



COMUNE DI CAPANNORI

COMUNE DI CAPANNORI (LU)

RELAZIONE

**AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 2 DEL DECRETO
LEGISLATIVO 23 dicembre 2022, n. 201
SULLA POSSIBILITÀ DELLA GESTIONE *IN*
HOUSE DELLA PISCINA COMUNALE**

Maggio 2025



COMUNE DI CAPANNORI

Premesse

In vista del rinnovo del contratto di servizio con la Capannori Servizi S.r.l., è stato predisposto un Piano economico-finanziario previsionale per la gestione della piscina comunale da parte della società Capannori Servizi Srl, con evidenziazione fra i ricavi dell'eventuale trasferimento in conto esercizio per addivenire all'equilibrio economico della gestione. Il Piano economico è corredato dalla presente relazione illustrativa relativa alla natura del servizio, ai costi totali e ai ricavi per competenza economica.

Sono qui altresì indicate le ragioni del mancato ricorso al mercato e una valutazione complessiva sulla congruità economica della forma di gestione prescelta.

Gli indirizzi, le previsioni e i contenuti di merito della presente relazione sono esito della concertazione tra i Dirigenti competenti per materia:

- il Dirigente del Settore Servizi al Cittadino, per i servizi;
- il Dirigente del Settore Risorse, per la programmazione finanziaria;
- il Dirigente del Settore Gestione del Territorio, limitatamente alle manutenzioni straordinarie.

La presente relazione illustrativa ha inoltre lo scopo di verificare il rispetto delle condizioni previste dall'art. 17, comma 2, del D.Lgs. 201/2022 e dall'art. 7, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, nonché di individuare conseguentemente la consistenza degli eventuali trasferimenti/corrispettivi da parte del Comune alla Società per permettere, in previsione, il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dalla gestione dei servizi affidati in concessione.

Il Comune esercita il "controllo analogo" sulla Società concessionaria nelle forme che saranno indicate all'interno del contratto di servizio.

Resta comunque fermo in capo al dirigente competente per materia l'esercizio del potere effettivo di controllo, anche in relazione alla quantità e qualità delle prestazioni fornite nell'ambito del presente contratto, secondo le modalità stabilite dal regolamento sui controlli interni.

L'affidamento in concessione della Piscina Comunale decorre, secondo le previsioni della presente relazione, dalla sottoscrizione del contratto fino al 31.12.2029.

Nel presente lavoro vengono infine individuati e descritti i costi preventivabili per la



COMUNE DI CAPANNORI

gestione della piscina comunale, nonché tutti i ricavi connessi con le tariffe dei servizi approvate dal Comune, al fine di determinare in previsione i risultati di esercizio economici e finanziari per gli anni di durata del contratto di servizio.

1. Qualificazione del servizio come servizio pubblico ed obblighi di servizio pubblico

La natura di pubblico interesse del servizio di gestione della Piscina Comunale è determinata primariamente dalla valore intrinseco connesso all'attività sportiva, già riconosciuta nello statuto comunale all'art. 3, c. 3, lett. c), che assegna all'Ente il compito della *“valorizzazione e promozione delle attività culturali e sportive come strumenti che favoriscono la crescita, la socializzazione e l'integrazione delle persone”*. E' in particolare da notare che tale funzione è inserita nei *“principi ispiratori”* dello statuto perché diretta a renderla centrale nell'attività comunale.

Più nello specifico, tale potenziale intrinseco nell'attività sportiva è stato messo al centro di politiche pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale, già nei precedenti affidamenti, prevedendo l'esistenza in carico all'Operatore Economico Affidatario di obblighi di servizio pubblico mirati a garantire qualità, sostenibilità e universalità nell'accesso, stabilendo criteri minimi per l'apertura, l'offerta di servizi specifici alle varie fasce di utenza e per le tariffe. Tali obblighi sono riportati in dettaglio al successivo art. 4.

2. Qualificazione del servizio come servizio di rilevanza economica

Ai fini della qualificazione di un servizio pubblico locale sotto il profilo della rilevanza economica, è necessario verificare in concreto se l'attività da espletare presenti o meno il requisito della redditività, anche solo in via potenziale, a prescindere dalla valutazione svolta dall'Ente affidante. In questo senso può essere d'aiuto valutare il fatto che esistono molti impianti analoga a quello di proprietà comunale (per caratteristiche strutturali e per bacino di utenza) che sono attivi sul mercato in forma privatistica, ma ancora di più interviene a sostegno di tale ipotesi l'analisi dei rendiconti relativi al controllo analogo svolto sull'impianto per le annualità 2023 e 2024, che presentano a consuntivo un piccolo utile di attività (vicino al pareggio) secondo le previsioni già elaborate nell'affidamento occorso nell'anno 2022 (verbali di controllo analogo del 12/12/2023 e 3/12/2024).

Tale andamento di gestione è stato confermato dalle previsioni contenute dal progetto di



COMUNE DI CAPANNORI

gestione e dal relativo piano economico finanziario presentati dalla stessa società per il periodo 2025-2029 nella seduta di controllo analogo del 3/12/2024.

3. Motivazioni per la preferenza dell'affidamento *in house* rispetto al ricorso al mercato

La scelta dell'affidamento *in house* risulta la migliore disponibile rispetto a tutte le alternative, costituite da:

- a) gestione diretta da parte del Comune;
- b) gestione mista;
- c) appalto o concessione di servizio;

di cui si vanno ad eviscerare le varie criticità:

a) criticità nella gestione diretta da parte del Comune;

Si premette che allo stato il Comune non ha personale né numericamente sufficiente né professionalmente preparato per una gestione interna di una piscina. La gestione diretta dell'impianto sportivo comporterebbe, infatti, per il Comune un investimento di risorse e un processo di trasformazione organizzativa (in termini di qualifiche, formazione e organizzazione del personale) che risulterebbe eccentrica rispetto alle funzioni principali ed alle sue esigenze organizzative primarie, tanto che ad oggi tale trasformazione non risulta prevedibile né opportuna, in quanto sostanzialmente antieconomica;

b) criticità della gestione in forma di società mista;

La forma della società mista non risulta al momento vantaggiosa, in quanto non si ravvisa quali attività potrebbero essere gestite in maniera diretta, né appare facilmente conciliabile, all'interno di una gestione mista, la componente più strettamente imprenditoriale rappresentata da un eventuale associato e la componente di servizio pubblico rappresentata dall'Amministrazione, essendo prevedibile che si addivenga ad una situazione di frizione tale per cui una delle due componenti abbia al fine il sopravvento, a scapito dell'efficienza del servizio pubblico o della sostenibilità dello stesso. Non a caso, un'indagine sommaria svolta dagli uffici sulle forme di affidamento più adottate non ha evidenziato esperienze significative in questo senso, preferendosi di norma la concessione di servizio o l'affidamento *in house*, strumenti che



COMUNE DI CAPANNORI

consentono anche una notevole semplificazione e chiarezza dei rapporti contrattuali fra le parti.

c) criticità della gestione in appalto o in concessione.

Per quello che riguarda questa tipologia di gestione la problematica è, principalmente, di natura economica. Mentre la semplice gestione in appalto risulta economicamente insostenibile (non essendo pensabile che l'Ente locale sostenga in maniera sostanziale i costi di fruizione del servizio senza una entrata maggioritaria dovuta alle tariffe) la gestione in forma di concessione del servizio è una possibilità concreta adottata da molte amministrazioni comunali, seppure in condizioni particolari che non si applicano al caso di Capannori. In molti casi infatti la concessione è la forma di gestione preferita nei casi in cui si debba procedere ad investimenti strutturali importanti sull'impianto, e ci si affida pertanto al capitale ed all'iniziativa privata; questa scelta, legittima e vantaggiosa per certi aspetti, ha però come effetto secondario quello di portare ad uno scarso margine di manovra da parte delle amministrazioni comunali nelle politiche di gestione degli impianti, dovuta a forme contrattuali più rigide e, spesso, prolungate nel tempo al fine di poter ammortizzare gli investimenti.

Esempi di questa gestione sono, ad esempio la procedura con C.I.G. 67313727E5 con la quale il Comune di Ascoli Piceno ha concesso la piscina (con onere dei lavori a carico del concessionario) per 15 anni, oppure la procedura CIG B01D0F42A9, con la quale il Comune di Massa Marittima ha previsto una concessione decennale, con l'obbligo di realizzazione di lavori a carico del concessionario, prevedendo però contestualmente un contributo concessorio di 30.000,00 euro annui per la durata della concessione.

Nei casi, del resto apparentemente residuali, in cui l'impianto sia concesso senza un contributo concessorio, o addirittura arrivando alla riscossione di un canone, i margini per la promozione di politiche per lo sport da parte dell'amministrazione si riducono a favore del margine di azione dell'operatore economico, così come nella procedura CIG B265C42087 del Comune di Massarosa, in cui l'amministrazione ha previsto che il gestore diversifichi le proprie tariffe rinunciando, di fatto, a stabilirle in proprio per necessità di garantire all'operatore economico ogni migliore possibilità di assumersi un rischio di impresa sostenibile.

La concessione di servizio è quindi una soluzione legittima e praticabile, ma non risulta essere quella preferibile per l'affidamento della Piscina Comunale di Capannori.



COMUNE DI CAPANNORI

I vantaggi della scelta dell'affidamento *in house*

Alla data di questa relazione, il migliore argomento a favore dell'affidamento *in house* della piscina comunale è dato dalla corrente esperienza di gestione sperimentata con la Capannori Servizi S.R.L., costantemente monitorata tramite lo strumento del controllo analogo e il gradimento dei cittadini, eccellentemente espresso dall'utilizzo dei tempi d'acqua, quasi completamente occupati.

A seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2022, nel quale è stata necessaria l'erogazione di un consistente contributo concessorio dovuto alla necessità di far fronte alla chiusura dell'impianto per molti mesi, la gestione economica della piscina ha garantito un utile, e la Capannori Servizi S.R.L. ha presentato durante la seduta di controllo analogo del 3/12/2024 una propria proposta di gestione che, anche al netto di un aumento delle tariffe previsto per l'anno 2028, prevederebbe comunque la possibilità del raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario senza oneri aggiuntivi per l'amministrazione comunale.

Lungi dall'essere una circostanza ordinaria nell'ambito degli affidamenti *in house*, l'assenza della previsione di un contributo economico da parte del Comune da parte della Capannori Servizi SRL costituisce un sicuro elemento di vantaggio per l'Amministrazione; sono molte infatti le realtà in cui anche la gestione *in house* dell'impianto comporta oneri per l'amministrazione, ad esempio nel Comune di San Gimignano, dove, nonostante il regime di affidamento *in-house*, si prevede comunque per gli anni 2025-2026 l'erogazione di un contributo concessorio complessivo di € 96.794,00, o il comune di Certaldo, dove per il solo anno 2025 si prevede (seppure, bisogna dirlo, in uno scenario complessivamente diverso) un contributo concessorio complessivo per la gestione della propria piscina comunale di € 350.793,00.

Oltre a tali circostanze specifiche e legate alla gestione *in house*, è opportuno ricordare anche gli elementi di vantaggio che presenta la gestione *in house* in generale, ovvero:

- una gestione dei servizi nell'ottica di una "vision" che si ponga come obiettivo l'efficientamento di essi in termini qualitativi e innovativi piuttosto che il margine di utile e la crescita di fatturato; la possibilità di programmare le attività sportive in stretta sinergia con gli strumenti di programmazione comunali, per una crescita più ampia della



COMUNE DI CAPANNORI

pratica sportiva se collocata all'interno di un programma di incentivazione allo sport (anche con riferimento alle politiche educative e scolastiche legate alla promozione dello sport per i bambini delle scuole primarie e secondarie ovvero stimolare l'acquaticità nei bambini delle scuole dell'infanzia);

- la possibilità di incidere con un sistema tariffario modulabile nel tempo perché diretto a consentire la massima partecipazione possibile di utenti;
- una maggior trasparenza gestionale derivante dall'obbligo di controllo analogo che il Comune deve esercitare;
- la riduzione di possibilità di contenziosi fra Comune ed esecutore del servizio;
- la possibilità di un accordo di durata più breve rispetto alla durata media degli affidamenti in concessione, che consente una rinegoziabilità degli accordi o dello stesso regime di affidamento mantenendo comunque un orizzonte di programmazione di lungo periodo;
- la sinergia con il Comune che comporta un conseguente vantaggio relativo allo snellimento delle procedure finalizzato al conseguimento degli obiettivi.

Si ritiene pertanto che l'affidamento in concessione alla società *in house* Capannori Servizi s.r.l. della gestione della piscina sia la soluzione migliore per garantire un'ottimale ed efficiente gestione dello stesso impianto natatorio, in vista del soddisfacimento dei bisogni dei cittadini di Capannori.

4. Descrizione dell'impianto sportivo

Viene qui descritta la consistenza dell'impianto natatorio, al fine di contestualizzare le osservazioni su gestione del servizio e costi. L'impianto è situato a Capannori in via della Piscina 1 e comprende due vasche al coperto, le cui dimensioni sono le seguenti:

- Vasca grande 6 corsie: mt 25,00 x 17,20 (prof. 1,70/1.40);
- Vasca Piccola: mt 17,20 x 5,00 (prof. 0,90).

Le vasche sono all'interno di un edificio a piano terra dove si trovano reception e sala di attesa, due spogliatoi (femminile e maschile) e altrettanti promiscui per giudici, personale e disabili. Inoltre sempre sullo stesso piano ed all'interno degli stessi locali è presente la palestra



COMUNE DI CAPANNORI

sita in prossimità del piano vasca. Nell'impianto è presente anche il locale infermeria, presso cui è custodito il kit di pronto soccorso. Il piano vasca è provvisto di una piccola tribuna. La direzione, il bar, ed il magazzino del bar sono nella zona di entrata. Nell'area esterna è presente una zona ricreativa dotata di sedie e tavolini e una zona verde attrezzata con ombrelloni e lettini e un parco adibito ad attività di svago.

L'impianto può accogliere persone invalide e/o dotate di diversa abilità essendo strutturato e disponendo dei dispositivi necessari per favorire la fruizione del servizio anche ai disabili: seduta motorizzata per accesso in vasca, sollevatore idraulico e verticalizzatore.

4. Obblighi di servizio pubblico in capo al gestore

Il gestore deve assicurare, nel rispetto delle tariffe stabilite dal Comune, spazi acqua, tempi di fruizione e collocazione oraria adeguate alle esigenze delle varie categorie di utenti che usufruiscono dei servizi delle piscine. Gli obblighi di servizio pubblico, in relazione alle categorie di utenza, sono:

- utenza libera: al nuoto libero devono essere riservati appositi ed ampi spazi, distribuiti in fasce orarie diversificate;
- utenza dei corsi: il palinsesto dei corsi deve essere distribuito in fasce orarie diversificate;
- utenza scolastica: deve essere garantito alle scuole di ogni ordine e grado presenti sul territorio comunale l'uso delle piscine (sia per attività occasionale che continuativa) nella fascia oraria mattutina, previa idonea programmazione. Il gestore garantirà il servizio di vigilanza e assistenza;
- enti, gruppi ed associazioni: deve essere garantito l'uso delle piscine ai soggetti che organizzano attività ludico-ricreative e/o agonistiche;
- utenti con disabilità: deve essere promosse attività rivolte alle disabilità fisiche e psichiche attraverso servizi di riabilitazione in piscina, anche in collaborazione con enti ed associazioni che predispongono e curano interventi di tipo rieducativo, riabilitativo, fisioterapico e di intrattenimento.

Gli obblighi di servizio pubblico, in relazione alle attività da svolgere, sono:

- la programmazione delle attività in concorso con il Comune;



COMUNE DI CAPANNORI

- l'apertura, la chiusura, la pulizia e sorveglianza del complesso sportivo, ivi compresi gli impianti e le attrezzature esistenti;
- la conduzione e la gestione degli impianti tecnologici;
- il funzionamento degli impianti natatori, delle attrezzature e dei servizi annessi, compreso il periodico controllo della conformità della qualità delle acque di balneazione alle specifiche normative sanitarie;
- la manutenzione ordinaria del complesso sportivo e delle aree verdi di pertinenza;
- la gestione del bar e/o punto ristoro;
- la direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa;
- l'assistenza bagnanti;
- la gestione dei corsi.

Gli standard minimi di qualità del servizio che il concessionario dovrà rispettare, quali obblighi di servizio pubblico, sono i seguenti:

Oggetto	Aspetto di qualità	Standard minimi
Periodo minimo di apertura dell'impianto	Accesso all'impianto nel corso dell'anno	11 mesi annui, salvo chiusura degli impianti per lavori
Orari minimi di apertura dell'impianto	Accesso all'impianto in fascia oraria diurna	Monte ore complessivo settimanale quantificato in 79 ore di apertura al pubblico, con rispetto del minimo giornaliero di 8 ore di apertura (domenica escluso).
Sicurezza dei bagnanti	Presenza di assistenti bagnanti	Presenza di almeno 1 assistenti bagnanti per il piano vasca
Qualità dell'acqua, dell'aria e luminosità dell'impianto	Parametri fisico - chimici	Valori che rientrano nelle soglie di riferimento fissate dalla normativa vigente
Disinfezione del piano vasca	Pulizia piano vasca	Pulizia quotidiana mattutina con ripetute riprese; pulizia prima dell'apertura dell'impianto, con ripassi due volte al giorno; pulizia



COMUNE DI CAPANNORI

		generale quotidiana con riprese secondo necessità.
--	--	--

4. La costruzione del “Piano economico-finanziario” dell’operazione

La documentazione esaminata

Per la redazione del Piano economico finanziario per i servizi oggetto di affidamento in concessione è stata esaminata la seguente documentazione:

- Progetto di gestione della piscina presentato dalla società Capannori Servizi srl;
- Bilancio esercizio 2023 e 2024 della società Capannori Servizi Srl;
- Verbali delle sedute di controllo analogo del 2023-2024
- Note di aggiornamento trasmesse dal Direttore della Società e informazioni condivise in conference call o in riunioni in presenza con i Responsabili comunali;
- proposta di gestione 2025-2029 trasmessa dalla Capannori Servizi Srl.

Note metodologiche e di lettura al Piano Economico Finanziario 2025-2029

Prima di procedere all’analisi delle varie poste contabili del Piano economico-finanziario, riportiamo le ipotesi sottese alla redazione del Piano. Si premette che all’interno del Piano le tariffe sono state considerate al netto dell’Iva, anche i costi sono considerati al netto dell’Iva quando detraibile per la società Capannori Servizi Srl.

Dati e ipotesi per la gestione della piscina comunale:

- la piscina comunale svolge l’attività per 11 mesi l’anno, con apertura dal lunedì al venerdì dalle 7:00 alle 22:00, il sabato dalle 8:00 alle 19:30 e la domenica dalle 8:30 alle 12:30;
- I tipi principali di servizi offerti sono l’accesso libero, l’organizzazione di corsi (anche corsi tematici per gestanti, anziani, hydrobike etc.), l’accesso convenzionato per associazioni;
- il Progetto Gestionale e il Piano Economico prevedono l’applicazione delle tariffe in vigore dal 1 gennaio 2025; non sono stati previsti ulteriori incrementi tariffari, che sono comunque possibili, qualora sia necessario in funzione del riequilibrio economico e finanziario, nel corso del quinquennio, secondo quanto previsto dal contratto;



COMUNE DI CAPANNORI

- Nella previsione di spesa i costi delle utenze e dei servizi di manutenzione e di consulenza sono stati previsti con aumenti progressivi nel quinquennio, (stimati circa nel 2% annuo per le utenze);

5. Conto economico

Le previsioni relative ai ricavi e ai costi fanno riferimento allo storico dei servizi finora erogati, non escludendo la possibilità, già preventivata in sede di controllo analogo, di attivare nel quinquennio nuovi servizi (seppur marginali) che interessino, ad esempio, l'area esterna alla piscina.

Per l'anno 2025, in virtù della scadenza del contratto di servizio fissata al 30.06.2025, le voci del Piano economico-finanziario sono state quantificate considerando la metà degli importi relativi ai costi/ricavi medi annui, ovvero a partire dal 1 luglio 2025.

5.1 Ricavi dei servizi per il concessionario

Ricavi di gestione

I ricavi della piscina sono influenzati nel corso dell'anno dall'andamento stagionale e hanno risentito, ancora negli ultimi anni, degli effetti della pandemia e della chiusura dell'impianto per lavori, tuttavia nell'anno 2024 si è raggiunta una occupazione degli spazi d'acqua, nelle varie attività, vicina al totale. Rimangono margini di miglioramento nel numero dei partecipanti ai corsi e negli abbonamenti per l'accesso libero. È possibile pertanto operare una proiezione relativa al ricavo dell'anno 2024 ed un modesto aumento degli incassi nel quinquennio. Le tariffe su cui sono calcolati i ricavi da abbonamenti sono quelle in vigore al momento di approvazione di questa relazione. Non si prevedono, nel quinquennio, aumenti tariffari che rimangono comunque possibili secondo quanto previsto dalla bozza di contratto.

Somministrazione, vendita di generi alimentari o sublocazione

Il concessionario è autorizzato dal concedente a svolgere attività di ristorazione e somministrazione nei locali bar della piscina nelle modalità che ritiene più adeguate, ivi compresa l'eventuale facoltà, ove sia economicamente più vantaggioso, di concedere a terzi il



COMUNE DI CAPANNORI

servizio in cambio di un canone. Il piano economico prevede al momento la vendita diretta di generi alimentari, presenti tanto come costo di acquisto quanto come ricavo di vendita.

Vendita di servizi e beni accessori all'attività natatoria.

Fra le attività generatrici di introiti della piscina comunale rientra la vendita di servizi e beni accessori (badge, gettoni per docce ed asciugacapelli, gadget), indicati nelle voce di spesa come beni in conto vendita e beni tecnico economali (per un totale di 40.716 euro all'anno) ed in entrata per un ricavo complessivo di € 44.000 all'anno circa; il ricavo da questi servizi presenta un moderato aumento del quinquennio, compatibile con l'aumento dei costi delle forniture energetiche.

Contributo concessorio

I ricavi del concessionario non prevedono un contributo concessorio in conto esercizio del Comune di Capannori per garantire l'equilibrio economico/finanziario della gestione dei servizi in concessione.

Si ribadisce che tale contributo potrà essere previsto nel corso di uno specifico esercizio in considerazione del monitoraggio delle attività svolte dal concessionario da effettuarsi nell'ambito del "controllo analogo", quindi tenendo conto delle minori/maggiori attività/servizi richieste dal concedente o di ulteriori interventi sulle tariffe attuate dallo stesso concedente e da quantificarsi di volta in volta (o periodicamente) preventivamente e in fase di programmazione, nell'ambito del "controllo analogo". Parimenti, sempre in fase di programmazione e di controllo analogo, un contributo potrà essere previsto in caso di situazioni straordinarie che comportino un aumento delle uscite o un calo delle entrate (come rincari straordinari dell'energia, necessità di chiusure per lavori di manutenzione straordinari etc.) così come in caso di anticipazione da parte della Società gestrice di capitali necessari ad interventi di manutenzione dell'immobile di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Eventuali spese di investimento su beni di proprietà del Comune saranno a totale carico di quest'ultimo, direttamente o tramite rimborsi analitici delle spese anticipate dalla Società e per autorizzate dal Comune, si presuppone quindi che, qualora investimenti di questo tipo siano realizzati dalla Società sia successivamente rimborsati in maniera puntuale.



COMUNE DI CAPANNORI

5.2 Costi per i servizi affidati per il concessionario

I costi della gestione sono stati determinati facendo riferimento ai dati storici rilevati dalla società *in house* Capannori Servizi Srl tenendo in considerazione le previsioni di ricavi e di costi per gli anni 2025– 2029 elaborate dal Servizio comunale in collaborazione con gli amministratori della Società.

Di seguito riportiamo l'analisi delle varie voci contabili di costo annui previsti dal 2025.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Per quanto riguarda i costi relativi a materie prime, di consumo e merci, la stima annua è pari ad una media annua di Euro 55.143,00 sostanzialmente in linea con la spesa dell'ultimo biennio ma con un marginale aumento progressivo

Costi per servizi

Il totale complessivo annuo dei costi per servizi è stimato in una media di Euro 418.380,00 come di seguito specificato:

- **Servizi di consulenza:** Il costo annuo per i servizi di consulenza è previsto in Euro 1000,00;
- **Utenze.** Nonostante una progressiva normalizzazione dell'andamento dei prezzi, delle forniture energetiche e di alcune materie prime è stato previsto un aumento dei costi delle forniture di tutte le utenze di un 10% all'interno del quinquennio, con un incremento del 2% annuo. La media complessiva del costo annuo è di € 126.000,00 annui;
- **Spese e canoni di manutenzione.** Il costo annuo per spese e canoni di manutenzione ordinaria è stimato in Euro 49.262,00 con un aumento progressivo limitatamente alle manutenzioni elettroniche e di software.
- **Assistenza bagnanti, istruttori e servizio desk.** Il totale dei costi necessario a garantire i servizi è stimato in Euro 233.000,00. Tale importo ricomprende anche l'igienizzazione del piano vasca.
- **Assicurazioni.** Il costo è stato indicato sulla base delle previsioni in Euro 6678,55 annui.



COMUNE DI CAPANNORI

Spese per il personale diretto

Il costo complessivo per il personale diretto impiegato esclusivamente nelle attività afferenti alla presente concessione è stimato in circa Euro 154.000,00 annui, ed è riferito ad un dipendente a tempo pieno e indeterminato cat. D, con funzione di Responsabile della piscina.

Costi per il godimento di beni di terzi

Sono previste spese per leasing e locazioni finanziarie quantificate in Euro 6.000 annui.

Ammortamenti e accantonamenti

L'ammortamento dei beni di proprietà del concessionario (apparecchiature, mobilio ordinario e speciale) è stimata in Euro 9.500,00 annui.

Gli accantonamenti prudenziali per rischi sono quantificati in Euro 4.000,00 annui.

Costi per oneri diversi di gestione

I costi per gli oneri di gestione sono prudenzialmente stimati in € 3.500,00 annui;

Proventi e oneri finanziari

Il concessionario in previsione non deve sostenere significativi oneri finanziari per indebitamento, in quanto la gestione finanziaria risulta in previsione in pareggio in ogni esercizio del periodo di affidamento in concessione.

Non sono altresì previsti proventi finanziari significativi.

Proventi e oneri straordinari

Non sono previsti nel piano economico finanziario.

Costi promiscui della Società

La società gestisce per conto del Comune, oltre alla piscina comunale, anche una RSA e un Centro diurno. Sono stati conteggiati in maniera proporzionale al fatturato di ciascun centro di costo:

- le spese del personale amministrativo e promiscuo per assolvere i compiti generali per i servizi affidati al concessionario;



COMUNE DI CAPANNORI

- i costi degli organi societari;

5.3 Analisi dei risultati derivanti dal conto economico

In allegato al presente studio si riporta il conto economico previsionale della gestione dei servizi in concessione alla Società, di cui si riporta qui un sunto:

Voci di costo-ricavo	2025 (dal 01/07)	2026	2027	2028	2029
Ricavi di esercizio	€ 326.250,00	€ 653.000,00	€ 655.000,00	€ 656.500,00	657.800,00
Totale area costi di servizio	€ 320.235,30	€ 642360,60	€ 644.332,30	€ 648.848,23	€ 650.551,39
Risultato netto di esercizio	€ 6.014,70	€ 10.639,40	€ 10.667,70	€7.651,77	€ 7.248,61



COMUNE DI CAPANNORI

Durante il periodo di affidamento dei servizi in concessione l'Ente dovrà monitorare costantemente gli equilibri economici e finanziari della Società e, in presenza di modificazione delle ipotesi di base relative ai costi e ai ricavi o per il sopravvenire di situazioni esogene (necessità di investimenti straordinari, incremento dei costi in modo imprevedibile, nuovi progetti, variazione delle tariffe con oneri impropri, ecc.), provvederà eventualmente ad istituire quanto prima possibile e/o ad adeguare l'importo previsto come contributo/corrispettivo a carico del Comune di Capannori.

Conclusioni

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, il risultato della gestione caratteristica, ossia la differenza fra ricavi e costi dei servizi in affidamento risulta per tutti gli anni di concessione positivo, a partire dal 1 luglio 2025, risulta che il servizio di cui trattasi può raggiungere un equilibrio economico finanziario.

Pertanto non si rende necessario in questa fase prevedere un contributo concessorio, fatte salve naturalmente eventuali variazioni dipendenti da situazioni straordinarie/esogene evidenziate oggettivamente nell'ambito del "controllo analogo", in quanto i costi e i ricavi previsti per gli anni della concessione in previsione garantiscono, con margini di prudenza, il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'attività per l'intera durata della concessione.

Preme in ultimo ribadire che l'affidamento diretto da parte del Comune dei servizi indicati alla società *in house* Capannori Servizi Srl risulta in previsione la migliore soluzione possibile di gestione sia dal punto di vista della convenienza economica, sia per la qualità dei servizi erogati, grazie anche al controllo diretto esercitabile dal Comune sulla Società.

Il Dirigente del Settore Servizi al Cittadino

Emanuele Pasquini

Capannori,

data della firma digitale