

D - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Va premesso che beni afferenti ad impianti sportivi rientrano nella tipologia di beni di proprietà del comune destinati ad un pubblico servizio che, dunque, non possono essere sottratti alla loro destinazione con finalità di pubblico interesse - ovvero la fruizione, nel caso di specie, di impianti sportivi - tenuto altresì conto che l'ordinamento sportivo è connotato da un'organizzazione di stampo pubblicistico e, pertanto, il concessionario è sottoposto a puntuali vincoli gestionali.

Ai sensi del d.lgs. 50/2016 ovvero il nuovo codice dei contratti pubblici, della direttiva 2014/23 UE ovvero la c.d. direttiva concessioni, e della determina ANAC n. 10/2015, il valore della concessione a base di gara deve essere definito in ragione dell'equilibrio economico-finanziario per il concessionario, al quale è trasferito il rischio operativo economico.

L'affidamento comporta la concessione da parte del concedente (comune di Ladispoli) al concessionario (aggiudicatario della procedura):

- dell'esecuzione dei lavori per la riorganizzazione funzionale dell'impianto sportivo per il gioco del calcio "A. Lombardi", con oneri interamente a carico del concessionario;
- dell'inerente gestione per la durata della concessione, tenendo conto dell'investimento da realizzare.

A fronte degli obblighi assunti, il concedente riconoscerà al concessionario, come controprestazione, il diritto di gestire funzionalmente il complesso sportivo, una volta realizzato e, quindi, il diritto ad incamerare i proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico dello stesso, per la durata della concessione.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 160/2016 con la quale si sono definiti i criteri generali per la determinazione della durata e del canone di concessione degli impianti sportivi comunali, come effettuato dall'advisor in ragione dell'equilibrio economico e finanziario di progetto come disposto dal d.lgs. 50/2016 (il nuovo codice dei contratti pubblici), dalla direttiva 2014/23 UE (la c.d. direttiva concessioni), dalla determina ANAC n. 10/2015.

L'importo complessivo presunto a base di gara dell'intervento è stimato come pari ad € 147.000,00 comprensivo di importo dei lavori e oneri della sicurezza, al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), e i concorrenti potranno presentare offerte in rialzo comunque inferiori a € 150.000.

La stima della base di gara, in termini durata della concessione, è stata effettuata dall'advisor sulla base di drivers di redditività per il concessionario, individuati in ricavi annui medi di € 55.000 a fronte di costi di gestione del 75%, dunque € 41.250, determinando un EBIT di € 13.750 e con applicazione del tasso di attualizzazione pari al 2,8%.

Tenuto conto che dalle analisi degli impianti sportivi l'equilibrio economico si raggiunge con un tasso di rendimento interno di progetto (TIR) tra il 6% e l'8%, la base di gara è stata individuata in modo da determinare un rendimento interno, tramite il relativo TIR, indicativamente del 7% al fine del criterio dell'equilibrio economico e finanziario del progetto per il concessionario.

La durata della concessione a base di gara è di tre anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione tra il Comune (concedente) e l'aggiudicatario (concessionario).

In sede di offerta, tale durata potrà essere assoggettata ad aumento, fino ad un massimo di venti anni, in ragione degli investimenti che il concessionario sarà disposto ad eseguire nell'arco del periodo di gestione come da piano presentato, comunque inferiori a € 150.000.

La durata della concessione proposta dai concorrenti deve essere motivata dall'importo dell'investimento a proprio carico (comunque, inferiore alla soglia massima di € 150.000) e dal calcolo del tasso interno di rendimento (TIR) che, in condizioni di equilibrio economico e finanziario per il settore di riferimento, dovrà essere compreso tra il 6% e l'8%.

Nel corso del rapporto concessorio, il valore della concessione può essere modificato per ripristinare l'equilibrio esclusivamente: in caso di variazioni apportate dal concedente a presupposti o condizioni di base; in caso di norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o che comunque incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario.

La revisione, in tali casi, deve essere attuata mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio ovvero il canone e/o la durata della concessione.

Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente.