sicurezza, assistenza ai bagnanti, organizzazione del servizio e adempimenti tecnici e amministrativi specialistici;
- dell'opportunità di trasferire sul gestore il rischio operativo e i principali oneri di gestione.

Parimenti, non risultano convenienti, nel caso concreto, modelli organizzativi diversi dal ricorso al mercato, tenuto conto della limitata dimensione economica dell'operazione, della natura stagionale del servizio e dell'assenza di specifiche ragioni che giustifichino il ricorso a soluzioni diverse dall'affidamento a terzi.

Il Comune ha pertanto ritenuto di ricorrere al **mercato**, mediante affidamento a terzi in concessione di servizi, quale modalità più coerente con le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio, con l'assetto organizzativo dell'ente e con l'esigenza di assicurare una gestione efficiente della struttura.

## 5. Motivazione della procedura aperta

Pur trattandosi di concessione di importo inferiore alla soglia europea, il Comune ha ritenuto di procedere mediante **procedura aperta con bando di concessione**, in luogo di altre modalità consentite dal Codice, in ragione:

- dell'esigenza di assicurare la massima apertura al mercato;
- della trasparenza e della piena conoscibilità della procedura;
- della proporzionalità della scelta rispetto alla natura della concessione;
- della difficoltà di individuare ex ante, in modo pienamente soddisfacente, un numero di operatori da consultare utilmente in una procedura diversa.

La scelta della procedura aperta è pertanto ritenuta la più idonea a garantire concorrenza, imparzialità e adeguata partecipazione, nel rispetto del quadro normativo applicabile alle concessioni.

## 6. Obblighi essenziali del servizio

Pur nell'ambito di una gestione economicamente rilevante, il Comune impone al concessionario specifici obblighi minimi, coerenti con la destinazione pubblica della struttura e con le esigenze essenziali dell'utenza.

In particolare, il concessionario dovrà garantire:

- l'apertura minima della piscina nel periodo stabilito dagli atti di gara;
- la continuità del servizio durante il periodo di apertura, salvo cause non imputabili;
- la sorveglianza dell'impianto, la sicurezza della gestione e l'assistenza ai bagnanti;
- la pulizia, la custodia e il decoro dell'impianto;
- la manutenzione ordinaria;
- la pubblicità delle tariffe praticate;
- la corretta gestione del punto bar/ristoro, ove presente;
- il rispetto della destinazione della struttura e delle prescrizioni contenute nella documentazione di gara.

Tali obblighi risultano disciplinati nel capitolato speciale, nello schema di convenzione e nella matrice dei rischi.

## 7. Elementi economico-finanziari della scelta

L'istruttoria tecnico-economico-finanziaria predisposta dal Comune, anche sulla base del piano economico-finanziario allegato, evidenzia i principali elementi economici della concessione.

In particolare, sono stati considerati i seguenti valori annui stimati:

- ricavi annui derivanti dalla gestione della piscina: **€ 16.200,00**;
- ricavi annui derivanti dal punto bar/ristoro: **€ 3.500,00**;
- ricavi annui complessivi stimati: **€ 19.700,00**;
- costi annui stimati della gestione: **€ 19.000,00**, così composti, in via sintetica:
  - personale: **€ 5.000,00**;
  - assicurazione: **€ 1.500,00**;
  - manutenzione ordinaria: **€ 1.500,00**;
  - utenze: **€ 5.000,00**;
  - canone annuo di concessione posto a base di gara: **€ 1.000,00**;
  - quota annualizzata degli investimenti posti a carico del concessionario: **€ 5.000,00**;
- margine annuo stimato della gestione: **€ 700,00**;
- valore stimato complessivo della concessione, determinato quale fatturato totale stimato del concessionario per l'intera durata del rapporto: **€ 137.900,00**.

Il valore complessivo della concessione è stato determinato moltiplicando i ricavi annui complessivi stimati per la durata della concessione, in coerenza con la disciplina del Codice dei contratti pubblici in materia di concessioni.

Dalla stima emerge un equilibrio economico-finanziario **contenuto ma ragionevolmente sostenibile**, coerente con:

- la natura stagionale dell'attività;
- la limitata dimensione del mercato di riferimento;
- il basso livello del canone posto a base di gara;
- gli investimenti richiesti al concessionario;
- la possibilità di integrare i ricavi derivanti dagli ingressi con quelli connessi alla gestione del punto bar/ristoro.

Le stime sopra riportate sono state elaborate in via prudenziale, assumendo come base:

- un periodo effettivo di apertura coerente con il periodo minimo di esercizio previsto dagli atti di gara;
- un'affluenza media giornaliera stimata;
- una tariffa media di accesso;
- ricavi accessori da bar/ristoro parametrati alla stagionalità del servizio;
- costi annui di gestione comprensivi delle principali voci direttamente gravanti sul concessionario.

Il margine annuo stimato, pur risultando contenuto, è stato ritenuto compatibile con la struttura della concessione in ragione della natura stagionale del servizio, del livello prudenziale delle assunzioni adottate e della previsione di una durata idonea a consentire l'assorbimento degli investimenti posti a carico del concessionario.

Si precisa che per la quantificazione dei ricavi indicati, sono state effettuate le seguenti considerazioni:

- sulla base delle gestioni precedenti e delle informazioni raccolte, in relazione all'ubicazione della struttura e al bacino di utenza, considerando che l'affluenza sarà più elevata nei fine settimana e nel periodo di Ferragosto, pare ragionevole stimare un'affluenza media prudenziale di 24 utenti/giorno distribuiti per la durata minima di apertura (15 giugno – 31 agosto) per un prezzo medio giornaliero di € 9,00 che tiene conto sia dell'ingresso adulto che dell'ingresso bambino e dell'eventuale noleggio di sdraio e ombrelloni.  
Sulla base di quanto sopra esposto, i ricavi annui derivanti dalla gestione della piscina ammontano a **€ 16.200,00**.
- al ricavo di cui sopra è necessario considerare un minimo di ricavo derivante dal punto bar/ristoro collocabile nel chiosco facente parte delle dotazioni del complesso dato in concessione, che è stato stimato in € 1.400,00 mese.  
Sulla base di quanto sopra esposto, i ricavi annui derivanti dalla gestione del chiosco bar/ristoro ammontano a **€ 3.500,00**.

Per la quantificazione dei costi, sono state effettuate le seguenti considerazioni:

- Sulla base degli orari minimi oggetto dell'affidamento (10:00 – 18:00), per la quantificazione del costo del personale si fa riferimento al contratto per bagnini di piscina, che in Italia è generalmente inquadrato nel CCNL Turismo o in quelli delle cooperative/associazioni sportive, che prevede solitamente una paga base più indennità, con stipendi medi tra 1.200€ e 1.900€ mensili per circa 40 ore settimanali.  
In funzione del periodo minimo di apertura richiesto (15 giugno – 31 agosto), considerando una spesa mensile di circa € 2.000,00 si ottiene un costo stimato di **€ 5.000,00**.
- Le assicurazioni richieste prevedono una copertura RC con massimale di almeno € 2.500.000,00 che dovrà essere attiva per tutta la durata della concessione e un'eventuale polizza fidejussoria che copra di 1,5 volte l'importo dei lavori di manutenzione straordinaria a carico del concessionario stimati in € 35.000,00 fino al loro completamento.  
La stima dei premi assicurativi è di **€ 1.500,00** per anno, tenendo conto la polizza fidejussoria verrà svincolata al termine dei lavori, previa verifica da parte del Comune
- La manutenzione ordinaria prevede le pulizie e la manutenzione del verde e per la stima dei costi è stata considerata 1 ora al giorno per un costo orario di € 20,00 compresi i prodotti necessari per un totale stimato di **€ 1.500,00**

- Sulla base delle gestioni precedenti e delle informazioni raccolte, le utenze sono suddivise in luce e acqua. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, in considerazione della presenza di impianto FV con potenza di picco pari a 10,38 kW e di batteria di accumulo da 16,00 kWh, si ipotizza un costo di energia pari al canone fisso per l'utenza con un consumo modico nei periodi di utilizzo per un costo stimato di € 1.800,00 anno. Per quanto riguarda la fornitura di acqua potabile, il costo è stato ipotizzato sulla base delle bollette delle gestioni precedenti, considerando una media di € 3.200,00 anno.  
Pertanto, il costo annuo stimato per le utenze è stato stimato in **€ 5.000,00**.
- I lavori manutenzione straordinaria ipotizzati sono i seguenti:
  - Sistemazione dell'area pavimentata esterna, che potrà avvenire mediante sostituzione delle piastrelle esistente o mediante posa di resina specifica per esterni, previa regolarizzazione del fondo  
Costo al mq € 50,00 x 560,00 mq = 28.000,00
  - Manutenzione straordinaria impianto elettrico locale macchine interrato  
Costo: € 2.500,00 a corpo
  - Sostituzione motori pompe e manutenzione straordinaria filtri  
Costo unitario € 1.500,00 x 3 = 4.500,00
 Sulla base dei lavori elencati, il costo complessivo degli interventi di manutenzione straordinaria è di **€ 35.000,00**.

## 8. Motivazione della durata della concessione

La durata della concessione è determinata in **anni 7 SETTE** tenendo conto:

- della natura stagionale del servizio;
- del limitato periodo annuale di effettiva apertura dell'impianto;
- degli investimenti posti a carico del concessionario;
- del livello di redditività attesa della gestione;
- dell'esigenza di assicurare un periodo ragionevole di recupero dell'investimento e di stabilità gestionale.

Nel caso concreto, l'istruttoria economico-finanziaria evidenzia che la gestione presenta un equilibrio economico contenuto, con un risultato annuo stimato positivo ma limitato, e che una quota significativa dei costi è rappresentata dall'investimento iniziale posto a carico del concessionario, annualizzato lungo la durata della concessione.

La durata prescelta è stata pertanto individuata in misura tale da consentire:

- l'assorbimento degli investimenti iniziali richiesti al concessionario;
- la sostenibilità complessiva della gestione in rapporto ai ricavi annui ragionevolmente stimabili;
- la stabilità del servizio per un periodo congruo, compatibile con la natura della struttura e con l'interesse del Comune a garantirne la continuità stagionale di utilizzo.

Una durata inferiore risulterebbe meno coerente con l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, in quanto determinerebbe una maggiore incidenza annua della quota di investimento a carico del concessionario, con conseguente riduzione della sostenibilità della gestione.

Alla luce degli elementi risultanti dal piano economico-finanziario, la durata di **anni sette** è ritenuta proporzionata e ragionevole rispetto alle caratteristiche del servizio e agli oneri posti a carico del concessionario.

## **9. Conclusioni**

Alla luce delle considerazioni che precedono, il Comune di Romagnese ritiene che l'affidamento a terzi mediante **concessione di servizi**, da aggiudicare con **procedura aperta mediante bando di concessione**, costituisca la modalità di gestione più idonea per la piscina comunale stagionale.

La scelta è ritenuta coerente:

- con le caratteristiche tecniche ed economiche del servizio;
- con l'assetto organizzativo dell'ente;
- con la necessità di assicurare la fruizione della struttura da parte dell'utenza;
- con il trasferimento al concessionario del rischio operativo;
- con gli elementi economico-finanziari risultanti dall'istruttoria e dal piano economico-finanziario allegato.