

COMUNE DI TERNI

CENTRO NAUTICO “PAOLO D’ALOJA” DI PIEDILUCO

NUOVA STIMA ISTRUTTORIA DEL VALORE DELL’AFFIDAMENTO E DEL CANONE

Elaborato autonomo predisposto ai fini della formazione degli atti di gara.

La natura non economica del servizio non implica automaticamente un valore dell’affidamento pari a zero.

Ai fini della procedura, il valore deve essere stimato sommando, per l’intera durata e per le eventuali opzioni:

- ricavi da tariffe e utilizzo degli spazi;
- corrispettivi delle attività federali;
- ricavi da eventi, ristoro, sponsorizzazioni, pubblicità e attività accessorie;
- eventuali contributi o compensazioni pubbliche;
- ogni altra utilità economicamente valutabile attribuita al gestore.

Formula di calcolo:

VALORE STIMATO = SOMMA DEI RICAVI E DELLE COMPENSAZIONI PREVISTI NEL PEF-BASE PER L’INTERA DURATA, COMPRESSE LE OPZIONI, AL NETTO DELL’IVA.

Gli atti finora disponibili non riportano ricavi storici, tariffe definitive, volumi di utenza, costi delle utenze, corrispettivi federali e valorizzazione del piano manutentivo.

La stima è assunta come valore parametrico, tenendo conto che l’impianto è stato completamente riqualificato, rifunzionalizzato e messo a norma, pertanto non si possiedono elementi di confronto ai fini della comparazione.

Il PEF presentato dai soggetti interessati si dovrà attenere alle proiezioni afferenti all’attività di progettazione tecnica del servizio.

1. IMPOSTAZIONE DELLA STIMA

La stima assume:

- qualificazione del servizio come gestione di impianto sportivo privo di rilevanza economica;
- prevalenza delle finalità federali, sportive, sociali, giovanili e inclusive;
- mantenimento di tariffe accessibili e spazi riservati ad ASD, scuole e soggetti vulnerabili;
- assenza di contributi ordinari a carico del Comune;
- canone comunale contenuto, per non compromettere l’equilibrio della gestione;
- durata base di otto anni, con eventuale proroga tecnica massima di dodici mesi;
- valore complessivo inferiore alla soglia europea delle concessioni di euro 5.404.000,00, vigente dal 1° gennaio 2026.

Il valore non viene fatto coincidere con il valore patrimoniale dell'impianto né con l'investimento PNRR di euro 4.000.000,00.

2. DURATA

Si propone una durata di otto anni dalla consegna dell'impianto.

La durata:

- rientra nell'intervallo da cinque a nove anni previsto dall'articolo 16 del Regolamento comunale;
- consente una programmazione pluriennale delle attività federali e sportive;
- permette di distribuire nel tempo costi di avvio e manutenzioni programmate;
- mantiene un adeguato confronto periodico con il mercato;
- consente di preservare un margine rispetto alla soglia europea anche considerando l'eventuale proroga tecnica.

L'eventuale proroga tecnica non costituisce rinnovo ed è ammessa esclusivamente nei presupposti di legge, per il tempo necessario alla conclusione della nuova procedura e comunque per non oltre dodici mesi.

3. RICAVI STIMATI DEL PRIMO ANNO

In considerazione della natura non economica del servizio e degli obblighi di accessibilità, si assume un fatturato prudenziale del primo anno pari a euro 72.000,00, così composto:

- utilizzo di spazi sportivi, ASD, scuole e cittadini: euro 20.000,00;
- attività federali, raduni e preparazione olimpica: euro 18.000,00;
- manifestazioni, eventi e attività promozionali: euro 10.000,00;
- ristoro e servizi accessori: euro 14.000,00;
- sponsorizzazioni e pubblicità: euro 6.000,00;
- formazione, turismo sportivo e altri ricavi: euro 4.000,00.

È applicata una crescita nominale del 2 per cento annuo. La stima non rappresenta un ricavo garantito al gestore.

4. COSTI STIMATI DEL PRIMO ANNO

I costi gestionali del primo anno sono stimati in euro 64.000,00:

- personale, tecnici e collaboratori: euro 20.000,00;
- utenze e consumi: euro 12.000,00;
- manutenzione, conduzione e custodia: euro 12.000,00;
- pulizia, vigilanza e gestione accessi: euro 5.000,00;
- assicurazioni, autorizzazioni e canoni demaniali: euro 5.000,00;
- organizzazione eventi e sicurezza nautica: euro 4.000,00;
- amministrazione e comunicazione: euro 3.000,00;
- imprevisti e fondo prudenziale: euro 3.000,00.

È applicata una crescita nominale del 2 per cento annuo, coerente con quella dei ricavi. I costi devono essere verificati mediante dati storici, consumi, piano manutentivo e CCNL.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il valore è calcolato sulla base dei ricavi complessivi potenzialmente generabili durante l'affidamento, al netto dell'IVA, senza deduzione dei costi.

Proiezione dei ricavi:

- anno 1: euro 72.000;
- anno 2: euro 73.440;
- anno 3: euro 74.909;
- anno 4: euro 76.407;
- anno 5: euro 77.935;
- anno 6: euro 79.494;
- anno 7: euro 81.084;
- anno 8: euro 82.705.

Valore della durata base di otto anni: euro 617.974,00.

Valore dell'eventuale proroga tecnica massima di dodici mesi: euro 84.359,00.

VALORE PROPOSTO

VALORE COMPLESSIVO STIMATO DELL'AFFIDAMENTO, COMPRENSIVO DELL'EVENTUALE PROROGA TECNICA: EURO 702.333,00 AL NETTO DELL'IVA.

Il valore risulta inferiore di euro 4.701.667,00 rispetto alla soglia europea delle concessioni di euro 5.404.000,00.

Non sono previsti rinnovi o ulteriori opzioni. Qualsiasi modifica suscettibile di aumentare il valore deve essere preventivamente verificata rispetto alla soglia e alla disciplina applicabile.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il margine operativo del primo anno, prima del canone, è stimato in euro 8.000,00.

Per salvaguardare l'equilibrio della gestione e mantenere risorse disponibili per manutenzioni, attività sociali e imprevisti, si propone un canone pari al 37,5 per cento del margine iniziale e al 4,17 per cento dei ricavi.

CANONE PROPOSTO

CANONE ANNUO MINIMO: EURO 3.000,00, OLTRE IVA SE DOVUTA.

Il canone:

- è dovuto dalla data del verbale di consegna, proporzionalmente per le frazioni d'anno;
- è aggiornato annualmente dal secondo anno secondo la variazione positiva dell'indice ISTAT FOI;
- può essere posto a base di un rialzo molto contenuto soltanto se il PEF del concorrente ne dimostra la sostenibilità;
- non può essere compensato con investimenti senza preventiva autorizzazione e specifica disciplina negli atti di gara.

Assumendo un incremento nominale del 2 per cento, il canone complessivo è:

- euro 25.749,00 per gli otto anni;
- euro 3.515,00 per l'eventuale proroga tecnica;
- euro 29.264,00 complessivi, compresa l'opzione.

7. VERIFICA DELL'EQUILIBRIO

Nel primo anno:

- ricavi: euro 72.000,00;
- costi operativi: euro 64.000,00;
- margine prima del canone: euro 8.000,00;
- canone: euro 3.000,00;
- margine residuo: euro 5.000,00.

Nel periodo base di otto anni il margine complessivo dopo il canone è stimato in euro 42.915,00.

Il margine è contenuto e coerente con la natura non economica del servizio. Esso è destinato a coprire variazioni di costo, capitale circolante, piccoli investimenti, imprevisti e ragionevole remunerazione delle risorse impiegate.

La sostenibilità definitiva deve essere dimostrata dal PEF-base dell'Amministrazione e dal PEF presentato dal concorrente.

Se il PEF presentato non riesce a definire un equilibrio è possibile proporre un incremento della durata della concessione fino a 15 anni.

8. VALORE COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE STIMATO

Il valore complessivo stimato dell'affidamento, determinato sulla base dei ricavi potenzialmente generabili per la durata di otto anni e dell'eventuale proroga tecnica massima di dodici mesi, è pari a euro 702.333,00 al netto dell'IVA. Tale valore non costituisce ricavo garantito ed è inferiore alla soglia europea delle concessioni di euro 5.404.000,00, vigente dal 1° gennaio 2026. Il canone annuo minimo è pari a euro 3.000,00 oltre IVA se dovuta, soggetto a rialzo. Non sono previsti rinnovi o ulteriori opzioni.