

ELABORATO C-PROSPETTO DEI COSTI E DEI RICAVI

Rilevanza economica

Una specifica qualificazione del modulo concessorio, impone di distinguere tra affidamenti potenzialmente *remunerativi* e *non remunerativi*, alla luce della distinzione tra servizi *economici* o, appunto, *non economici* di interesse generale. La distinzione, che ha matrici euro-comuni (cfr. art. 57 TFUE) è incentrata (da ultimo, art. 2, comma 1, lettere *h*) e *i*) d.lgs. 175/2016) 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 sentenza del Cons. Stato, VI, 4 settembre 2012, n. 4682; id, V, 6 giugno 2011, n. 3377, ha chiarito che nell’operare tale valutazione, in linea generale, si debba considerare il rischio che il gestore assume nella gestione del servizio, ovvero se questi a fronte del rischio assunto, si rifà sull’utente mediante la riscossione di un qualsiasi tipo di canone, tariffa o diritto.

Come approfondito nella *Relazione istruttoria* allegata alla Deliberazione dalla Giunta Comunale n. _____ del _____, trattandosi di impianto sportivo non remunerativo, né potenzialmente appetibile sul mercato, che l’ente non intende comunque gestire direttamente, l’amministrazione intende affidare l’uso e la gestione dell’impianto ad un soggetto terzo che introiti i ricavi e si occupi della manutenzione dell’immobile, degli spazi esterni e degli impianti, della sua guardiania, custodia e pulizia, del pagamento delle utenze, come da convenzione.

Nel caso in specie, risulta riferimento fondamentale al fine di classificare la concessione dell’impianto come rilevante o non rilevante economicamente, la citata D.G.C. n.359 del 30.12.2024 avente ad oggetto “Servizi pubblici locali di rilevanza economica-Relazione ex art. 30 D.Lgs. n.201/2022 situazione gestionale dicembre 2024”, la quale non ha inserito l’impianto Minigolf nell’elenco dei servizi pubblici locali di rilevanza economica.

Stima del valore della concessione

Il valore stimato della concessione, è stata effettuata sulla base dei bilanci di esercizio forniti dal concessionario uscente, attuando una media dei ricavi degli ultimi tre anni di concessione, che non risentono degli effetti della pandemia da COVID 19, per tutta la durata della concessione, comprensivo di proroga tecnica. Il valore della concessione è finalizzato unicamente a calcolare gli importi delle cauzioni.

Compensazioni economiche

Il concessionario dovrà corrispondere per l’uso e gestione del bene pubblico un “canone” e riceverà dall’ente un “contributo” economico elargito quale rimborso parziale delle spese di gestione, non assumendo in alcun modo valore di corrispettivo.

Il contributo è pertanto giustificato dalla finalità pubblica perseguita dall’ente e volta a garantire la fruizione degli impianti sportivi e la pratica di tutti gli sport da parte dell’intera collettività, valorizzando le realtà associative locali, l’aggregazione amatoriale e federativa ed al contempo conservare il bene pubblico, razionalizzando i costi di gestione al fine di ottenere una maggiore qualità dei servizi e della loro fruibilità.

In particolare, nel caso in specie, anche in coerenza con quanto affermato dalla sentenza del Consiglio di Stato, Sez.V, 10/01/2025, n.146, il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire il servizio e sfruttarlo economicamente ed il sostegno economico erogato dall’ente, rappresenta meramente un contributo forfettario riconosciuto a parziale copertura delle spese sostenute non costituendo in alcun modo “corrispettivo”.

Nella valutazione diretta a quantificare l'ammontare del CONTRIBUTO erogabile da parte dell'Amministrazione e del CANONE annuale, si è tenuto conto della complessità gestionale degli impianti oltre che della loro appetibilità sul mercato.

Nel caso specifico la stima dei costi e dei ricavi è basata sulla media riferita agli anni dal 2022 al 2024.

| |
|--|
| Costi fissi di gestione e manutenzione (Tabella A1) |
|--|

| Stima dei costi- Tabella A1 | |
|---|--------------------|
| Media 2022-2024 | |
| ACQUA | 235,89 € |
| ENERGIA ELETTRICA | 1.529,02 € |
| TELEFONO/INTERNET | 40,94 € |
| TARI | 666,67 € |
| | |
| INCARICO SICUREZZA | 144,16 € |
| CONSULENZE | 616,67 € |
| CUSTODIA | 3.240,00 € |
| MANUTENZIONE PISTA | 2.000,00 € |
| MANUTENZIONE VERDE | 600,00 € |
| | |
| ACQUISTI | 285,87 € |
| | |
| ACQUISTO MATERIALE SPORTIVO | 702,73 € |
| | |
| MANUTENZIONE IMPIANTI | 263,52 € |
| | |
| | |
| ASSICURAZIONE IMPIANTO | 476,00 € |
| | |
| CANONE CONCESSIONE indicizzato | 752,74 € |
| | |
| ISCRIZIONE FEDERAZIONE | 2.052,35 € |
| | |
| ISCRIZIONE CAMPIONATO | 797,00 € |
| | |
| ACQUISTO COPPE E TARGHE PER PREMIAZIONI | 1.462,99 € |
| Altri costi | 1.096,62 € |
| Totale COSTI | 16.963,18 € |

Per lo specifico impianto, le tipologie principali di spesa si possono far ricondurre alle seguenti macro-categorie:

Consumi Utenze

In questo caso: acqua, luce e telefono

Tasse

Si considera riconducibile a questa voce di costo, il solo tributo dovuto dal gestore all'ente per la tassa sui rifiuti (TARI), di sua spettanza.

Costi per consulenze

Nel caso in specie i costi sostenuti sono relativi alle consulenze riguardanti la sicurezza, consulenze di tipo amministrativo e fiscale.

Custodia e guardiania

Il servizio di custodia e guardiania è un onere ed un obbligo del concessionario, che lo può svolgere direttamente con i propri soci o appaltarlo a ditta esterna.

Ipotizzando un'apertura dell'impianto nei soli tre mesi estivi per 3 ore il giorno (apertura minima consentita), il costo relativo alla guardiania dell'impianto, che per il caso specifico può ricomprendere la pulizia dell'impianto, di semplice conformazione e prevalentemente all'aperto, servizio svolto da n. 1 custode al quale sarà applicato il CCNL "Impianti sportivi e attività sportive", contratto di 6° livello, in vigore fino al 31.08.2025, si stima possa essere valutato in euro 270,00/settimana

Manutenzione pista e verde

La voce comprende il costo per lavori di manutenzione ordinaria della struttura, e dello spazio verde, a carico del concessionario, inclusi tutti gli interventi di manutenzione riparativa e programmata volti a mantenere l'impianto in buono stato di efficienza e conservazione, come meglio dettagliati all'art.12 lettera a) del Capitolato d'Oneri,

Il costo è stato calcolato valutando l'effettiva spesa sostenuta dal concessionario per dette opere. Nel caso specifico tali opere vengono svolte prevalentemente dai soci, previo acquisto di materiali di consumo e presidi per la sicurezza dell'impianto.

A dette manutenzioni quotidiane, si affiancano interventi periodici più consistenti che, si ipotizza debbano essere eseguiti con cadenza quinquennale nel periodo di durata della concessione, sia sul verde che sulle piste. Sono stati presi a riferimento interventi eseguiti dal concessionario uscente in annualità antecedenti il triennio preso a riferimento, stimate in euro 600/anno per lavori sul verde e in euro 2000/anno per lavori di manutenzione delle piste.

Acquisti

Rientrano in questa voce gli acquisti di materiale di consumo, materiali per manutenzioni, carburanti, cancelleria e varie

Acquisto materiale sportivo

Manutenzione impianti

Si fa riferimento prevalentemente all'acquisto e manutenzione degli estintori, alla manutenzione in efficienza dell'impianto elettrico e di illuminazione.

Assicurazioni

La voce riguarda l'assicurazione che occorre che il gestore stipuli per lo svolgimento dell'attività sportiva. Ai sensi dell'art.15 del Capitolato d'Oneri, il gestore assume la custodia dell'immobile e ogni responsabilità in relazione all'immobile per danni a persone o a cose cagionati da fatto o omissione del concessionario stesso o dei suoi dipendenti/collaboratori, anche volontari, o imprese esecutrici di lavori/forniture/servizi, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il concessionario è obbligato a stipulare e a mantenere attiva per tutta la durata della concessione un'adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi e verso

prestatori d'opera, come di seguito indicato:

- RCT € 2.500.000,00 per sinistro, € 2.500.000,00 per persona, € 2.500.000,00 per danni
- RCO € 2.500.000,00 per sinistro, € 2.500.000,00 per persona

Canone

Il canone è stato calcolato indicizzando il canone corrisposto dal concessionario uscente (cfr. art.9 del Capitolato d'Oneri). Il canone è soggetto a rialzo in sede di gara

Iscrizioni- Federazione

Campionato

Sono ricomprese in questa voce le iscrizioni ai campionati e gli oneri di iscrizione propri della Federazione

Altri acquisti (coppe targhe, ecc)

Si ricomprendono in questa voce gli acquisti di coppe, forniture varie

Ai sensi dell'art.6 del Capitolato d'Oneri, la durata della concessione è stabilita in anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di consegna dell'impianto. Sarà possibile modificare la durata della concessione con prolungamento della stessa mediante rinnovo per un massimo di 5 (cinque) anni. La durata di detto rinnovo verrà commisurata all'entità degli investimenti proposti e realizzati a cura e spese del concessionario.

Al termine della concessione, il concessionario è tenuto a proseguire la gestione dell'impianto, alle stesse condizioni, per un periodo massimo di sei mesi ovvero, se ritenuto opportuno, fino alla chiusura della stagione sportiva in corso, ove il Comune lo richieda espressamente, al fine di evitare interruzioni di pubblico servizio nelle more di un nuovo affidamento della concessione.

Stima dei Ricavi (Tabella A2)

| Stima dei ricavi-Tabella A2 | | |
|------------------------------------|--|------------|
| Media 2022-2024 | | |
| QUOTE E CONTRIBUTI SOCI | | 2.468,33 € |
| | | |
| INCASSI GARE | | 2.900,00 € |
| | | |
| PREMIAZIONI /SPONSOR | | 2.205,15 € |
| | | |
| GESTIONE CAMPO | | 2.346,67 € |
| Altri ricavi | | 8.014,36 € |

Per lo specifico impianto, le tipologie principali di entrata, si possono far ricondurre alle seguenti macro-categorie:

Svolgimento delle attività sportive compatibili son l'impianto in concessione

L'utilizzo dell'impianto si conferma quello attuato nel corso della concessione in scadenza, secondo un calendario trasmesso dal concessionario uscente, in cui le attività occupano il solo periodo estivo da metà giugno a metà settembre. Tra le entrate figurano i pagamenti delle quote da parte dei soci

Eventi sportivi-gare

Sulla base delle relazioni delle attività svolte dai concessionari uscenti nel periodo di vigenza della concessione, si deduce che la struttura può essere utilizzata sia per lo svolgimento di eventi sportivi che extrasportivi occasionali

Premiazioni/Sponsor

Per l'operatore la possibilità di ricevere sponsorizzazioni non è remota.

Gestione del campo

Da quanto sopra esposto si desume:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Totale Costi (compreso canone) | 16.963,18 € |
| Totale ricavi (escluso contributo) | 17.934,51 € |
| Differenza | 971,33 € |
| CONTRIBUTO COMUNE | |

| | |
|---|------------|
| Escluso Contributo annuale corrisposto (anno 2024) iva compresa | 2.440,00 € |
| netto | 2.000,00 € |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Valore annuale della concessione al netto dell'IVA | 17.934,51 € | 18.000,00 € |
|---|--------------------|--------------------|

La stima del valore della concessione, si basa pertanto **su una durata complessiva, di cinque anni oltre eventuale proroga di sei mesi**, al netto dell'IVA, ammonta a euro:

€. 99.000,00 (euro 18.000x5,5) oltre eventuali oneri fiscali

Contributo

Sulla base della stima dei costi e dei ricavi, al fine di consentire un'adeguata fruizione dei servizi da parte dell'utenza, occorre, analogamente a quanto accaduto per la gestione affidata al concessionario uscente, prevedere un contributo forfettario da corrispondere al gestore, finalizzato, come detto, a coprire parte dei costi di gestione.

Il Contributo di cui all'art. 8 del Capitolato d'Oneri, è soggetto a ribasso in sede di gara