



Relazione illustrativa delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti per la forma di affidamento prescelta del servizio di gestione della nuova area di sosta temporanea a fini turistici in Via del Progresso

(ex D.Lgs. 201/2022 art. 14)

Marzo 2026

**INFORMAZIONI DI SINTESI**

Oggetto dell'affidamento	Servizio di gestione in concessione della nuova Area Sosta Camper Comunale in Via del Progresso
Ente affidante	Comune di Fiano Romano
Tipo di affidamento	Concessione di servizi
Modalità di affidamento	Affidamento tramite gara (procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023)
Durata del contratto	Dieci anni
Specificare se nuovo affidamento o adeguamento di servizio già attivo	Nuovo affidamento
Territorio interessato dal servizio affidato o da affidare	Comune di Fiano Romano

SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE

Nominativo	Ing. Giancarlo Curcio
Ente di riferimento	Comune di Fiano Romano
Area/servizio	Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio
Indirizzo	Piazza G. Matteotti, 2 – 00065 Fiano Romano
Email	protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it
Data di redazione	10 marzo 2026



PREMESSA

L'art. 14 del D.Lgs. 23/12/2022 n. 201, recante "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica", prevede che:

1. Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione: a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea; b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea; c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17; d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.

2. Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30.

3. Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni.

4. Al fine di assicurare la realizzazione degli interventi infrastrutturali necessari da parte del soggetto affidatario, nei servizi pubblici locali a rete, gli enti di governo dell'ambito integrano la relazione di cui al comma 3 allegando il piano economico-finanziario acquisito all'esito della procedura, che, fatte salve le disposizioni di settore, contiene anche la proiezione, per il periodo di durata dell'affidamento, dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti. Tale piano deve essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi iscritta all'albo degli intermediari finanziari ai sensi dell'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, o da revisori legali ai sensi del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.

5. È vietata ogni forma di differenziazione nel trattamento dei gestori di pubblico servizio in ordine al regime tributario.

Il Comune ha pertanto dato mandato ai competenti uffici comunali di rimettere al Sindaco la relazione di cui all'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 23/12/2022 n. 201, per la verifica dei requisiti



tecnico-giuridici per la modalità di gestione prescelta.

La presente relazione è stata elaborata relativamente alla gestione del servizio di gestione della nuova area di sosta temporanea a fini turistici in Via del Progresso, di prossima realizzazione, grazie ad un contributo del Ministero del Turismo.

Il Comune, soggetto realizzatore e proprietario della nuova area sosta, intende provvedere all'affidamento del servizio di gestione attraverso lo strumento della concessione di servizi.

Si intende, in particolare, con la presente relazione, dimostrare che l'affidamento in concessione a imprenditori o a società, scelti mediante procedura negoziata sotto soglia europea, ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, assicuri il rispetto della disciplina europea, la parità tra gli operatori, la economicità della gestione. Inoltre, essa deve garantire adeguata informazione alla collettività.

La presente relazione, pertanto, è finalizzata ad un confronto sui sistemi di affidamento della gestione del servizio di gestione di un'area sosta camper dal quale discende la scelta fatta nel progetto che prevede che tale gestione venga affidata mediante concessione di servizi, da aggiudicare mediante procedura negoziata sotto soglia, ad un operatore economico qualificato.

SEZIONE A **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il recente D.Lgs. 23/12/2022 n. 201 "Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica" definisce chiaramente all'art. 2 comma 1 lett. c come «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.

La gestione di un'area sosta camper attrezzata rientra, pertanto, a pieno titolo nella definizione di "servizio pubblico locale di rilevanza economica" ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. c del D.Lgs. 201/2022. Si tratta infatti di un servizio erogato dietro corrispettivo economico su un mercato, ritenuto necessario dall'Ente locale per assicurare la soddisfazione dei bisogni della comunità e lo sviluppo turistico-economico del territorio.

Chiarita l'appartenenza del servizio in questione all'alveo dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, si pone il problema di individuare la più opportuna modalità di gestione. In tal senso, l'art. 14 del citato recentissimo D.Lgs. 201/2022 dispone, al comma 1, che:



Tenuto conto del principio di autonomia nell'organizzazione dei servizi e dei principi di cui all'articolo 3, l'ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell'interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all'organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:

- a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dall'articolo 15, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;*
- b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall'articolo 16, nel rispetto del diritto dell'Unione europea;*
- c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell'Unione europea, secondo le modalità previste dall'articolo 17;*
- d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all'articolo 114 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.*

L'ente locale, che deve provvedere all'affidamento di un servizio pubblico di rilevanza economica, dovrà pertanto dare corso ad una valutazione, condotta secondo il disposto del richiamato art. 14, che, al comma 2, dispone:

Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30.

Detta valutazione, costituisce lo specifico oggetto della presente relazione, al fine di dare corso a quanto prescritto al comma 3, dello stesso art 14 del D.Lgs. 201/2022, ossia:

Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell'avvio della procedura di affidamento del servizio, in un'apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell'Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompensazioni.



SEZIONE B

CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

B.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto dell'affidamento consisterà nella gestione funzionale ed economica dell'area sita in Via del Progresso. I servizi specifici da eseguirsi comprendono:

- Gestione degli accessi, delle prenotazioni e riscossione delle tariffe di sosta.
- Manutenzione ordinaria dell'area, pulizia dei servizi igienici e cura del verde.
- Gestione dei sistemi di carico/scarico acque e fornitura elettrica.
- Sorveglianza dell'area e assistenza all'utenza turistica.

B.2 OBBLIGHI DI SERVIZIO PUBBLICO E UNIVERSALE

Il gestore dovrà assicurare i seguenti standard quanti-qualitativi:

- Universalità: Il servizio deve essere garantito a tutti gli utenti senza discriminazioni.
- Continuità: Disponibilità immediata dei mezzi tecnico-operativi per assicurare il servizio per l'intera durata stabilita.
- Qualità: Adozione di soluzioni tecnologiche e organizzative per il progressivo miglioramento dell'efficienza del servizio.
- Trasparenza e informazione: Diritto all'informazione sulle attività e tariffe, e libero accesso agli atti nel rispetto della normativa vigente.

SEZIONE C

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

Per la gestione dell'area camper, il Comune di Fiano Romano ha optato per l'affidamento a terzi mediante procedura ad evidenza pubblica (nello specifico, procedura negoziata per concessione sotto soglia).

Le altre alternative previste dalla legge (affidamento a società mista, in house, o gestione in economia) sono state attentamente valutate ma escluse per le medesime ragioni già riscontrate dall'Ente in altri settori strategici:

1. Difficoltà nella costituzione ex novo di società miste o in house senza garanzie riguardo la sostenibilità amministrativa e finanziaria della relativa gestione.
2. Inadeguatezza, per numero e competenze, del personale interno per un'eventuale gestione in economia diretta. La gestione di una struttura turistica richiede infatti flessibilità oraria (H24) e competenze specifiche di accoglienza non compatibili con l'attuale dotazione organica dell'Ente.



SEZIONE D

MOTIVAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA DELLA SCELTA

In merito alla valutazione economica, occorre considerare che il Comune non è titolare di partecipazioni in imprese che operano nel settore della gestione turistica o ricettiva.

Il ricorso a un operatore economico esterno tramite gara consente all'Ente di:

- Individuare un concessionario in possesso dei requisiti di idoneità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria.
- Avvalersi dell'organizzazione imprenditoriale e dell'esperienza specifica di un operatore del settore turistico/ricettivo.
- Ottenere le migliori condizioni tecniche al miglior rapporto qualità/prezzo attraverso un confronto concorrenziale, massimizzando l'eventuale rialzo sul canone concessorio a favore del Comune.
- Trasferire il rischio operativo della gestione interamente in capo al privato, sollevando il bilancio comunale da oneri di manutenzione e gestione ordinaria.
- Disciplinare in modo compiuto le obbligazioni del gestore tramite un contratto che preveda un solido sistema di penali per inadempimento.