



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SERVIZI PUBBLICI LOCALI DI RILEVANZA ECONOMICA

Relazione illustrativa della scelta della modalità di gestione delle infrastrutture e dei servizi in ambito costiero (D.Lgs. 201/2022, art. 14, commi 2, 3 e 4; art. 31, commi 1 e 2)



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

NOTA METODOLOGICA

La relazione, prevista dall'art. 14, comma 3, del d.lgs. 201/2022 per illustrare la scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale, è stata predisposta secondo lo schema tipo messa a disposizione dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

In aderenza a quanto previsto dall'art. 31, comma 5 del d.lgs. 201/2022, in base al quale "gli atti e i dati di cui al presente articolo sono resi disponibili dall'ente che li produce in conformità a quanto previsto dall'articolo 50 del decreto legislativo n. 82 del 2005", la Relazione è predisposta come documento informatico, è sviluppata con contenuto di dettaglio ed è corredata, negli allegati, dei documenti utili a illustrare le principali tipologie di dati e di informazioni in essa analizzati.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

INFORMAZIONI DI SINTESI	
Oggetto dell'affidamento	Servizio di gestione delle infrastrutture comunali e dei servizi comunali in ambito costiero, presso parcheggio retro dunale (aree di sosta, servizi igienici e chiosco per la vendita di alimenti e bevande) e fronte approdo imbarcazioni da diporto
Importo dell'affidamento	Indicare il valore stimato dell'affidamento al netto dell'IVA, ivi compresa qualsiasi forma di opzione e rinnovo del contratto
Ente affidante	Comune di Masainas - Cod. Fisc. 81002530921
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Affidamento tramite procedura a evidenza pubblica (d.lgs. 201/2022, art. 14, comma 1, lett. a e art. 176 e ss. d.lgs 36/2023)
Durata dell'affidamento	5 anni
Territorio e popolazione interessata dal servizio affidato o da affidare:	Il servizio oggetto di affidamento interessa il territorio comunale e la popolazione di Masainas, nonché un bacino di utenza turistica potenziale sovracomunale non quantificabile e concentrato nel periodo estivo di alta stagione

Soggetto responsabile della compilazione	
Nominativo:	Gianfranco Diana
Ente di riferimento	Comune di Masainas
Area/Servizio	Area Tecnica
Telefono:	0781/9611202
Email/PEC	ufficiotecnico.masainas@gmail.com
Data di redazione	30/06/2026



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SEZIONE A - CONTESTO GIURIDICO E INDICATORI DI RIFERIMENTO

A.1 - Contesto giuridico

Il servizio in oggetto è riconducibile ai servizi pubblici locali di rilevanza economica gestite nelle forme del contratto di concessione, regolati dal d.lgs. n. 201/2022 e dal d.lgs. n. 36/2026, relativamente alle fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione del contratto.

Alle singole attività ricomprese nel servizio sono altresì applicabili le seguenti discipline:

- Legge regionale 18 maggio 2006, n. 5, recante "Disciplina generale delle attività commerciali";
- Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, recante "Codice della protezione civile";
- Ordinanza balneare - Disciplina delle attività esercitabili sul demanio marittimo, adottata con determinazione n. 1532 del 07/05/2021 (Prot n. 0017633) della Direzione generale enti locali e finanze dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S.;
- il Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 10/07/2024.

A.2 - Indicatori di riferimento e schemi di atto

Il Piano Economico Finanziario è stato redatto in coerenza alle Linee Guida adottate con il Decreto del Direttore Generale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 31 agosto 2023.

Per il servizio non sono stati stabiliti costi di riferimento specifici.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 - Caratteristiche del servizio

B.1.1. Descrizione del servizio da prestare e di tutte le sue componenti

La concessione prevede l'affidamento per il quinquennio 2026 – 2031, delle strutture e dei servizi sotto elencati:

- n. 2 (due) fabbricati lignei ad uso servizi igienici e docce, ubicati rispettivamente presso area parcheggio retro dunale e nell'area fronte approdo imbarcazioni da diporto;
- area parcheggio auto, fronte approdo imbarcazioni da diporto (solo alta stagione);
- prefabbricato ligneo ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ubicato in prossimità dell'area comunale posta di fronte al ponte di ingresso alla spiaggia – lato porticciolo (alta stagione);
- area parcheggio auto e camper (ZCS Zona Controllo Sosta), presso area parcheggio retro dunale (in bassa ed alta stagione);
- chiosco in legno ad uso commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ubicato nel piazzale a parcheggio in ambito retro dunale (bassa ed alta stagione);
- servizio salvamento a mare, mediante istituzione di due punti di avvistamento / soccorso;
- servizio di manutenzione ordinaria dell'arenile e delle aree comunali, compresa la cura del verde pubblico (bassa ed alta stagione);
- servizio di verifica, raccolta e conferimento (in forma differenziata) dei rifiuti lasciati dall'utenza pubblica in prossimità delle aree comunali e dall'arenile, presso isole ecologiche istituite in quell'ambito (bassa ed alta stagione);
- servizio di pulizia dei servizi igienici e delle docce (bassa ed alta stagione);
- servizio di assistenza a favore di persone con invalidità o difficoltà di deambulazione;
- servizio di informazione e vigilanza sul rispetto dei divieti vigenti nelle aree in concessione.

In sede di gara, il concessionario può offrire i seguenti servizi aggiuntivi:

- noleggio di almeno n. 30 sdraie ed altrettanti ombrelloni;
- noleggio di almeno n. 5 biciclette;
- organizzazione di attività ludiche/ricreative/sportive, organizzate con personale qualificato messo a disposizione dalla ditta, previ accordi e benessere dell'Amministrazione Comunale;
- giornate ecologiche aperte alla pubblica partecipazione, finalizzate alla pulizia dei luoghi e del litorale in genere, patrocinate dalla ditta con la messa a disposizione di buste per la raccolta differenziata dei rifiuti, guanti e quant'altro necessario per ripulire le aree in gestione;
- attività ludiche di intrattenimento, angolo lettura con libri/riviste, utilizzo di stoviglie compostabili, intrattenimento musicale, etc..

L'uso delle strutture da parte della pubblica utenza è subordinato al pagamento di un corrispettivo i cui proventi saranno ripartiti tra ente concedente e ditta aggiudicataria.

La mancata copertura totale dei costi sostenuti per la gestione costituirà rischio d'impresa per il soggetto affidatario. Il rapporto contrattuale con l'Amministrazione Comunale, esclude categoricamente eventuali corrispettivi a conguaglio, per cui il corrispettivo offerto dalla ditta aggiudicataria, resterà fisso ed invariabile, salvo



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

i casi di cui all'art. 192 del Codice dei contratti.

Le spese di manutenzione straordinaria delle infrastrutture oggetto di concessione restano a carico dell'Amministrazione comunale.

B.1.2. Descrizione delle modalità di erogazione del servizio.

Le aree di sosta per il parcheggio

Sono ubicate rispettivamente una antistante l'approdo per imbarcazioni da diporto ed una nella zona retrodunale, entrambe sono fruibili dalla pubblica utenza a titolo oneroso a far data dal 15 giugno e sino alla data del 15 settembre (alta stagione), mentre nel resto dell'anno, è fruibile a pagamento solo per i camper ed autocaravan / roulotte, l'area a parcheggio (ZCS - Zona Controllo Sosta), ubicata in zona retrodunale.

Il servizio a pagamento vige nei periodi sopra indicati, ventiquattr'ore su ventiquattro. Le tariffe da applicare, sono determinate dall'Amministrazione Comunale. Il personale in servizio dovrà vestire una divisa che lo identifichi in maniera inequivocabile e lo renda facilmente distinguibile rispetto alla genericità dell'utenza. Il vestiario da lavoro, così come i Ticket fiscali da utilizzare nella gestione delle infrastrutture rimangono a carico della ditta affidataria dei servizi.

Le modalità di gestione dell'area di sosta sono disciplinate con specifica ordinanza, che stabilirà tra l'altro le sanzioni a carico degli eventuali trasgressori.

Nelle aree a parcheggio, la ditta concessionaria del servizio dovrà garantire la puntuale e giornaliera manutenzione, curandone il pubblico decoro ed il verde a dimora, installando se ritenuto opportuno (previo benessere dell'Amministrazione Comunale), dei cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Padiglioni ad uso servizi igienici e docce

Ubicati in prossimità delle aree di sosta sopra citate, dovranno, essere tenuti aperti quotidianamente a prescindere dalle condizioni meteorologiche, rispettivamente :

- padiglione ubicato in prossimità dell'area antistante l'approdo per imbarcazioni da diporto dal 15 giugno al 15 settembre, dalle ore 8,00 del mattino e continuativamente sino alle ore 20,00 della sera;
- padiglione ubicato nell'area di sosta retrodunale dal 16 settembre al 14 giugno, dalle ore 8,00 del mattino e continuativamente sino alle ore 20,00 della sera.

La ditta affidataria del servizio è tenuta altresì a tenere pulite ed igienicamente idonee le strutture che ospitano i servizi WC e Doccia, mediante pulizie giornaliere. Detti ambienti dovranno tenersi efficienti, decorosi e consoni al tipo di utilizzo per il quale sono stati realizzati, pertanto è dovere della ditta accertare il buon funzionamento, il regolare approvvigionamento dell'acqua, della carta igienica, e di quant'altro necessario ed indispensabile per il regolare e corretto utilizzo.

Sono a carico della ditta affidataria, i costi relativi ai consumi idrici, elettrici, dei prodotti per la pulizia e di consumo in generale e quelli relativi allo smaltimento delle acque reflue stoccate nelle vasche di accumulo a tenuta stagna, ubicate in prossimità di ciascun padiglione;

Restano a carico dell'Amministrazione Comunale i costi di manutenzione straordinaria, intendendosi per manutenzione straordinaria tutti quegli interventi edilizi di natura non ricorrente, volti a rinnovare, sostituire o migliorare parti strutturali dei fabbricati e prefabbricati, migliorandone efficienza o sicurezza.

Chiosco ad uso commerciale zona retro dunale

Trattasi di un prefabbricato ligneo già installato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale presso l'area di sosta retrodunale (da adibire alla vendita al pubblico di alimenti e bevande), per mezzo del quale la ditta aggiudicataria dovrà obbligatoriamente procedere all'avvio di attività di somministrazione e vendita di alimenti e bevande durante tutto l'anno.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

Chiosco ad uso commerciale zona parcheggio fronte porticciolo

Trattasi di un prefabbricato ligneo già installato a cura e spese dell'Amministrazione Comunale presso l'area in cui sono ubicati i servizi igienici posti in prossimità dell'area di sosta fronte porticciolo (da adibire alla vendita al pubblico di alimenti e bevande), per mezzo del quale la ditta aggiudicataria dovrà obbligatoriamente procedere all'avvio di attività di somministrazione e vendita di alimenti e bevande nel periodo di alta stagione.

Servizi di manutenzione ordinaria della spiaggia e delle aree comunali

La spiaggia, ovvero la fascia demaniale aperta al pubblico, dovrà essere ripulita entro la prima quindicina del mese di giugno di ciascuna annualità contrattuale, dalle spine, dalle modeste quantità di posidonia spiaggiata, e dei rifiuti abbandonati. Tali operazioni dovranno essere effettuate a mano o con l'ausilio di mezzi meccanici adeguatamente attrezzati ed equipaggiati, con stoccaggio finale del materiale raccolto, internamente alla fascia demaniale in punti indicati dal personale incaricato dall'Amministrazione Comunale. Successivamente al primo intervento, dovranno essere effettuati interventi atti a rimuovere eventuali nuovi depositi di posidonie portati dal mare e/o per raccogliere eventuali rifiuti abbandonati dall'utenza pubblica. Tali operazioni dovranno essere estese anche alle aree di parcheggio concesse in gestione, secondo precise modalità che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale sino a tutto il periodo oggetto di gestione.

Nelle aree a parcheggio, ove presente, dovrà altresì tenersi la cura del verde, garantendo l'irrigazione e lo sfalcio dell'erba ed ogni altra eventuale operazione necessaria per preservarne e valorizzarne il contesto. È in capo al gestore anche l'onere di vigilare sul corretto utilizzo da parte dell'utenza (in particolare dei mezzi che vi soggiornano), sul rispetto delle disposizioni emanate dalle autorità comunali e sovracomunali, compresi il corretto posizionamento dei mezzi all'interno degli stalli assegnati;

Servizio di salvamento a mare

Nel periodo dal 15 giugno al 15 settembre di ciascuna annualità contrattuale, deve essere garantito in spiaggia un servizio di informazione e di assistenza (finalizzato alla sicurezza fisica dei bagnanti), mediante istituzione di due punti di osservazione (con torrette fornite dall'Amministrazione Comunale), in prossimità delle quali dovranno operare cinque operatori qualificati "Bagnino", muniti di brevetto in corso di validità, rilasciato dalla Società Nazionale di Salvamento o dalla Federazione Italiana Nuoto; il servizio deve essere assicurato con l'impiego di idonea imbarcazione a remi o a motore di piccola potenza, adeguatamente equipaggiata per il salvataggio fornite dall'amministrazione comunale. Detto brevetto, in originale o copia conforme, deve essere consegnato e rimanere depositato, prima dell'inizio del servizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masainas.

Sarà cura della ditta affidataria del servizio provvedere alla installazione in loco di tutti i dispositivi (compresa le torrette di avvistamento, la barca per il salvataggio, salvagenti, bandierine etc. forniti dall'Amministrazione Comunale), previsti dalla legge per l'attuazione di tale servizio.

L'orario in cui il servizio di salvataggio dovrà essere operante è il seguente:

dalle ore 9,00 alle ore 19,00, dal 15 giugno al 15 settembre di ciascuna annualità contrattuale, salvo eventuali estensioni del servizio che eventualmente l'amministrazione committente finanzia con ulteriori e diverse risorse. Il concessionario dovrà provvedere al posizionamento delle torrette di avvistamento previa indicazione sui punti di ubicazione, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale oltre ad un avviso con i recapiti delle autorità marittime e terrestri da contattare in caso di emergenza.

Servizio di vigilanza, raccolta e conferimento dei rifiuti differenziati

La ditta affidataria è tenuta per tutto il periodo di gestione, alla costante vigilanza al fine di rimuovere eventuali rifiuti abbandonati dall'utenza pubblica, segnalando nel caso gli eventuali trasgressori, alle autorità Comunali preposte agli accertamenti e all'adozione delle eventuali sanzioni.

Sulle aree di sosta saranno istituite delle isole ecologiche costituite da contenitori di adeguata portata, sui quali



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

dovranno essere conferiti i rifiuti raccolti sia dai cestini dislocati lungo la spiaggia sia quelli abbandonati sulle aree comunali e demaniali.

Servizio di assistenza a favore di persone con invalidità o difficoltà di deambulazione

La ditta affidataria è tenuta ad assicurare l'assistenza a persone con invalidità e difficoltà di deambulazione nell'accedere alla spiaggia, mediante l'utilizzo di apposite sedie da spiaggia con ruote pneumatiche, messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, con l'ausilio su richiesta di un accompagnatore, durante tutta la stagione balneare.

Servizio di informazione e vigilanza sul rispetto dei divieti vigenti nelle aeree in concessione

La ditta affidataria è tenuta ad informare l'utenza e il pubblico circa il divieto, durante la stagione balneare estiva, di transitare o trattenersi, in spiaggia e negli specchi acquei riservati alla balneazione, con qualsiasi tipo di animale, anche se munito di museruola o guinzaglio, disposti dall'art. 3 dell'Ordinanza balneare - Disciplina delle attività esercitabili sul demanio marittimo, adottata con determinazione n. 1532 del 07/05/2021 (Prot n. 0017633) della Direzione generale enti locali e finanze dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S. e successive modifiche e integrazioni.

La ditta è altresì tenuta ad informare l'utenza dei divieti (abbandono rifiuti, accensione fuochi, conduzione animali in giorni ed orari non consentiti, campeggio in aeree non idonee etc.), imposti da ordinanze e/o regolamenti locali così come da leggi o regolamenti gerarchicamente sovraordinati;

Servizio di guardiania notturna:

Presso l'area di sosta retro dunale è previsto l'obbligo di garantire un servizio di presidio h 24, comprese le ore notturne, al fine di garantire la presenza costante di personale dipendente o esterno incaricato dalla ditta, col precipuo scopo di vigilare sul corretto utilizzo delle infrastrutture e/o di intervenire in caso di necessità da parte dell'utenza che usufruisce dei servizi offerti. Detto servizio dovrà essere garantito ininterrottamente per tutta la durata del contratto.

B.1.3. Assetto gestionale in essere.

L'assetto gestionale in essere ricalca a grandi linee, il servizio sopra descritto che si intende ri-affidare in concessione.

La gestione attuale comprende anche varie attività complementari, sviluppate in termini di significativa autonomia da parte del soggetto gestore, che erano state oggetto di offerta tecnica.

Il soggetto gestore attuale incassa le tariffe di utilizzo delle aree di sosta, servizi igienici e docce, interamente nel periodo di alta stagione e nella misura del 47,5% nei periodi di bassa stagione.

B.1.4. Individuazione degli obiettivi finali previsti, in termini di standard tecnici, livelli quantitativi e qualitativi.

L'affidamento della gestione delle infrastrutture e dei servizi comunali in ambito costiero consegue come obiettivo principale la tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale del Comune di Masainas, ai fini della sua valorizzazione sotto il profilo economico e turistico, avendo cura di garantirne la sostenibilità ambientale, sociale e finanziaria, con impatto positivo sull'economia generale del territorio.

Costituiscono indicatori qualitativi

- la manutenzione e la pulizia delle infrastrutture e delle aree verdi adiacenti;
- la vigilanza, raccolta e conferimento (in forma differenziata) dei rifiuti prodotti nell'area;
- l'accessibilità dell'area e dei servizi a favore dell'utenza con difficoltà di deambulazione;
- l'utilizzo di attrezzature e arredi green a basso impatto ambientale;
- l'organizzazione di attività ludico-ricreative, di intrattenimento culturale, di sensibilizzazione ambientale e giornate ecologiche;



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

- l'attivazione di servizi di noleggio biciclette;
- vigilanza del rispetto dei divieti sull'accesso e transito degli animali disposto dall'ordinanza balneare, a tutela della tranquillità e sicurezza degli utenti.

Costituiscono indicatori quantitativi di riferimento per tale obiettivo:

- la fruibilità delle infrastrutture e dei servizi comunali in ambito costiero per tutti i mesi dell'anno;
- l'incremento del numero di turisti in alta e bassa stagione, con conseguente impatto positivo dell'economia comunale;
- il collocamento stagionale di soggetti disoccupati residenti nel Comune di Masainas nelle attività oggetto del servizio;
- l'incremento dei proventi derivanti dall'utilizzo dei parcheggi, dei servizi igienici e delle docce a favore delle casse comunali, rispetto all'attuale gestione;
- riduzione dell'attuale spesa necessaria per le manutenzioni straordinarie degli stabili comunali, rispetto all'attuale gestione.

B.1.5. Confronto tra gli indicatori applicabili e le condizioni economiche e qualitative previste nel contratto di servizio, tenendo conto dell'impatto di eventuali obblighi di servizio pubblico.

I principali indicatori quantitativi e qualitativi indicati nel precedente punto B.1.4 risultano riferibili alle condizioni economiche previste per il servizio, al quadro dei ricavi e dei costi rappresentato nel PEF.

B.1.6. Indicazione degli assetti gestionali e tecnico-economici richiesti per conseguire gli obiettivi.

Le condizioni gestionali riferibili alla gestione attuale (concessione pluriennale) hanno consentito all'Ente Concedente (Comune di Masainas) di individuare gli elementi compositivi di un modello organizzativo riferibile alle attività oggetto del servizio. Tale modello organizzativo costituisce, unitamente alla definizione dei processi, delle macro-attività e delle specifiche tecnico-prestazionali del servizio, la struttura sistemica assunta come riferimento per l'assetto gestionale, nel quale rilevano:

- a) l'applicazione del principio di adeguatezza organizzativa del potenziale concessionario in rapporto ai volumi prestazionali complessivi e alle attività specifiche;
- b) il trasferimento del rischio gestionale in misura quasi totale in capo al concessionario;
- c) la corrispondente strutturazione di un sistema economico attestativa di tale trasferimento del rischio, come rilevabile dal PEF.

L'adeguatezza dell'organizzazione del potenziale concessionario comprende:

- a) numero di risorse umane per far fronte all'organizzazione e alla gestione del servizio, tra cui almeno 5 bagnini impegnati nel servizio di salvamento a mare, durante la stagione estiva;
- b) il possesso dei requisiti giuridici che abilitano all'esercizio di somministrazione e vendita di alimenti e bevande, che dovrà avvenire con attrezzature e arredi di proprietà dell'affidatario.

Tali elementi sono esplicitati nel capitolato descrittivo prestazionale.

B.2 - Obblighi di servizio pubblico e relative compensazioni

B.2.1. Specificazione della componente dell'offerta e degli standard quanti-qualitativi del servizio corrispondenti a obblighi di servizio pubblico/servizio universale.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

Nell'ambito del rapporto tra l'Ente Concedente (Comune di Masainas) e il potenziale Concessionario sono previsti quali specifici obblighi di servizio pubblico, regolati dal Capitolato Descrittivo Prestazionale, i seguenti obblighi:

- a) applicazione del sistema tariffario approvato dall'Ente Concedente, indicato nel Capitolato;
- b) obbligo di garantire la gestione complessiva delle aree parcheggio, del chiosco e dei servizi igienici, per 12 mesi l'anno, e nel rispetto degli orari stabiliti dal Capitolato;
- c) assicurare il servizio di salvamento, dal 15 giugno al 15 settembre di ciascuna annualità contrattuale. dalle ore 9,00 alle ore 19,00;
- d) assicurare il servizio di assistenza alle persone con invalidità o con difficoltà di deambulazione, durante la stagione balneare, dalle ore 9,00 alle ore 19,00;
- e) obbligo di informare utenza e pubblico circa i divieti di accesso e transito degli animali in spiaggia durante la stagione balneare estiva, e segnalazione delle eventuali trasgressioni alle autorità competenti.

B.2.2. Compensazione degli obblighi di servizio pubblico.

In relazione agli obblighi di servizio pubblico specificati nel precedente punto B.2.1. la disciplina regolativa dei profili economici del rapporto tra Ente Concedente (Comune) e potenziale Concessionario (soggetto individuato come affidatario a seguito della procedura) contenuta nel Contratto di concessione e nel correlato Capitolato Speciale:

- a) non prevede compensazioni in forma diretta (es. contribuzioni specifiche, corrispettivi parziali, ecc.) o in forma indennitaria (fatta salva la facoltà dell'Ente di estendere annualmente il servizio di salvamento a mare, finanziando tale estensione con l'erogazione di un contributo diretto a favore del concessionario);
- b) prevede quali compensazioni:
 - b.1.) il diritto ad una percentuale, determinata in sede di gara, ma non inferiore al 90% in alta stagione, dei proventi derivanti dalle tariffe per l'utilizzo dell'area di parcheggio, dei servizi igienici e delle docce;
 - b.2.) la possibilità di poter esercitare in regime di libero mercato la propria attività commerciale di somministrazione e vendita di alimenti e bevande, all'interno del prefabbricato messo a disposizione all'ente concedente.

Le compensazioni sopra indicate risultano coerenti con i parametri stabiliti dalla Decisione della Commissione UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, e dalle correlate Comunicazioni della Stessa Commissione Ue del 11 gennaio 2012, in quanto comprende in dati tariffari coerenti con i sistemi tariffari per servizi simili nel quadro del contesto territoriale di riferimento.

B.2. 3. Conformità alla disciplina europea degli aiuti di Stato.

Al servizio (in quanto servizio di interesse economico generale) non risultano riferibili forme di contribuzione, da parte di Amministrazioni Pubbliche e altri soggetti ad esse assimilabili in ambito pubblico, sia in termini diretti che indiretti, che si configurino come Aiuti di Stato incidenti sulle dinamiche concorrenziali secondo la disciplina regolativa contenuta nell'art. 107 del TFUE.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SEZIONE C - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

C.1 - Specificazione della modalità di affidamento prescelta

L'affidamento in gestione del servizio è effettuato mediante concessione di servizi, nella definizione della stessa data dall'art. 174 del d.lgs. n. 36/2023. L'affidamento è effettuato con procedura per affidamenti di concessioni di valore inferiore alla soglia di rilievo europea stabilita dall'art. 187 dello stesso d.lgs. n. 36/2023, senza prevedere un limite al numero di operatori invitare.

C. 2 - Illustrazione della sussistenza dei requisiti europei e nazionali per la stessa e descrizione dei relativi adempimenti

C.2.1. Conformità al quadro normativo di riferimento.

La procedura di affidamento in concessione è stata individuata quale modulo ottimale tra quelli specificati nell'art. 14, comma 1 del d.lgs. n. 201/2023, nella configurazione specifica prefigurata dal successivo art. 15 dello stesso decreto, al fine di assicurare l'effettivo trasferimento del rischio operativo in capo al soggetto individuato come concessionario.

La concessione di servizi è stata individuata quale modulo cui ricorrere per l'affidamento in gestione del servizio in ragione della qualificazione del servizio stesso come complesso di attività di interesse generale di rilevanza economica, quindi rientranti nella possibilità di utilizzo di tale modulo in base a quanto previsto dall'art. 181, comma 1 del d.lgs. n. 36/2023.

La procedura per l'affidamento del servizio mediante concessione è disciplinata dalle previsioni contenute dall'art. 174 all'art. 192 del d.lgs. n. 36/2023, che costituisce normativa nazionale di recepimento della Direttiva UE n. 2014/23 in materia di concessioni.

C.2.2.1. Configurazione della gestione delle infrastrutture e dei servizi in ambito costiero come servizio pubblico locale.

La configurazione del servizio in oggetto come un servizio pubblico locale si basa sulla sua definizione storica elaborata dalla giurisprudenza e rinvenibile dall'art. 112 del TUEL (oggi abrogato dal D.Lgs. n. 201/2022), quale attività avente ad oggetto la produzione di beni e servizi rivolti a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle Comunità locali.

La suddetta nozione di servizio pubblico è analoga a quella di servizio di interesse generale di derivazione comunitaria, da intendersi quale attività di produzione di beni e servizi che si distinguono dalle comuni attività economiche, in quanto perseguono una finalità di interesse generale che ne giustifica l'assoggettamento ad un regime giuridico differenziato.

Costituiscono caratteristici indici sintomatici e, a un tempo, elementi costitutivi di tale configurazione:

- a) la natura propriamente erogativo-prestazionale dell'attività esercitata;
- b) l'operatività, sul piano infrastrutturale, di un momento organizzativo stabile, con un controllo pubblico preordinato a garantire ed assicurare un livello minimo di erogazione;
- c) la destinazione dell'attività ad una generalità di cittadini, con carattere di universalità delle prestazioni (di tal che, ferme restando le relative modalità, il servizio deve essere reso a tutti i soggetti che, rispettando le condizioni ed avendo i requisiti per l'accesso, ne facciano richiesta).



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

La concessione di un servizio pubblico si contraddistingue, inoltre, dalla concessione di un bene, per la centralità del momento della “gestione”, prefigurando come meramente strumentale l’affidamento del bene di proprietà pubblica.

Nel caso della concessione in oggetto, la gestione delle infrastrutture è principalmente strumentale all’erogazione di servizi correlati a favore di una generalità di cittadini, residenti e non, finalizzati a soddisfare l’interesse collettivo di accesso e fruibilità del litorale, alle condizioni di universalità e secondo le regole stabilite dall’Amministrazione, e a promuovere lo sviluppo economico della comunità locale, ove lo sfruttamento economico del prefabbricato per attività di bar e ristorazione ha carattere meramente accessorio e volto recuperare e remunerare il capitale privato investito nel servizio.

C.2.2.2. Qualificazione della gestione delle infrastrutture e dei servizi in ambito costiero come servizio economico di interesse generale (servizio pubblico locale con rilevanza economica).

La definizione normativa di «servizi di interesse economico generale di livello locale» o «servizi pubblici locali di rilevanza economica», fornita dall’art. 2 del D.Lgs. n. 201/2022, è quella di *“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”*.

La distinzione tra servizi economici o non economici di interesse generale ha matrici eurounitarie (cfr. art. 57 TFUE) ed è incentrata sul criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè di possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un “corrispettivo economico nel mercato”.

La giurisprudenza ha precisato che la distinzione tra “servizio economico di interesse generale” e “servizio non economico di interesse generale” va effettuata applicando il criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè come possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un “corrispettivo economico nel mercato” (Consiglio di Stato, sez. V, sentenza n. 1784 del 14 marzo 2022).

Il servizio ha, per tal via, rilevanza economica quando il gestore ha la possibilità potenziale di coprire tutti i costi; al contrario, un servizio è privo di rilevanza economica quando è strutturalmente antieconomico, perché potenzialmente non remunerativo (perché il mercato non è in grado o non è interessato a fornire quella prestazione).

Peraltro, la redditività di un servizio deve essere apprezzata caso per caso, con riferimento alla soluzione organizzativa prescelta dall’ente locale per soddisfare gli interessi della collettività, alle specifiche modalità della gestione, ai relativi costi ed oneri di manutenzione, alla struttura tariffaria (libera od imposta) per l’utenza, alla disciplina delle quote sociali, alla praticabilità di attività accessorie etc..

A sua volta il carattere della remuneratività, da apprezzare caso per caso, va accertato facendo applicazione di una serie di indici quali:

- a) la scelta organizzativa stabilita dall’ente per soddisfare gli interessi della collettività;
- b) le specifiche modalità della gestione e relativi oneri di manutenzione;
- c) il regime tariffario (libero ed imposto);
- d) la praticabilità di attività accessorie.

La linea interpretativa che ha assunto a riferimento i parametri sopra indicati è stata peraltro più volte confermata, rafforzando peraltro come condizione di presupposto l’applicazione del c.d. “principio relativistico”, in base al quale la qualificazione di un servizio di interesse generale in chiave di rilevanza economica o meno deve essere effettuata dall’Amministrazione caso per caso, mediante una valutazione compiuta dei vari indicatori e, anche in relazione al contesto (Consiglio di Stato, sez. V, sentenza n. 1517 del 13 febbraio 2023).



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

In ordine alla qualificazione economica, il servizio in oggetto risponde ai parametri delineati dalla giurisprudenza nei termini seguenti:

- è riconosciuto al concessionario il diritto a percepire parte delle entrate derivanti dall'applicazione delle tariffe dei parcheggi, servizi igienici e docce (facoltà di ritrarre ricavi dall'espletamento della gestione mediante il corrispettivo economico imposto all'utenza);
- la remuneratività dell'attività è assicurata altresì dallo sfruttamento del prefabbricato per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande a condizioni di mercato, consentendo al potenziale Concessionario di coprire con i ricavi tutti i costi relativi, compreso il costo del capitale, come evidente dal saldo differenziale tra Ricavi e Costi (valutato in termini di utile netto post imposte) del PEF;

Il servizio risulta quindi qualificabile come un servizio pubblico locale con rilevanza economica, rientrando quindi nell'ambito di applicazione oggettiva del d.lgs. n. 201/2022.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SEZIONE D -MOTIVAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA SCELTA

D.1 - Risultati attesi

I risultati attesi dall'Ente Concedente - Comune di Masainas dalla modalità di gestione prescelta e dalla correlata definizione del rapporto contrattuale con il potenziale Concessionario sono rilevabili nei termini seguenti:

1) Effetti sulla finanza pubblica.	Dal nuovo servizio si attende un incremento delle entrate correnti derivanti dei proventi dalle tariffe dei parcheggi, servizi igienici e docce, e progressiva riduzione ulteriore dei costi per interventi straordinari, grazie ad una costante manutenzione ordinaria dei beni a carico del concessionario.
2) Qualità del Servizio.	Rafforzamento degli standard qualitativi della gestione dei servizi già attivi. Avvio di nuovi servizi rispetto alla gestione precedente, quali l'assistenza all'accesso per l'utenza con invalidità o difficoltà di deambulazione e la vigilanza sull'accesso degli animali in spiaggia. Previsione di alcuni indicatori di qualità previsti dal DD MIMI 31 agosto 2023.
3) Costi per l'ente locale.	a) Conferma della totale assenza dei costi di diretti a titolo di corrispettivo versato dal Comune al gestore; b) Restano a carico dell'ente le spese di manutenzione straordinaria che si prevede di ridurre.
4) Costi per gli utenti/fruitori dei servizi	Mantenimento per tutti e cinque anni dei valori nominali delle tariffe che, al netto delle dinamiche inflattive, costituiranno un costo reale inferiore sugli utenti. Si prevedono specifiche agevolazioni tariffarie per residenti e non residenti contribuenti TARI nel Comune di Masainas.

D.2 - Comparazione con opzioni alternative

L'affidamento del servizio mediante concessione di servizi (caratterizzata da obblighi gestionali e di servizio pubblico) è stata anzitutto oggetto di comparazione con altre soluzioni adottate dal Comune stesso in forza di opzioni modulari delineate dal d.lgs. n. 201/2022.

Le caratteristiche funzionali del servizio, connotandone la qualificazione in termini di rilevanza economica, evidenziano la sostanziale possibilità di autosufficienza economico-gestionale, tale da consentire al Comune di non dover intervenire economicamente (se non in casi eccezionali).

Tale assetto non rende economicamente apprezzabile un'alternativa gestoria in forma di appalto, poiché il Comune dovrebbe in tal caso versare al soggetto gestore un corrispettivo significativo (superiore ai ricavi da proventi delle tariffe rappresentati nel PEF) e assumere a proprio carico quasi l'intero valore dei costi manutentivi. In particolare:

- il servizio in questione, dal monitoraggio dell'andamento della gestione uscente, è risultato idoneo ad essere



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

finanziato con ricorso a risorse private, le quali possono essere recuperate dai proventi derivanti dalla gestione delle aree di parcheggio, nonché dall'utilizzo dei servizi igienici e delle docce, ubicati rispettivamente presso area parcheggio retro dunale e nell'area fronte approdo imbarcazioni da diporto;

- il contratto di concessione consente all'ente concedente di poter garantire il servizio integrato eliminando i costi diretti, quale il corrispettivo a favore del gestore, che sarebbe dovuto in caso di ricorso al contratto di appalto;
- il ricorso al contratto di concessione consente, inoltre, all'Ente di non esporsi finanziariamente ad un rischio operativo di mancata copertura delle spese di gestione e degli investimenti, sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta;
- la remuneratività del servizio da parte del privato è altresì garantita dallo sfruttamento economico da parte del concessionario del chiosco per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, la quale non potrebbe essere altrimenti svolta direttamente dall'Amministrazione alle medesime condizioni di remuneratività;
- la concessione, diversamente dall'appalto, consente all'operatore economico l'individuazione di soluzioni maggiormente innovative e idonee a soddisfare le esigenze dell'utenza, in relazione a servizi turistici erogati a favore di un bacino di utenza sovracomunale;

La maggiore utilità del modulo concessorio con ricorso integrale al mercato risulta anche rispetto al ricorso a una società affidataria in house o affidataria mista, posti i maggiori costi di struttura, funzionali e derivanti dai modelli organizzativi più complessi per un piccolo comune.

D.3 Esperienza della gestione precedente

L'analisi della gestione precedente dei servizi in ambito costiero ha consentito al Comune di Masainas di rilevare dal modello a suo tempo adottato (un modulo a caratterizzazione concessoria senza oneri finanziari diretti a carico dell'ente concedente):

- a) l'utilità relativa di un modulo gestionale in grado di ricondurre il rischio operativo al soggetto gestore;
- b) l'ottimizzazione delle risorse pubbliche riconducibili alla gestione dei servizi in questione, in quanto limitati a sostenere interventi straordinari particolari, a fronte di una spesa gestionale e strumentale (manutenzioni, cura, pulizie, ecc.) ampiamente (in misura largamente prevalente) sostenuta dal soggetto gestore;
- c) l'assestamento del servizio su livelli qualitativi soddisfacenti per gli utenti;
- d) la stabilizzazione dei costi di gestione sul medio periodo, con vantaggi sia per il Comune (posta l'incidenza sulla riduzione di alcune tipologie di rischi manutentivi straordinari) sia per gli utenti (con stabilizzazione dei prezzi di utilizzo per i fruitori dei servizi);

Gli elementi evidenziati dalla gestione precedente sono quindi configurabili come utili presupposti per la riconduzione del nuovo affidamento a un modulo concessorio, con razionalizzazione e rafforzamento degli elementi positivi sopra rappresentati, rapportati a un modello organizzativo necessariamente aggiornato:

- a) alle caratterizzazioni gestorie dei servizi pubblici locali con rilevanza economica dettate dal d.lgs. n. 201/2022;
- b) ai profili di interazione tra Amministrazione e potenziale Concessionario delineati dalle disposizioni sui moduli di partenariato pubblico-privato del d.lgs. n. 36/2023;

Tali elementi costituiscono peraltro i presupposti essenziali per l'impostazione complessiva e la prefigurazione contenutistica di dettaglio del rapporto contrattuale tra Comune e potenziale Concessionario, con declinazione dettagliata nel Capitolato descrittivo prestazionale, inteso come documento descrittivo del quadro prestazionale del servizio, sia in termini generali dei processi sia in ordine alla definizione degli standard operativi e qualitativi.

D.4 - Analisi e motivazioni della durata del contratto di servizio



COMUNE DI MASAINAS

**PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI**

La durata dell'affidamento del servizio è determinata in cinque (5) anni in ragione della medio-bassa complessità delle attività oggetto di concessione e del livello atteso di investimenti (con un dimensionamento quantificabile entro i 75.000 euro circa, di cui 50.000,00 per attrezzature indispensabili allo svolgimento delle attività e 25.000,00 di arredi del chiosco), che si configura con un valore complessivo tale da richiedere uno spazio temporale minimo di cinque anni per l'assorbimento mediante gli ammortamenti, come risultante dal PEF.



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

SEZIONE E – STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DI EFFICIENZA, EFFICACIA ED ECONOMICITA’

E.1 - Piano economico-finanziario

Il Piano Economico-Finanziario relativo all’affidamento del servizio di gestione delle infrastrutture e dei servizi in ambito costiero è riportato nell’Allegato A.

Il PEF contiene:

- a) la proiezione, per il periodo di durata dell’affidamento (cinque anni), dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti;
- b) l’illustrazione del livello di remunerazione del capitale investito riconosciuta in base alle condizioni di gestione, sintetizzata nelle specificazioni del risultato netto, nonché del VAN e del TIR di progetto.

Il PEF è stato predisposto tenendo conto delle Linee-guida per i Piani economico-finanziari per i servizi pubblici locali con rilevanza economica non a rete, riportati nell’Allegato 2 del Decreto del Direttore Generale del Ministero delle Imprese e del Made in Italy 31 agosto 2023 per il servizio di gestione degli impianti sportivi.

E.2 - Monitoraggio

L’Ente Concedente (Comune di Masainas) sviluppa il controllo del servizio nell’ambito del rapporto con il Concessionario in base a quanto previsto dall’art. 175, comma 6 del d.lgs. n. 36/2023, dagli artt. 24 e 28 del d.lgs. n. 201/2022.

Le attività di monitoraggio e di controllo sono regolate dagli strumenti contrattuali regolativi del rapporto tra l’Ente Concedente e il potenziale Concessionario, con riferimento particolare al contratto di concessione e al Capitolato.

Le attività di verifica di conformità e di controllo dei servizi sono dirette a certificare che le prestazioni contrattuali siano state eseguite correttamente sotto il profilo tecnico e funzionale, in conformità e nel rispetto delle condizioni, modalità, termini e prescrizioni del contratto di concessione, del Capitolato, nonché nel rispetto delle eventuali leggi di settore.

I controlli sono effettuati sul rispetto degli assetti organizzativi del servizio, delle prestazioni concordate e dei livelli di resa dei servizi.

L’Ente Concedente (Comune di Masainas) assume a riferimento per le attività di controllo dei servizi gli standard di processo, quantitativi e qualitativi definiti:

- a) nel contratto di concessione;
- b) nel Capitolato e nei suoi Allegati;
- c) nei quadri normativi speciali rapportabili ai servizi.

In relazione all’effettuazione dei controlli sui servizi, l’Ente Concedente definisce le seguenti interazioni per l’acquisizione e la gestione delle informazioni essenziali, ai sensi dell’art. 175, comma 6 del d.lgs. n. 36/2023 e dell’art. 28 del d.lgs. n. 201/2022:

Acquisizione continua	Acquisizione periodica	Acquisizione occasionale
Rilevazione di flussi di informazioni sulla	Rilevazione di complessi di dati organizzati mediante rapporto periodico su base temporale	Rilevazione di informazioni da note e reclami pervenuti ai



COMUNE DI MASAINAS

PROVINCIA SULCIS IGLESIENTE
AREA SERVIZI TECNICI

gestione dei servizi mediante connessioni informatiche (report sintetici, schede, anche con invio mediante e- mail o pec)	almeno annuale elaborato dall'affidatario- concessionario.	competenti servizi del Comune.
--	---	-----------------------------------

L'estensione delle attività di verifica della conformità e di controllo dei servizi può essere disposta secondo le modalità e le condizioni previste dall'Ente Concedente, in base ad esigenze dello stesso.

Il potenziale Concessionario è tenuto, ai sensi dell'art. 175, comma 6 del d.lgs. n. 36/2023 e dell'art. 24 del d.lgs. n. 201/2022, a fornire tutte le informazioni necessarie allo scopo, con le modalità stabilite nel contratto.

Gli elementi acquisiti in relazione al controllo dei servizi confluiscono nel flusso informativo che sostiene l'Ente Concedente:

- a) nell'attività di monitoraggio della concessione ai sensi dell'art. 175, comma 6 del d.lgs. n. 36/2023, al fine di verificare, in particolare, la permanenza del rischio operativo in capo all'affidatario-concessionario;
- b) nelle attività di verifica dell'andamento gestionale previste dall'art. 24 e finalizzate anche alla relazione periodica di cui all'art. 30 del d.lgs. n. 201/2022.

L'Ente Concedente effettua ulteriori controlli sull'esecuzione del servizio (anche a sorpresa) attraverso il responsabile unico del procedimento e il Direttore dell'esecuzione, nonché può effettuare anche verifiche sulla soddisfazione degli utenti in relazione ai servizi svolti dall'affidatario-concessionario.

Qualora l'Ente Concedente rilevi scostamenti rispetto agli obiettivi quantitativi e qualitativi stabiliti, attiva azioni correttive nei confronti del potenziale Concessionario, finalizzate al ripristino della situazione gestionale ottimale e all'eventuale recupero degli investimenti non effettuati.

Il Tecnico Comunale
Gianfranco Diana