

COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA SERVIZI ALLA PERSONA – Sport / Tempo Libero

RELAZIONE ISTRUTTORIA ECONOMICA

Concessione di servizi della gestione degli impianti sportivi comunali “L. Caccivio” e “N. Della Bosca” – 1° luglio 2026 / 30 giugno 2027. Metodologia di determinazione del valore della concessione ai sensi dell’art. 179 del D.Lgs. 36/2023, verifica della permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario ai sensi dell’art. 177 del medesimo Codice e qualificazione del contributo finanziario quale aiuto in regime de minimis ai sensi del Regolamento (UE) 2023/2831.

1. PREMESSA E SCOPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione, allegata alla determinazione a contrarre, costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento e ha la funzione di documentare, in modo trasparente e verificabile, la metodologia adottata per:

- la qualificazione del rapporto come concessione di servizi ai sensi dell’art. 174 del D.Lgs. 36/2023 (e non come appalto);
- la determinazione del valore stimato della concessione ai sensi dell’art. 179 del medesimo Codice;
- la verifica della permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario ai sensi dell’art. 177 del medesimo Codice;
- la qualificazione del contributo finanziario riconosciuto al Concessionario quale aiuto di Stato in regime de minimis ai sensi del Regolamento (UE) 2023/2831 della Commissione del 13 dicembre 2023.

Le stime sono il risultato di un’istruttoria tecnico-amministrativa condotta dal Responsabile Unico del Progetto (RUP) sulla base delle fonti documentali indicate al successivo § 4 e delle informazioni disponibili presso il Servizio Sport del Comune di Malnate, e sono coerenti con i criteri di mercato applicabili al settore degli impianti sportivi dilettantistici.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici, in particolare artt. 1 (principio del risultato), 2 (principio di proporzionalità), 3 (principio di accesso al mercato), 14 (soglie europee), 15 (RUP), 16 (conflitto di interessi), 17 (determinazione a contrarre), 93 (commissione giudicatrice), 101 (soccorso istruttorio), 108 (criteri di aggiudicazione), 174 (definizione di concessione), 177 (trasferimento del rischio operativo), 179 (valore della concessione), 181 (durata della concessione), 184 (garanzie nelle concessioni), 187 (procedure sotto soglia), 192 (revisione del rapporto di concessione), nonché Allegato I.2;
- Regolamento delegato (UE) 2025/2151 della Commissione del 22 ottobre 2025, che fissa la soglia europea per le concessioni 2026-2027 in € 5.404.000,00;
- Regolamento (UE) 2023/2831 della Commissione del 13 dicembre 2023, relativo agli aiuti de minimis (massimale di € 300.000,00 in tre esercizi finanziari);
- D.M. del Ministero dello sviluppo economico 31 maggio 2017, n. 115, in materia di Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA);

- D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 36 e D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, sulla riforma dell'ordinamento sportivo, in particolare l'art. 6 del D.Lgs. 38/2021 (soggetti del settore sportivo dilettantistico);
- L. 27 dicembre 2002, n. 289, art. 90, comma 25, sulla gestione degli impianti sportivi privi di rilevanza economica;
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 97, comma 4, lett. c) (Segretario rogante).

3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE E QUALIFICAZIONE GIURIDICA

Oggetto della procedura è la gestione degli impianti sportivi comunali “L. Caccivio” (via Gasparotto) e “N. Della Bosca” (via Milano), comprensiva di custodia, presidio, pulizia, manutenzione ordinaria, gestione delle utenze e regolazione dell'accesso degli utenti, per il periodo 1° luglio 2026 – 30 giugno 2027. La concessione d'uso dei beni immobili ha carattere strumentale ed è inscindibilmente connessa allo svolgimento del servizio.

Sotto il profilo della qualificazione giuridica, il rapporto integra una concessione di servizi ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 36/2023, e non un appalto, in quanto:

- il Concessionario assume la gestione con piena responsabilità organizzativa, operativa e finanziaria, erogando il servizio a favore di una pluralità indistinta di utenti;
- i ricavi del Concessionario derivano principalmente dallo sfruttamento commerciale del servizio (tariffe utenti, attività accessorie), oltre che dal contributo pubblico, e non da un corrispettivo prestazionale dell'Ente concedente;
- il rischio operativo (rischio di domanda e di offerta) permane in capo al Concessionario, come dimostrato al § 7.

Si dà atto che è stata valutata, e motivatamente scartata, l'alternativa qualificatoria dell'affidamento ai sensi dell'art. 90, comma 25, della L. 289/2002, riferito agli impianti privi di rilevanza economica: tale fattispecie non è coerente con il caso di specie, caratterizzato da ricavi tariffari, attività accessorie ammesse e contributo pubblico non integralmente compensativo, elementi che configurano una concessione di servizi a rilevanza economica.

4. METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE DELLA CONCESSIONE (ART. 179 D.LGS. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del Concessionario per la durata del contratto, IVA esclusa, stimato dall'ente concedente quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Il valore della concessione corrisponde, dunque, al complesso dei ricavi attesi del Concessionario nell'arco della durata del contratto, comprensivo di tutte le componenti di ricavo (tariffe, attività accessorie e contributo pubblico), al netto dell'IVA. Non costituiscono componenti del calcolo i costi di gestione del Concessionario: tali costi rilevano esclusivamente, sotto distinto profilo, ai fini della verifica dell'equilibrio economico-finanziario complessivo e della permanenza del rischio operativo (art. 177), e sono illustrati al successivo § 6.

Il valore stimato della concessione è stato pertanto determinato sulla base delle seguenti componenti di ricavo, riferite all'intera durata del contratto (1° luglio 2026 – 30 giugno 2027), al netto dell'IVA:

5. RICAVI ATTESI DEL CONCESSIONARIO (12 MESI)

Voce di ricavo	Importo (€, IVA escl.)	Note
R1 – Tariffe utenti per fruizione campi (associazioni, gruppi amatoriali, privati)	€ 50.000,00	Stima basata su tariffe vigenti, capienza degli impianti e tasso di utilizzo medio del settore
R2 – Attività accessorie ammesse (distributori automatici, sponsorizzazioni e pubblicità entro i limiti dell'art. 14)	€ 18.000,00	Stima prudenziale fondata su contratti tipo del settore
R3 – Contributo pubblico comunale (compensazione obblighi di servizio pubblico)	€ 12.000,00	Misura massima fissa, qualificata come aiuto de minimis (§ 10)
VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE (R1 + R2 + R3)	€ 80.000,00	Coincidente con il fatturato stimato per 12 mesi, IVA esclusa

Il valore stimato della concessione, pari a € 80.000,00 al netto dell'IVA, è dunque significativamente inferiore alla soglia europea per le concessioni, fissata in € 5.404.000,00 dal Regolamento delegato (UE) 2025/2151 della Commissione del 22 ottobre 2025, applicabile in via diretta ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 36/2023.

6. COSTI DI GESTIONE STIMATI A CARICO DEL CONCESSIONARIO (12 MESI)

L'analisi dei costi di gestione, che non concorre alla determinazione del valore della concessione ai sensi dell'art. 179, è svolta esclusivamente al fine di verificare la sostenibilità economica del rapporto e la permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario.

Voce di costo	Importo (€, IVA escl.)	Note
C1 – Utenze (acqua, gas, energia elettrica) per i due impianti	€ 30.000,00	Stima su consumi storici comunicati dal Servizio LL.PP.
C2 – Manutenzione ordinaria (compresi materiali di consumo e piccoli interventi)	€ 12.000,00	Stima su contratti di manutenzione di impianti analoghi
C3 – Personale e collaborazioni (custodia, presidio, pulizie, attività tecnica)	€ 22.000,00	Stima su CCNL e organizzazione tipo del settore
C4 – Assicurazioni (RCT/RCO con massimale € 2 mln, infortuni)	€ 3.500,00	Quotazioni di mercato per impianti sportivi
C5 – TARI e altri tributi locali	€ 4.500,00	Stima su tariffe vigenti
C6 – Spese amministrative, sicurezza, rendicontazione, oneri vari	€ 8.000,00	Stima sintetica
TOTALE COSTI STIMATI	€ 80.000,00	Coerente con i ricavi attesi; margine operativo prossimo allo zero

Il margine operativo atteso (ricavi – costi) risulta prossimo allo zero nel caso base. Tale circostanza, lungi dal costituire elemento di criticità, è indicativa della natura non lucrativa del settore sportivo dilettantistico e della funzione del contributo pubblico, che opera quale compensazione — non integrale — degli obblighi di

servizio pubblico imposti dalla Convenzione e non come corrispettivo prestazionale. I ricavi della gestione, pur stimati nello scenario base in misura pari ai costi attesi, non garantiscono contrattualmente né in modo certo il recupero integrale dei costi sostenuti, restando il Concessionario esposto a una perdita economica effettiva in caso di riduzione della domanda, minori sponsorizzazioni, minori utilizzi degli impianti o incremento dei costi di gestione, come dimostrato dagli scenari di sensibilità esposti al successivo § 7.

7. VERIFICA DELLA PERMANENZA DEL RISCHIO OPERATIVO (ART. 177 D.LGS. 36/2023)

Ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, la concessione comporta il trasferimento al Concessionario del rischio operativo, definito come il rischio legato alla gestione dei servizi sul lato della domanda o dell'offerta o di entrambi, intendendosi tale qualora, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti.

La permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario è verificata mediante esposizione di tre scenari (base, peggiorativo per riduzione dei ricavi, peggiorativo per incremento dei costi):

Scenario	Ricavi (€)	Costi (€)	Margine (€)
Scenario base	80.000,00	80.000,00	0,00
Scenario peggiorativo: -20% sui ricavi tariffari e accessori (R1 + R2)	66.400,00	80.000,00	-13.600,00
Scenario peggiorativo: +15% sui costi di gestione	80.000,00	92.000,00	-12.000,00

Gli scenari peggiorativi dimostrano che il Concessionario è effettivamente esposto al rischio operativo: una riduzione del 20% nei ricavi commerciali (di per sé rientrante nella normale alea della gestione di impianti sportivi dilettantistici) determinerebbe una perdita di € 13.600,00 per il periodo, non recuperabile attraverso il contributo pubblico, il cui importo è invece fisso e non parametrato all'andamento della gestione. Analogamente, un incremento del 15% dei costi di gestione (ad esempio per dinamiche energetiche o contrattuali) determinerebbe una perdita di € 12.000,00, sempre integralmente a carico del Concessionario.

Il contributo pubblico (€ 12.000,00 fisso) non opera quale meccanismo di garanzia del pareggio gestionale e non è idoneo a compensare integralmente né una riduzione dei ricavi né un incremento dei costi: esso costituisce una compensazione fissa, parziale e predeterminata degli obblighi di servizio pubblico imposti dalla Convenzione, ai sensi dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. 36/2023.

Si conclude pertanto, motivatamente, che il rischio operativo permane in capo al Concessionario, come richiesto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, e che la qualificazione del rapporto come concessione di servizi è conforme al dettato normativo.

8. QUALIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO COME COMPENSAZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO

Il contributo pubblico (€ 12.000,00 per l'intero periodo) è qualificato come compensazione, parziale e fissa, degli obblighi di servizio pubblico assunti dal Concessionario nel quadro della Convenzione, e segnatamente:

- utilizzo gratuito degli impianti da parte degli alunni delle scuole pubbliche e paritarie del territorio comunale, di norma in orario mattutino;

- disponibilità degli impianti per manifestazioni ed eventi sportivi del Comune, per un massimo di 3 giornate l'anno, gratuitamente;
- applicazione di tariffe agevolate per le associazioni del territorio.

Il contributo non è idoneo a garantire al Concessionario un margine operativo positivo e non costituisce corrispettivo per prestazioni puntuali rese a favore dell'Ente: esso si configura quale forma di compensazione parziale degli oneri di servizio pubblico, coerente con la disciplina dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. 36/2023 e con i principi euro-unitari in materia di servizi di interesse economico generale, nei limiti di compatibilità con la fattispecie in esame.

9. VERIFICA DELLA SOGLIA EUROPEA E SCELTA DELLA PROCEDURA

Il valore stimato della concessione (€ 80.000,00) è ampiamente inferiore alla soglia europea per le concessioni (€ 5.404.000,00, ai sensi del Regolamento delegato (UE) 2025/2151). Per le concessioni sotto soglia, l'art. 187 del D.Lgs. 36/2023 consente all'ente concedente di procedere mediante procedura negoziata previa consultazione di almeno 10 operatori, fermo il rispetto dei principi del Codice.

Il Comune di Malnate ha tuttavia ritenuto più conforme indire una procedura comparativa aperta ai sensi degli artt. 176 ss. del D.Lgs. 36/2023, per le ragioni illustrate nella determinazione a contrarre, tra cui la rilevanza sociale del servizio, la pluralità di operatori potenzialmente interessati e l'esigenza di assicurare il massimo livello di trasparenza e par condicio.

10. CONCLUSIONI

Sulla base dell'istruttoria svolta, si attesta quanto segue:

- il rapporto in oggetto è qualificabile come concessione di servizi ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs. 36/2023, con permanenza del rischio operativo in capo al Concessionario ai sensi dell'art. 177 del medesimo Codice, come dimostrato al § 7;
- il valore stimato della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, è pari a € 80.000,00, al netto dell'IVA, corrispondente al fatturato totale del Concessionario per la durata del contratto, IVA esclusa, stimato dall'ente concedente quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie;
- il valore stimato è significativamente inferiore alla soglia europea per le concessioni;
- la scelta della procedura comparativa aperta ex artt. 176 ss. del D.Lgs. 36/2023, in luogo della procedura negoziata ex art. 187, è motivata nella determinazione a contrarre;
- il contributo pubblico (€ 12.000,00) costituisce compensazione parziale degli obblighi di servizio pubblico ai sensi dell'art. 177, comma 6, del D.Lgs. 36/2023.

Qualificazione del contributo quale aiuto di Stato in regime de minimis

Il contributo pubblico riconosciuto al Concessionario, in quanto vantaggio economico erogato da risorse pubbliche ad operatore svolgente attività di rilevanza economica, integra un aiuto di Stato e necessita di apposita qualificazione ai fini della compatibilità con la disciplina europea. Stante l'importo limitato (€ 12.000,00 per l'intero periodo), il contributo si colloca ampiamente al di sotto del massimale di € 300.000,00 per impresa unica nell'arco di tre esercizi finanziari fissato dal Regolamento (UE) 2023/2831 della Commissione del 13 dicembre 2023, ed è conseguentemente qualificato quale aiuto in regime de minimis.

La concreta operatività del regime de minimis si articola come segue:

- in sede di partecipazione, ciascun concorrente è tenuto a rendere apposita dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, in ordine agli aiuti de minimis percepiti nell'esercizio

finanziario in corso e nei due precedenti, sia direttamente sia da soggetti riconducibili al concetto di “impresa unica” ai sensi del citato Regolamento (cfr. art. 4 dell’avviso pubblico e Sezione 4 del modello di istanza);

- in sede di affidamento, prima dell’erogazione del contributo (anche per la prima rata), il RUP procede alla verifica del rispetto del massimale a carico dell’aggiudicatario e alla registrazione del beneficio sul Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA) ai sensi del D.M. 31 maggio 2017, n. 115;
- la verifica e la registrazione costituiscono presupposti di erogabilità del contributo (cfr. art. 5 dello schema di convenzione); in difetto, l’erogazione è sospesa fino a regolarizzazione;
- il Concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente, in corso di esecuzione, ogni ulteriore aiuto de minimis ricevuto.

Si attesta che la disciplina sopra delineata è stata integralmente recepita nella determinazione a contrarre, nell’avviso pubblico, nello schema di convenzione e nel modello di istanza, garantendo il rispetto della normativa euro-unitaria in materia di aiuti di Stato e la piena tracciabilità del beneficio sul RNA.

Malnate, 14/05/2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott.ssa Enza Calcagno

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 21 e 24 del D.Lgs. 82/2005