

CONC. 09/2023 - CIG A03A03A001

**PROSPETTO DETERMINAZIONE
VALORE DELLA CONCESSIONE E STIMA DEL CANONE**

PROCEDURA APERTA TELEMATICA

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL’ART. 176 DEL D.LGS. 36/2023, DEL
SERVIZIO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA “RIFUGIO
SANT’OSVALDO” UBICATO IN LOCALITA’ PIAN DEL CANSIGLIO
IN COMUNE DI ALPAGO (BL)**

*(procedura aperta e con applicazione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto
qualità prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 185 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36)*

CPV 55000000-0 Servizi di gestione bar, di ristorazione e di vendita al dettaglio



1. VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione di servizi, ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 rubricato "Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni", ai fini di cui all'articolo 14 del citato decreto ".....e' costituito dal fatturato totale del concessionario ha generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi".

Nel caso del "Rifugio Sant'Oswaldo" la precedente gestione ha cessato l'attività nel 2017 con conseguente perdita dell'avviamento della struttura alberghiera e di ristorazione.

Si aggiunge che, come indicato nella documentazione di gara, il piano primo non è agibile e pertanto allo stato attuale non può più essere esercitata l'attività di pernottamento.

Conseguentemente, ai fini della determinazione del valore, non disponendo di elementi dettagliati, si utilizza la tecnica di stima per analogia raffrontando concessioni con caratteristiche simili.

Valutata le condizioni oggettive in cui versa la struttura e le attività collaterali esistenti in loco il procedimento di valutazione è condizionato dalla mancanza di dati e delle informazioni in un mercato dove sono disponibili pochi elementi per tipologie simili legati alla specificità dell'attività imprenditoriale da svolgere nell'immobile.

L'attività di gestione del Rifugio S. Oswaldo è assente da molti anni e lo stesso concessionario dovrà provvedere a sue spese all'arredamento e ai beni strumentali specifici.

Nell'ambito delle operazioni estimative la Stazione Appaltante ha determinato il valore sulla base di un' ipotesi di fatturato prudenziale, per gli otto mesi di apertura, pari a € 30.000,00 per un totale di € 270.000,00 per la durata della concessione stabilita in anni 9, e € 540.000,00 oltre IVA nell'ipotesi di durata di 18 anni.

Il valore netto stimato delle prestazioni di servizi oggetto della presente Concessione, rapportato alla rispettiva durata stimata in 9 anni, e riferito agli otto mesi di apertura richiesta risulta riassunto nella tabella che segue.

TABELLA 1 – VALORE DELLA CONCESSIONE

id	Descrizione	Importo stimato riferito a sei mesi di apertura
a)	Fatturato medio prudenziale annuo, al netto dell’IVA, stimato dall’Ente concedente sulla base dei dati agli atti	€ 30.000,00
b)	Fatturato globale per la intera durata della concessione senza investimenti (9 anni)	€ 270.000,00
c)	Valore dell’insieme delle forniture messe a disposizione dal Concessionario per investimenti (in caso di investimenti)	€ 90.000,00
d)	Fatturato per gli ulteriori 9 anni (9+9) concessi a fronte di investimenti offerti dal concessionario in sede di offerta tecnica	€ 270.000,00
e)	Valore complessivo della concessione (b+c+d) SOLO AI FINI DELL’ART. 14 DEL D.LGS. 36/2023	€ 630.000,00

Tale valore si intende presunto e con carattere meramente indicativo. Detto valore non comporta diritti per il concessionario in quanto per i ricavi della gestione è a carico del concessionario il rischio operativo ai sensi dell’art. 177 del Codice.

L’importo in tal modo calcolato risulta inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria stabilita dall’art. 8, comma 1, della medesima Direttiva.

Non sono stati previsti oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze, pertanto l’importo degli oneri per la sicurezza da interferenze è pari a € 0,00.

Trattandosi di una concessione non trova applicazione la norma di cui di cui all’art. 108 comma 9 del D.Lgs. 36/2023 (cfr. sentenza CDS n. 4034/2020).

Il corrispettivo per il Concessionario sarà costituito unicamente dai proventi della gestione funzionale ed economica della struttura conferita in gestione, con acquisizione dei rispettivi ricavi per la durata della concessione e senza, quindi, la elargizione di alcun contributo pubblico e/o la cessione di beni immobili.

2. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone è difficilmente determinabile in astratto senza considerare le capacità imprenditoriali del concessionario.

La valutazione tiene conto del mercato turistico afferente alla specifica area in cui la presenza di un'offerta di servizi dovrà necessariamente essere coordinata, e non concorrenziale, con le altre attività esistenti.

Per le ragioni di cui sopraesposte, **considerando la ristrutturazione parziale dei locali**, e l'analisi di mercato effettuata il canone di concessione, quale importo stimato a base di gara e soggetto a rialzo, è pari ad **Euro 9.000,00** (novemila) annui, al netto di IVA e/o altre imposte e contributi di legge.

Il canone sarà incrementato annualmente, a partire dal secondo anno di gestione, in percentuale, sulla base dell'integrale aumento dell'indice del costo della vita (ISTAT FOI), calcolato sui 12 mesi precedenti.
