



**COMUNE DI ERBA**

**Provincia di Como**

**RELAZIONE EX ART. 30 D.LGS. n. 201/2022  
SITUAZIONE GESTIONALE SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI  
RILEVANZA ECONOMICA**

**CENTRO SPORTIVO DEL LAMBRONE**

## **1. CONTESTO DI RIFERIMENTO**

Per l'art. 2, c. 1, lett. d), del D.Lgs. 23 dicembre 2022 n. 201, sono "servizi di interesse economico generale di livello locale" o "servizi pubblici locali di rilevanza economica", «i servizi erogati o suscettibili di essere erogati dietro corrispettivo economico su un mercato, che non sarebbero svolti senza un intervento pubblico o sarebbero svolti a condizioni differenti in termini di accessibilità fisica ed economica, continuità, non discriminazione, qualità e sicurezza, che sono previsti dalla legge o che gli enti locali, nell'ambito delle proprie competenze, ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali, così da garantire l'omogeneità dello sviluppo e la coesione sociale».

Ai fini della verifica periodica della situazione gestionale del servizio pubblico locale prevista dall'art. 30 dello stesso decreto n. 201/2022, occorre definire adeguatamente il contesto di riferimento, con particolare riferimento alla tipologia di servizio pubblico, al contratto di servizio che regola il rapporto fra gestore ed ente locale ed alle modalità del monitoraggio e verifiche sullo stesso servizio.

### **A) NATURA E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO LOCALE**

Con atto notarile a Rogito dott. Massimo Caspani Notaio in Como, in data 13 aprile 2012, Repertorio n. 61740, Raccolta n. 24346, registrato all'Ufficio di Registro di Como, in data 17/04/2012, al numero 3771, è stata costituita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 156 del D.Lgs 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., la Società di progetto denominata Lambro One Sport S.r.l. con sede in Como – Via Rezzonico n. 39 la quale ha sottoscritto con il Comune di Erba la Convenzione per la "Concessione dei lavori di ampliamento, ammodernamento e gestione del Centro Sportivo del Lambrone" a tutto il 02.02.2054. Il Centro Sportivo Lambrone è oggi costituito da strutture ed attrezzature destinate allo svolgimento di diverse attività sportive quali:

- Impianto natatorio indoor;
- Piscina estiva;
- Area tiro con arco;
- Campi di Calcio;
- Campi da Paddle;
- Area Wellness esterna ed interna;
- Area Fitness interna;
- Struttura coperta interdisciplinare;
- Aree esterne;
- Zona lanci;

- Pista atletica;
- Strutture di servizio;

Il Centro Sportivo Lambrone realizzato su area di proprietà comunale costituisce e rappresenta struttura di rilevanza ed importanza territoriale nell'ambito dell'offerta dei servizi di pubblica utilità sportivo-ricreativi e per il benessere della persona, nei confronti della collettività sia a livello locale che d'ambito esteso, così come riportato nella deliberazione G.C. n.221/2021 avente ad oggetto "centro sportivo del Lambrone. atto ricognitivo generale e connesso alla situazione di emergenza epidemiologica. linee guida ed indirizzi operativi" a cui si rinvia integralmente.

Rispetto alla natura pubblica del servizio da ultimo, con atto n. 103/2022, la Giunta:

- ha confermato la sua rilevanza ed importanza territoriale nell'ambito dell'offerta dei servizi sportivo-ricreativi per la collettività sia a livello locale che d'ambito esteso;
- ha confermato l'apprezzata diversificazione dell'offerta che il Centro risulta in grado di garantire attraverso gli spazi, attrezzature e locali destinati a differenti discipline sportive, di svago e cura del benessere fisico delle persone, così come riportato nella planimetria generale allegata alla presente;
- ha confermato tra le finalità ed obiettivi prioritari della Struttura la tutela dell'attività sportiva e di svago svolta a livello dilettantistico e di benessere per la persona per la comunità erbesa e le associazioni sportive locali;
- ha confermato l'apprezzamento ed attenzione in merito a proposte che verranno presentate nell'ambito della Concessione vigente e conformi ai principi e finalità della Convenzione, ritenute funzionali ad eventuali ulteriori accrescimenti dell'offerta, ovvero valorizzazione della struttura, per le quali l'Amministrazione si rende disponibile a valutazioni d'opportunità e fattibilità;
- ha preso atto dell'utilizzo e frequentazione della Struttura non solo da parte dei soggetti iscritti alle specifiche discipline, così come dimostrato dai dati forniti dal Concessionario che evidenziano numeri e valori rilevanti;
- ha considerato prioritario completare l'adeguamento della struttura agli adempimenti e prescrizioni finalizzate all'ottenimento delle certificazioni ed omologazioni, dove necessarie, funzionali ad una migliore ottimizzazione e completo sfruttamento della potenzialità del Centro Sportivo con conseguente relativa assunzione di responsabilità in capo al concessionario in merito alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dalla Convenzione;

## B) CONTRATTO DI SERVIZIO

**Oggetto:** Concessione dei lavori di ampliamento, ammodernamento e gestione del Centro Sportivo del Lambrone affidati al R.T.C. Soc. Impresa Nessi & Majocchi Spa con sede in Como (Capogruppo), Soc. Sport Nuoto e Fitness Srl di Oggiono (LC), Soc. A & T Europe Spa di Castiglione d/S (MN) e Soc. ItalGreen Spa di Villa d'Adda (BG) (Mandanti);

**Data di approvazione:** 13 aprile 2012;

**Durata:** 42 anni. La durata originaria di 39 anni è stata prorogata funzionalmente al riequilibrio resosi necessario a mitigare le conseguenze negative dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 per un periodo di anni 3, così come possibile ed in conformità con l'art.216 c.2 del "Decreto Rilancio" (D.L. n.34 del 9.05.2020, convertito con modificazioni dalla L.n.77 del 17.07.2020).

**Scadenza affidamento:** 02.05.2054;

**Valore complessivo della concessione:** € 9.444.972

**Politica tariffaria:** Rispetto agli obblighi posti a carico del concessionario, preme evidenziare come gli effetti dannosi legati all'emergenza epidemiologica da Covid-19 abbiamo imposto interventi sia di natura economica che organizzativa tali da dover addivenire ad un IV addendum convenzionale, approvato nel 2022, che ha ridefinito parzialmente i rapporti tra le parti.

Con tale IV addendum è stato anche disposto un adeguamento delle tariffe le quali potranno essere aggiornate annualmente nella misura del 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento al mese di gennaio dell'anno precedente, previo assenso formale della Giunta Comunale da garantire entro 30gg. dalla richiesta quale attività di controllo e verifica.

Sulla politica tariffaria si rappresenta che risultano comunque possibili:

- modifiche finalizzate alla promozione, agevolazione ed incentivazione di particolari tipologie sportive ovvero fasce di frequentatori, previo assenso dell'Amministrazione nei termini di cui sopra e rispetto dei vincoli e prescrizioni ex.lege del P.E.F.;
- modifiche delle tariffe finalizzate ad agevolare la comunità erbesse e l'utilizzo del Centro da parte delle Associazioni sportive locali nell'ambito dei criteri e modalità di cui al capoverso sopra.

### C) SISTEMA DI MONITORAGGIO - CONTROLLO

In esecuzione alle Linee Guida A.N.A.C. n.9/2018 ed in adeguamento al D.Lgs. n.50/16 della Convenzione di Concessione in oggetto, con la finalità ed obiettivo di agevolare in fase di esecuzione l'attività di controllo sul mantenimento in capo al privato dei rischi allo stesso trasferito dalla normativa, viene introdotta la "matrice dei rischi" allegata da ultimo alla Delibera di Giunta 103/2022 a cui si rinvia. La matrice dei rischi deve valorizzare, come previsto dalle stesse Linee Guida, i seguenti aspetti:

- identificazione del rischio, ovvero l'individuazione di tutti quegli eventi, la cui responsabilità non è necessariamente imputabile alle parti, che potrebbero influire sull'affidamento nella fase di progettazione, di costruzione dell'infrastruttura o di gestione del servizio (colonne 1 e 2);
- risk assessment, ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio (se non si riesce a indicare un valore preciso si possono utilizzare indicazioni tipo minima, bassa, alta, etc.) e degli effetti che ne possono derivare. Detti oneri devono essere efficientati, anche attivando idonei meccanismi di incentivo. È importante definire anche il momento in cui l'evento negativo si potrebbe verificare e valutarne gli effetti (colonne 3 e 4);
- risk management, ovvero individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento (colonna 5);
- allocazione del rischio al soggetto pubblico e/o privato. Nei casi in cui non si può pervenire a un'allocazione completa di un rischio in capo a una delle parti, vanno indicate nella matrice - in righe distinte – le circostanze per le quali il rischio è a carico del soggetto pubblico e quelle per cui è a carico del soggetto privato (colonna 6).
- corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso all'interno del contratto di PPP, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo che disciplina lo stesso (colonna 7).

Il Concessionario ed il Concedente si impegnano a garantire il flusso informativo necessario ed opportuno alla compilazione della Matrice dei rischi e della sua verifica e monitoraggio.

Rispetto all'allocazione del rischio nel caso di partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 174 del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, l'ente concedente esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico, verificando in particolare la permanenza in capo all'operatore economico del rischio trasferito. L'operatore economico fornisce tutte le informazioni necessario allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

Essendo un'operazione in PPP la componente del "rischio", in maggioranza trasferito al soggetto privato risulta essere il fattore cardine di tali contrattualistiche; il riequilibrio del PEF non può pertanto intervenire su una modifica del trasferimento di tale rischio.

Nell'ordinamento interno il "rischio operativo" è definito dall'art. 3, comma 1, lett. zz), del D.Lgs. n. 50/2016 come «... *il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico [...]*», mentre nella Direttiva 2014/23/EU viene descritto come il rischio «...*che comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori o i servizi aggiudicati in condizioni operative normali, anche se una parte del rischio resta a carico dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore*».

Il rischio operativo è quindi connesso alla possibilità che si determini una riduzione sostanziale della redditività dell'operatore economico per motivi connessi all'alea imprenditoriale che possono riguardare o la variabilità del mercato, con incidenza diretta sulla domanda prevista, o l'organizzazione dei fattori che incidono sulla disponibilità del servizio offerto. In questa categoria di rischio rientrano tra gli altri, il rischio di costruzione, il rischio di domanda e il rischio di disponibilità.

Preme segnalare che con l'addendum IV approvato con Deliberazione di Giunta n. 103/2022 è stato introdotto, nell'ambito dell'adeguamento dell'attuale Concessione ex. D.Lgs. n.163/06 negli aspetti relativi a monitoraggio e controllo, il principio ritenuto maggiormente "performante" che prevede, in accordo tra le parti, quale obiettivo e finalità qualificante ogni proposta presentata da parte del concessionario in grado di comportare/generare alterazione positiva della redditività rispetto alle condizioni di equilibrio economico-finanziario del PEF, la progressiva e proporzionale riduzione del contributo annuo attualmente previsto a carico del Comune, con conseguente ricaduta positiva nel bilancio dell'Ente in termini di economie di spesa e maggiori risorse disponibili per ulteriori finalità a beneficio dell'intera comunità.

L'introduzione di tale principio rispetta comunque l'autonomia gestionale in capo al concessionario riconosciuta come elemento qualificante nel sistema di affidamento e gestione basato sulla collaborazione pubblico/privato, garantendo una maggiore attinenza all'evoluzione normativa relazione al periodo residuale di durata della Convenzione ancora ultra decennale.

Il principio performante viene sviluppato sugli stessi presupposti del riequilibrio in favore del concessionario, stabilendo che qualora lo scostamento dell'indice TIR sia superiore a partire da n. 2 (due) punti percentuali rispetto a quello indicato nel P.E.F., nella misura del 50% dell'eccedenza, si procederà al riequilibrio in favore dell'Ente mediante l'applicazione, in via preferenziale della riduzione del contributo previsto dalla Convenzione di Concessione stipulata in data 3.05.2012 rep.7369, fatte salve differenti pattuizioni.

#### D) IDENTIFICAZIONE SOGGETTO AFFIDATARIO

LAMBRO ONE SPORT s.r.l., con sede in COMO (CO,) via Rezzonico n. 39

## **2. ANDAMENTO ECONOMICO**

Il Piano Economico Finanziario (PEF) è il documento che esplicita i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'intera durata del contratto.

Esso si sviluppa attraverso un sistema di conti interdipendenti, presenta di norma gli schemi di bilancio previsionale di conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario, nonché gli indicatori di equilibrio e permette di valutare la convenienza economica di un progetto d'investimento e la capacità del progetto di rimborsare il debito e di remunerare il capitale di rischio.

Il PEF costituisce, inoltre, lo strumento che consente di stimare la redditività del progetto, giustificando l'entità di tariffe o di canoni proposti, nonché l'eventuale necessità di contributi pubblici in conto investimenti a fronte della realizzazione del progetto.

Nel caso specifico del Comune di Erba la fase di riequilibrio dovuta a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 è stata attentamente esaminata negli atti assunti dalla Giunta tra il 2020 ed il 2022 (PEF e convenzione).

Nelle linee guida ANAC n.9, all'art 3, sono riportati i presupposti affinché il PEF sia considerato in equilibrio, senza spazi di extra marginalità per il privato.

Nel merito si specifica che tale equilibrio *"si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte. Detto equilibrio è rappresentato dai valori di specifici indicatori esposti nel PEF ed individuati in dipendenza della metodologia utilizzata per l'analisi di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto"*.

L'equilibrio economico-finanziario è verificato quando, dato un tasso di congrua remunerazione del capitale investito, il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto (VAN del progetto) è pari a zero. Segnatamente, il PEF è in equilibrio quando il TIR dell'azionista è uguale al costo atteso del capitale investito; il TIR di progetto è uguale al Costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital - WACC); il VAN dell'azionista/di progetto è pari a zero. Se i valori di VAN e TIR di progetto non tendono all'equilibrio significa che il contratto contiene margini di extra-redditività per il partner privato che ne riducono il trasferimento del rischio operativo e, pertanto, queste situazioni devono essere attentamente valutate dalle amministrazioni

Nel PEF esaminato si riscontro un indice TIR del 6,1%, in linea con il WACC del 6,6% e un Van di - €13.541.

L'attività di riequilibrio risulta svolta correttamente in quanto il c.d. "rischio operativo" è stato mantenuto in capo al concessionario e gli indicatori di redditività e bancabilità espressi nel PEF risultano in linea con il mercato attuale e compatibili con quanto espresso da ANAC nelle linee guida n.9.

Di seguito si riportano una serie di indici economico / finanziari riferiti al triennio 2020/2022 e desunti dal P.E.F. presentato dalla società concessionaria in data 6 aprile 2023 e riferito ai dati a consuntivo alla

data del 31.12.2022:

a. Costo pro capite (per utente e/o cittadino) e complessivo, nell'ultimo triennio (2020, 2021 e 2022);

	2020	2021	2022
<b>Totale costi monetari (personale + servizi)</b>	€ 631.953,99	€ 740.697,67	€ 972.043,81
<b>Totale costi non monetari (ammortamenti)</b>	€ 237.137,10	€ 237.137,10	€ 237.137,10
<b>Imposte d'esercizio</b>	-€ 2.186,51	€ 14.785,51	€ 48.897,54
<b>TOTALE</b>	€ 866.904,57	€ 992.620,27	€ 1.258.078,44
<b>Abitanti al 31.12</b>	16300	16228	16273
<b>Costo pro capite</b>	53,18 €	61,17 €	77,31 €

b. costi di competenza del servizio nell'ultimo triennio (2020, 2021 e 2022), con indicazione dei costi diretti ed indiretti;

Conto economico	2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%
Nuoto libero invernale	73.450	10%	78.753	8%	120.039	8%
Nuoto libero estivo	146.527	20%	161.475	16%	289.478	19%
Corsi di nuoto	146.000	20%	147.934	15%	347.502	22%
Corsi di acquafitness	67.875	9%	65.282	6%	139.541	9%
Merchandising	15.254	2%	13.947	1%	31.493	2%
Centro termale area fitness	42.531	6%	77.619	8%	172.836	11%
Affitto bar ristorazione area fisio	20.000	3%	20.000	2%	20.000	1%
Noleggio campi calcio e Padel	52.408	7%	80.057	8%	255.422	16%
Contributi Ente concedente	183.600	25%	371.782	37%	185.440	12%
<b>Valore della produzione</b>	<b>747.645</b>	<b>100%</b>	<b>1.016.849</b>	<b>100%</b>	<b>1.561.752</b>	<b>100%</b>
Personale piscina	144.288	0	147.135	0	117.019	0
Personale comune	158.136	21%	218.502	21%	231.840	15%
Personale wellness	13.100	2%	47.163	5%	48.107	3%
Personale divisione calcio	8.373	1%	22.319	2%	22.665	1%
<b>Tot. Costo personale</b>	<b>323.897</b>	<b>43%</b>	<b>435.119</b>	<b>43%</b>	<b>419.630</b>	<b>27%</b>
Manutenzioni Esterne	32.473	3%	33.122	2%	81.982	2%
Consulenti	21.649	2%	22.082	1%	22.523	1%
Costi per Global service	193.000	17%	204.015	11%	388.698	11%

Acquisto materie prime	39.711	2%	24.711	1%	37.128	1%
Facility management	10.612	1%	10.824	1%	11.041	1%
Assicurazioni	10.612	1%	10.824	1%	11.041	1%
<b>Tot. Costo per Servizi</b>	<b>308.057</b>	<b>41%</b>	<b>305.579</b>	<b>30%</b>	<b>552.413</b>	<b>35%</b>
<b>Tot. Costi Monetari</b>	<b>631.954</b>	<b>85%</b>	<b>740.698</b>	<b>73%</b>	<b>972.044</b>	<b>62%</b>
<b>MOL (EBITDA)</b>	<b>115.691</b>	<b>15%</b>	<b>276.151</b>	<b>27%</b>	<b>589.708</b>	<b>38%</b>
Amm.to imp. Natatorio	232.725	31%	232.725	23%	232.725	15%
Amm.to Manut. Straord.	4.412	1%	4.412	0%	4.412	0%
<b>Costi non monetari</b>	<b>237.137</b>	<b>32%</b>	<b>237.137</b>	<b>23%</b>	<b>237.137</b>	<b>15%</b>
Oneri Finanziari	225.388	30%	0	0%	222.567	14%
Royalties Ente Conc.	1.104	0%	1.126	0%	1.149	0%
<b>Redd. Ante Impos. (EBT)</b>	<b>-347.938</b>	<b>-47%</b>	<b>37.888</b>	<b>4%</b>	<b>128.855</b>	<b>8%</b>
IRES	0	0%	9.093	1%	30.925	2%
IRAP	-2.187	0%	5.692	1%	17.972	1%
<b>Imposte d'esercizio</b>	<b>-2.187</b>	<b>0%</b>	<b>14.786</b>	<b>1%</b>	<b>48.898</b>	<b>3%</b>
<b>Reddito Netto (NI)</b>	<b>-345.751</b>	<b>-46%</b>	<b>23.102</b>	<b>2%</b>	<b>79.958</b>	<b>5%</b>

- c. ricavi di competenza dal servizio nell'ultimo triennio(2020, 2021 e 2022), con indicazione degli importi riscossi e dei crediti maturati, con relativa annualità di formazione;

Cap. Circ. Netto	2020	2021	2022
	€	€	€
<b>Ricavi</b>			
Contributo Comune	183.600	371.782	185.440
Totale corsi nuoto	146.000	147.934	347.502
Totale Acquafitness	67.875	65.282	139.541
Merchandising	15.254	13.947	31.493
Centro termale/beness.	42.531	77.619	172.836
Affitto bar e ristorazione	20.000	20.000	20.000
Noleggio campi calcio e padel	52.408	80.057	255.422
<b>TOTALE</b>	<b>527.668</b>	<b>776.620</b>	<b>1.152.235</b>

Per i dettagli si rinvia alla lett. f).

- d. investimenti effettuati in relazione all'erogazione del servizio, come da apposito piano degli investimenti compreso nel PEF, e relativi ammortamenti, nonché eventuali finanziamenti ottenuti per la loro realizzazione e costo del debito;

Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria considerati e riportati tra gli "investimenti" nel P.E.F. asseverato presentato in sede di gara (pag.15), ed in esso compiutamente definiti negli importi

complessivi e programmati per annualità di realizzazione di cui complessivi € 9.444.972 per impianto natatorio, alla luce della durata prorogata a 42 anni (attualmente 39 anni + 3 anni ex. art.216 c.2 L.n.77/2020 sino al 02.05.2054), vengono così rimodulati:

2. - anno 24 (2036) euro 400.000,00;
3. - anno 33(2045) euro 830.000,00;
4. - anno 41 (2053) euro 400.000,00;

Ancora sul tema degli investimenti si evidenzia che con nota ns. prot. 45941 del 23.11.2022 Regione Lombardia ha comunicato che, giusto decreto n. 16874 del 23.11.2022, è stato ammesso a contributo il progetto di riqualificazione energetica del centro sportivo Lambrone di cui al bando "efficientamento energetico degli impianti sportivi natatori e del ghiaccio" per un importo complessivo di € 568.700,00 di cui € 350.000,00 finanziati da Regione Lombardia e la restante parte pari ad € 218.700,00 a carico del concessionario.

Rispetto alla durata dell'ammortamento e al costo del debito si rinvia al PEF asseverato allegato quale parte integrante e sostanziale alla Deliberazione di Giunta n. 103/2022;

e. n. personale addetto al servizio, tipologia di inquadramento, costo complessivo ed unitario;

Tipologia di inquadramento	Unità	Costo complessivo
Dipendente part time	7	169.193,15 €
Dipendente tempo pieno	2	80.550,13 €
co - co amministrativo gestionale	2	20.717,23 €
collaboratore sportivo	23	149.169,95 €
<b>TOTALI</b>	<b>34</b>	<b>419.630,46 €</b>

f. tariffazione, con indicazione della natura delle entrate per categorie e servizio prestato:  
Per il piano delle vigenti tariffe si rinvia alla Delibera di Giunta nr. 103 del 30/05/2022 ad oggetto "Centro sportivo del Lambrone - approvazione atto integrativo n. 4 in adempimento alla delibera g.c. n.221/2021 - adempimenti conseguenti".

Di seguito si i dettagli delle tariffe per categorie e servizi prestati dell'ultimo triennio

Cap. Circ. Netto	2020	2021	2022
	€	€	€
<b>Ricavi</b>			

<b>Contributo Comune</b>			
Contributo	183.600	371.782	185.440
<b>Piscina</b>			
Nuoto libero invernale	73.450	78.753	120.039
Nuoto libero estivo	146.527	161.475	289.478
Acquaticità 0 - 3 anni	5.000	5.050	11.460
Corso bambini	105.000	83.845	314.867
Corso adulti	36.000	59.039	110.678
<b>Totale corsi nuoto</b>	<b>146.000</b>	<b>147.934</b>	<b>347.502</b>
Corsi Silver	11.422	10.423	5.729
Acquagym	54.000	42.592	128.779
Corsi acquafitness estivi	2.453	1.845	1.592
<b>Totale Acquafitness</b>	<b>67.875</b>	<b>65.282</b>	<b>139.541</b>
Merchandising	15.254	13.947	31.493
Centro termale/beness.	42.531	77.619	172.836
Affitto bar e ristorazione	20.000	20.000	20.000
Noleggio campi calcio e padel	52.408	80.057	255.423

### 3. QUALITÀ DEL SERVIZIO

Gli indicatori di qualità del servizio rappresentano uno degli strumenti al quale il legislatore assegna un ruolo significativo nella valutazione delle scelte di affidamento, del rispetto dei principi e degli obblighi di servizio pubblico e dei criteri di misurazione delle prestazioni del servizio.

Tali indicatori risultano articolati in tre gruppi e formano l'insieme minimo di elementi volti a misurare per ogni specifico servizio:

- la qualità contrattuale: Aspetti qualitativi concernenti il rapporto contrattuale tra ente gestore e singolo utente, con riferimento, ad esempio, ai tempi di intervento a fronte di segnalazioni di disservizi;
- la qualità tecnica: Qualità nello svolgimento e nell'erogazione del servizio, per sua natura strettamente legata alla tipologia del servizio;
- la qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico: Grado di adempimento degli obblighi di servizi pubblico imposti dall'ente concedente e degli obiettivi di universalità, socialità, tutela dell'ambiente e accessibilità dei servizi.

<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia indicatore</b>	<b>Impianti sportivi</b>	<b>Note</b>
<b>Qualità contrattuale</b>			
Definizione procedure di attivazione/variazione/cessazione del servizio (modulistica, accessibilità per l'acquisto, accessibilità alle informazioni e canali di comunicazione, etc.)	qualitativo	SI	Modulistica realizzata dal gestore
Tempo di risposta alle richieste di attivazione del servizio	quantitativo	SI	Entro 30 gg
Tempo di risposta alle richieste di variazione e cessazione del servizio	quantitativo	SI	Entro 30 gg
Tempo di attivazione del servizio	quantitativo	SI, in caso di abbonamento	Entro 30 gg
Tempo di risposta motivata a reclami	quantitativo	SI	Entro 30 gg
Tempi di risposta motivata a richieste di rettifica degli importi addebitati	quantitativo	SI	Entro 30 gg
Tempo di intervento in caso di segnalazioni per disservizi	quantitativo	SI	Immediata
Cicli di pulizia programmata	quantitativo	SI	Programmazione affidata dal gestore a società specializzata
Modalità di pagamento e/o gestione delle rateizzazioni	qualitativo	SI	
<b>Qualità tecnica</b>			
Mappatura delle attività relative al servizio	qualitativo	SI	Vd. IV Addendum
Mappatura delle attrezzature e dei mezzi	qualitativo	SI	In capo al gestore
Predisposizione di un piano di controlli periodici	qualitativo	SI	Vd IV Addendum
Obblighi in materia di sicurezza del servizio	qualitativo	SI	Nel rispetto della vigente normativa
Accessibilità utenti disabili	qualitativo	SI	
Altri indicatori	qualitativo e/o quantitativo	No	
<b>Qualità connessa agli obblighi di servizio pubblico</b>			
Agevolazioni tariffarie	quantitativo	SI	Vd IV Addendum
Accessi riservati	quantitativo	SI	
Altri indicatori connessi agli obblighi di servizio pubblico	qualitativo e/o quantitativo	SI in quanto PPP	Vd IV Addendum e mappatura del rischio

## 4. OBBLIGHI CONTRATTUALI

### 4.1. Obblighi del Concessionario:

Con riferimento alle opere ed ai lavori affidati al Concessionario, lo stesso assume gli stessi obblighi di cui alla Convenzione di concessione sottoscritta in data 3.05.2021 rep.7369 che costituisce atto di riferimento della quale la presente ne rappresenta "addendum integrativo" per le parti non in contrasto. In particolare il Concessionario assume gli obblighi, prescrizioni, disposizioni ed oneri previsti nell'art.6 della Convenzione di Concessione stipulata in data 3.05.2012 rep.7369 il cui articolato si intendono integralmente richiamato.

Il Concessionario dovrà presentare, in occasione di ogni nuova proposta, documentazione progettuale conforme alle sopravvenute disposizioni normative in termini di opere pubbliche (D.Lgs. n.50/16) che sarà sottoposto, preventivamente all'avvio della fase realizzativa, ad approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale ex. D.P.R. n.380/01, anche in conformità con il "nuovo" principio performante sopra richiamato.

Il Concessionario dovrà presentare entro il 31/12 di ogni anno, al fine di consentire attività di vigilanza, controllo e monitoraggio della Concessione ex. Art.181 c.4 del D.Lgs. n.50/16, Relazione Riepilogativa Generale della gestione del Centro Sportivo nella quale risultano evidenti ed oggettivi i dati relativi a:

- differenti tipologie di attività/specialità presenti;
- frequenza complessiva e suddivisa per le singole attività/specialità sportive;
- manifestazioni ed occasioni organizzate nel Centro Sportivo;
- promozioni e/o azioni commerciali finalizzate ad incrementare la frequentazione;
- attività ed azioni finalizzate a promuovere il Centro Sportivo;
- interventi di manutenzione e conservazione delle strutture presenti nel Centro Sportivo;
- risultati in merito ad attività di "Customer Satisfaction" generali, ovvero per singole tipologie da attuarsi almeno con cadenza biennale;
- proposte di miglioramento e/o innovative;

Il Concessionario dovrà inoltre presentare, entro il 31/12 di ogni anno, un P.E.F. in formato editabile con la formula di calcolo degli indici VAN, TIR, DSCR e LLCR.

Il Concessionario si rende disponibile a consentire, garantendo il necessario supporto tecnico-logistico-amministrativo, la visita periodica generale di controllo da parte del Concedente con cadenza di norma semestrale che verrà condotta da personale del Settore LL.PP. e del Settore Sport-Cultura e Tempo Libero. Per ogni visita periodica dovrà essere redatto verbale in contraddittorio sottoscritto dalle parti.

Il Concessionario si impegna altresì a garantire, nell'ambito della gestione del Centro prevista dalla Concessione Originaria, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle strutture presenti ed indicate

nell'elaborato grafico "Planimetria generale" (Allegato B) a seguito della conclusione delle attività di collaudo attualmente in corso e della Commissione Comunale Vigilanza che verrà convocata dal Comune. Dalle strutture rimangono temporaneamente escluse la pavimentazione della pista di atletica e la copertura della tribuna, sino al completamento dei lavori di competenza dell'Amministrazione Comunale come indicato all'art.4.

Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria considerati e riportati tra gli "investimenti" nel P.E.F. si rinvia ai dettagli riportati nell'art. 2 lett. d) della presente relazione.

#### **4.2. Obblighi del Concedente**

Il Concedente si impegna a realizzare le opere di competenza di cui all'art.2, come richiamati all'art.3, entro un tempo congruo compatibilmente con le risorse disponibili nel bilancio comunale ovvero attraverso partecipazione a bandi e/o altre forme di finanziamento.

Rimane facoltà delle parti condividere eventuali soluzioni alternative per la realizzazione delle opere nell'ambito della Convenzione e nel rispetto delle finalità, vincoli e principi della Concessione che non possono essere modificati e/o stravolti nelle caratteristiche previste dalla normativa di settore.

Il Concedente si impegna a garantire riscontro, ovvero approvazione in linea di principio, alle proposte del Concessionario nell'ambito delle specifiche attività dell'art.2 entro il termine di 60gg. Dalla presentazione formale della documentazione necessaria.

### **5. CONSIDERAZIONI FINALI**

L'Amministrazione Comunale con proprio atto n. 221/2021 aveva ritenuto necessario, alla luce della rilevanza territoriale della struttura di proprietà comunale per il servizio di pubblica utilità svolto e della complessa ed articolata successione degli eventi, attività ed azioni che hanno interessato i singoli soggetti coinvolti sia nella gestione del Centro Sportivo che nel monitoraggio del contratto, così come della sopravvenuta modifica del quadro normativo nazionale e delle situazioni connesse all'emergenza epidemiologica covid-19, procedere ad un atto ricognitivo di carattere generale dello stato di fatto e determinare le linee guida operative per il periodo successivo procedendo a:

- un aggiornamento generale rappresentativo del Centro Sportivo come attualmente costituito nei suoi spazi ed attrezzature presenti realizzate a seguito degli atti formali sottoscritti ed impegni reciproci sia da parte del concessionario che del concedente;
- un aggiornamento delle condizioni economico-finanziarie con riequilibrio del PEF a seguito anche, e soprattutto, degli eventi destabilizzanti conseguenti e connessi soprattutto all'emergenza epidemiologica covid-19;

- un adeguamento del piano tariffario;
- un adeguamento per quanto possibile nei principi e finalità del sistema di gestione contrattuale alle sopravvenute disposizioni normative;
- una definizione di indirizzi operativi che, nel rispetto del PEF e della sua sostenibilità, possano costituire elementi di riferimento per il periodo futuro nella forma di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato di cui alla convenzione di concessione in oggetto, funzionali e finalizzati a garantire servizi sempre più efficienti ed efficaci a vantaggio della collettività.

A seguito di tale atto ricognitorio sono state disposte una serie di azioni tese al riequilibrio del PEF che ha avuto riscontro positivo sia sulla allocazione del c.d. "rischio operativo" che è stato mantenuto in capo al concessionario che degli indicatori di redditività e bancabilità in linea con il mercato attuale e compatibili con quanto espresso da ANAC nelle linee guida n.9.

Da segnalare quale elemento di valore nell'adeguamento dell'atto concessorio negli aspetti relativi al sistema di monitoraggio e controllo l'introduzione del principio ritenuto maggiormente "performante" meglio descritto al punto 1 lett. C) della presente relazione.

La successiva crisi del mercato energetico del 2022 ha comportato un ulteriore sforzo da parte sia del Comune di Erba che del soggetto gestore per trovare soluzioni atte a ridurre l'impatto dell'incremento del costo della materia energia al fine di mantenere l'equilibrio del PEF.

In questo senso l'Amministrazione Comunale ha ottenuto, nell'ambito del bando Regionale "efficientamento energetico degli impianti sportivi natatori e del ghiaccio", un contributo di € 350.000,00 per dare seguito ad un progetto di riqualificazione energetica del centro sportivo Lambrone dal costo complessivo di € 568.700,00 la cui restante parte pari ad € 218.700,00 sarà a carico del concessionario. In conclusione si segnala che il Comune di Erba è in attesa di ricevere da parte del concessionario la documentazione tecnica utile alla convocazione della Commissione Comunale di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo per concludere il procedimento di cui al D.P.R. n.151 del 1 Agosto 2011 avviato con SCIA VV.F. prot. n. 11288 del 14/07/2022.