

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo

Allegato C alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

Calcolo del valore della concessione e determinazione del canone annuo a base d'asta per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile Ostello "Cartiera La Buca"

La presente relazione costituisce l'istruttoria tecnico-economica a supporto della determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico e ne quantifica, in coerenza con l'art. 4-bis dell'Avviso e con l'art. 7 del Capitolato speciale (Allegato D), sia il valore stimato della concessione (rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie procedurali e della cauzione definitiva), sia il canone annuo simbolico posto a base d'asta, tenuto conto delle tariffe calmierate obbligatorie e dell'incremento dei costi di gestione, in particolare delle utenze, registrato dal 2023 a oggi.

1. Fonti istruttorie

- analisi economico-previsionale predisposta dagli uffici comunali (foglio di calcolo "calcolo concessione Ostello", fogli "ricavi" e "costi");
- rendiconto economico consuntivo dell'attuale concessionario, Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" APS, relativo al periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025 (ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; margine ante-canone € 1.148,28);
- dati di spesa per utenze (energia elettrica, acqua, connessione) rilevati dagli uffici comunali, che evidenziano un incremento di circa il 30% rispetto ai valori del 2023, anno di decorrenza dell'attuale concessione (contratto Prot. 4285 del 14.12.2021, decorrenza 03.08.2023);
- condizioni tariffarie calmierate minime obbligatorie di cui all'art. 5 dell'Avviso pubblico (sconto minimo del 10% per pellegrini, minori/anziani, giovani e studenti).

2. Valore della concessione.

Il modello previsionale utilizzato in una prima istruttoria, fondato su una tariffa media giornaliera di € 25,00, 23 posti letto e 276 giorni di apertura annua, stimava un fatturato lordo a regime di € 116.350,00 IVA inclusa (€ 95.368,85 IVA esclusa). Tale ipotesi, costruita sui soli parametri di capienza e tariffa piena, non teneva adeguatamente conto né dell'incidenza strutturale delle tariffe calmierate obbligatorie sull'intero mix di clientela attesa (pellegrini e turismo lento lungo la Via Francigena), né del margine di incertezza fisiologico di ogni proiezione di avviamento di una gestione. Il dato è inoltre significativamente superiore al risultato realmente conseguito dall'attuale gestore nell'ultimo periodo amministrativo (€ 55.297,98 di ricavi, pari a circa il 58% del valore a regime sopra indicato).

In applicazione del principio di prudenza che deve informare le stime di valore poste a base di una procedura ad evidenza pubblica – e per evitare di sovrastimare sia il valore della concessione sia, correlativamente, l'onere della cauzione definitiva a carico dei concorrenti – i ricavi previsionali sono stati rideterminati con un abbattimento del 30% rispetto ai valori sopra richiamati:

Ipotesi	Giorni	Presenze	Totale originario (IVA incl.)	Totale rivisto -30% (IVA incl.)
Chiusura invernale (nov/gen/feb)	0	0	€ 0,00	€ 0,00
Apertura al 50% (mar/apr/mag/ott/dic)	154	1.848	€ 46.200,00	€ 32.340,00

Ipotesi	Giorni	Presenze	Totale originario (IVA incl.)		Totale rivisto -30% (IVA incl.)
Apertura al 100% (giu/lug/ago/set)	122	2.806	€ 70.150,00		€ 49.105,00
Totale I anno (IVA inclusa)	276	4.654	€ 116.350,00	€ 81.445,00	
Totale I anno (IVA esclusa)			€ 95.368,85	€ 66.758,20	

Proiezione su base triennale, con avviamento progressivo (-30%/-20%/-10% rispetto al regime), IVA esclusa, sulla base rivista:

Periodo	Ricavi netti stimati (rivisti)
I anno (avviamento -30%)	€ 46.730,74
II anno (avviamento -20%)	€ 53.406,56
III anno (avviamento -10%)	€ 60.082,38
IV anno e succ. (regime)	€ 66.758,20
Totale primo triennio	€ 160.219,67

3. Analisi dei costi di gestione (dati di partenza, valori 2023)

Voce di spesa	Importo annuo
Utenze – acqua	€ 2.000,00
Utenze – energia elettrica	€ 12.000,00
Utenze – connessione	€ 3.000,00
Personale – pulizie	€ 17.664,00
Personale – info point	€ 8.640,00
Personale – reperibilità check-in/out	€ 9.936,00
Manutenzioni e controlli	€ 3.000,00
Biancheria per letto	€ 5.000,00
Spese di gestione ordinaria	€ 500,00
Assicurazioni	€ 1.500,00
Canone annuo (stima 2023)	€ 1.000,00
Altro	€ 5.000,00
TOTALE COSTI (2023)	€ 69.240,00

4. Aggiornamento del modello: incremento utenze +30% dal 2023

Applicando l'incremento rilevato (circa il 30%) alla componente utenze (acqua + energia elettrica + connessione), il costo annuo di tale voce passa da € 17.000,00 a € 22.100,00, con un maggior costo di € 5.100,00/anno. Il totale dei costi di gestione, al netto della voce canone (che è oggetto della presente determinazione e non un costo esogeno), passa quindi da € 68.240,00 a € 73.340,00/anno.

5. Aggiornamento del modello: incidenza delle tariffe calmierate obbligatorie

Il modello previsionale di cui al § 2 non teneva conto delle condizioni tariffarie calmierate minime introdotte dall'art. 5 dell'Avviso (sconto non inferiore al 10% per pellegrini muniti di credenziale, minori di 12 e maggiori di 65 anni, giovani fino a 26 anni/AIG, studenti universitari). Considerata la vocazione della struttura quale ostello dedicato al turismo lento e ai pellegrini della Via Francigena, si stima prudenzialmente che tali categorie rappresentino non meno del 70% delle presenze complessive. Applicando lo sconto minimo del 10% a tale quota di presenze, l'incidenza è pari a circa il 7% del fatturato lordo in ciascun periodo ($0,70 \times 0,10$).

6. Margine operativo aggiornato

Combinando i tre fattori di aggiornamento (abbattimento prudenziale -30% dei ricavi, utenze +30%, incidenza tariffe calmierate -7%), il margine operativo ante-canone risulta il seguente:

Periodo	Ricavi netti aggiornati	Costi aggiornati (no canone)	Margine ante-canone
I anno (avviamento)	€ 43.456,70	€ 73.340,00	- € 29.883,30
II anno	€ 49.664,80	€ 73.340,00	- € 23.675,20
III anno	€ 55.872,90	€ 73.340,00	- € 17.467,10
IV anno e succ. (regime)	€ 62.081,00	€ 73.340,00	- € 11.259,00

Il margine ante-canone risulta pertanto negativo in ciascun anno del periodo concessorio, incluso il regime a pieno avviamento (IV anno e successivi), e non soltanto nei primi due esercizi come nella precedente istruttoria. Il dato, ancorché prudenziale, resta coerente – quale ordine di grandezza – con il rendiconto consuntivo reale dell'attuale gestore (ricavi € 55.297,98, sostanzialmente allineati alla fascia di ricavo qui stimata per il II-III anno), a conferma dell'attendibilità della revisione operata.

7. Determinazione del canone annuo a base d'asta

Le risultanze del modello previsionale rivisto in chiave prudenziale, convergenti con l'ordine di grandezza del rendiconto consuntivo reale, evidenziano un margine operativo costantemente negativo per l'intera durata della concessione, incluso l'eventuale rinnovo, in ragione sia dell'incremento dei costi di gestione (utenze +30%), sia dell'applicazione delle tariffe calmierate obbligatorie a tutela della funzione sociale del servizio, sia della prudenziale rideterminazione dei ricavi attesi. Tali circostanze integrano, ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994 e secondo l'orientamento della giurisprudenza contabile e amministrativa (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215), la deroga al criterio della piena redditività del bene pubblico, ricorrendo un interesse pubblico equivalente o superiore rappresentato dalla continuità del servizio di accoglienza calmierata lungo la Via Francigena.

Il canone annuo posto a base d'asta è pertanto determinato in € 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa, quale importo minimo simbolico necessario a qualificare il rapporto come oneroso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv), e dell'art. 177 e ss. del D.Lgs. 36/2023, migliorabile esclusivamente in aumento in sede di offerta economica, secondo il criterio di cui all'art. 4 dell'Avviso e all'art. 3 del Disciplinare di gara (Allegato B).

8. Valore stimato della concessione ai fini della pubblicità e della cauzione

Coerentemente con l'orientamento giurisprudenziale per cui il valore della concessione non si identifica con il canone ma con il fatturato complessivo generato dal concessionario (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949; Cons. Stato, n. 2411/2017), il valore stimato ai fini della pubblicità, delle soglie procedurali e della cauzione definitiva è determinato sulla base del fatturato previsionale prudenziale di cui al § 2.

Il primo triennio è pari alla somma dei ricavi netti dei primi tre anni di gestione (avviamento progressivo). Il valore relativo all'eventuale rinnovo è calcolato applicando ai tre anni del secondo triennio il ricavo a regime (IV

anno e successivi), e non quale mero raddoppio del valore del primo triennio, in coerenza con la circostanza che, alla data del rinnovo, la gestione è già a regime e non soggetta a un nuovo periodo di avviamento:

Periodo	Valore (IVA esclusa)
Primo triennio (I + II + III anno)	€ 160.219,67
Secondo triennio in caso di rinnovo (3 × ricavo a regime)	€ 200.274,60
Valore complessivo con rinnovo	€ 360.494,25

La cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, è fissata nella misura del 5% del valore del primo triennio, pari a € 8.010,98, fatte salve le riduzioni di legge; ai sensi della medesima disposizione, la garanzia può essere prestata mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

9. Conclusioni

- canone annuo a base d'asta: € 100,00 IVA inclusa (simbolico, migliorabile solo in aumento);
- valore stimato della concessione (primo triennio): € 160.219,67 IVA esclusa;
- valore stimato della concessione (con rinnovo): € 360.494,25 IVA esclusa;
- cauzione definitiva: € 8.010,98 (5% del valore del primo triennio), fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

La presente relazione è allegata alla determinazione di approvazione dell'Avviso pubblico quale Allegato C, unitamente all'Avviso (Allegato A), al Disciplinare di gara (Allegato B) e al Capitolato speciale (Allegato D), a costituirne parte integrante e sostanziale.

Colle di Val d'Elsa, [...]

Il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo