



Città di Vigevano
U.O.C. Sport e Strutture Sportive

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

Nuova Palestra «Carducci». Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione della gestione dell'impianto in orario extrascolastico.

Periodo 1° gennaio 2027 – 31 agosto 2029

SOMMARIO

1. PREMESSE	4
2. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI	4
3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE	5
4. ASSUNZIONI DEL PIANO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE.	6
4.1 Perimetro del piano.....	6
4.2 Regime fiscale di riferimento	7
4.3 Oneri di gestione e investimenti.....	7
4.4 Struttura della concessione e canone	8
4.5 Rischi a carico del concessionario	8
4.6 Durata della concessione	8
5. PROGRAMMA DI UTILIZZO, MONTE ORE COMMERCIALIZZABILE E TARIFFE	9
5.1 Programma settimanale di utilizzo	9
5.2 Monte ore lordo e deduzioni obbligatorie	9
5.3 Tariffe assunte.....	10
6. PREVISIONE DEI RICAVI.....	11
6.1 Fascia feriale.....	12
6.2 Partite di campionato nel fine settimana	12
6.3 Eventi e manifestazioni non sportive	13
6.4 Ore di fine settimana residue	13
6.5 Centri estivi	13
6.6 Fascia estiva residua	14
6.7 Sponsorizzazioni ed erogazioni liberali	14
6.8 Quadro riepilogativo dei ricavi.....	14
7. DETERMINAZIONE DEI COSTI	15
7.1 Base di calcolo del costo del lavoro	16
7.2 Presidio, custodia e sorveglianza	16
7.3 Pulizia e sanificazione	17
7.4 Altri costi di gestione	17
7.5 Oneri delle giornate riservate all'Amministrazione	18
7.6 Canone di concessione e oneri fiscali	18
7.7 Quadro riepilogativo dei costi.....	18
8. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA	19

9. CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO ..	21
10. ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE E MOTIVAZIONE DEL CANONE	22
11. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE	23

1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Vigevano, nel quadro delle iniziative volte a promuovere l'attività sportiva di base e a garantire alla cittadinanza servizi sportivi accessibili e di qualità, intende affidare in concessione a terzi la gestione della nuova Palestra «Carducci», di proprietà comunale, limitatamente alle fasce orarie non impegnate dall'attività didattica, in orario extrascolastico.

La concessione riguarda la gestione e l'uso della struttura per finalità sportive e ricreative, nel rispetto degli indirizzi normativi e regolamentari vigenti, con particolare riferimento al Regolamento comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi e al D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38.

L'impianto è destinato alla generalità delle associazioni e società sportive dilettantistiche cittadine, senza vincolo di disciplina, ma con una preferenza di destinazione alle realtà sportive che praticano la pallacanestro con particolare riferimento al settore giovanile. Due caratteri dell'operazione percorrono l'intera relazione. Il piano misura la gestione dell'impianto e non l'attività sportiva del soggetto che la assumerà: entrano nel computo i soli ricavi e i soli costi che si producono per il fatto di gestire la struttura secondo la convenzione, chiunque sia l'aggiudicatario. Non è previsto alcun contributo comunale: il concessionario corrisponde al Comune un canone, commisurato al margine che la gestione consente.

Il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento al Piano Economico-Finanziario di massima, redatto nel rispetto delle Linee Guida ministeriali approvate con D.D. MIMIT 31 agosto 2023, ed è allegato agli atti della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario. Esso espone i criteri, le assunzioni e le risultanze del piano, affinché i concorrenti dispongano degli elementi necessari a formulare la propria offerta con piena cognizione della struttura economica della concessione.

2. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI

La nuova Palestra «Carducci» è un'infrastruttura sportiva di rilievo per la comunità locale, destinata all'attività motoria scolastica in orario curricolare e alla pratica sportiva di base in orario extrascolastico. Si prevede in via residuale l'utilizzo della palestra per eventi di natura culturale, educativa, ricreativa e di intrattenimento, con riferimento particolare alle fasce serali del sabato e della domenica, compatibilmente con i calendari di utilizzo da parte delle realtà sportive. L'impianto è di nuova realizzazione e ad alta efficienza energetica.

La struttura è dotata di un campo da gioco omologato, circondato su tre lati da gradonate che offrono 865 posti a sedere, ed è pertanto idonea non solo all'attività di allenamento e di gara, ma anche a manifestazioni con presenza di pubblico.

Si riporta di seguito un quadro sintetico delle principali componenti dell'impianto.

Componente	Caratteristiche	Riferimento
Campo da gioco	Omologato per la pratica della pallacanestro, pavimentazione sportiva, tracciature multidisciplinari	Norme CONI – FIP
Capienza	865 posti a sedere su gradonate	Livello «Silver 1»
Spogliatoi e servizi	Spogliatoi atleti e arbitri, locale di primo soccorso, servizi igienici per il pubblico	Norme CONI – FIP
Locali accessori	Locali di servizio, quali locali tecnici, ripostiglio, biglietteria, segreteria.	Progetto esecutivo
Impianto fotovoltaico	Potenza 135,24 kWp, producibilità attesa 123.135 kWh/anno	Modello dei consumi, rev. 1

La gestione dell'impianto ha come obiettivo la garanzia della continuità e della piena funzionalità del servizio sportivo a favore della cittadinanza, nel rispetto degli indirizzi dell'Amministrazione.

Il soggetto affidatario dovrà assicurare:

- l'apertura, la custodia e la chiusura dell'impianto nelle fasce orarie extrascolastiche;
- la pulizia e la sanificazione dei locali, con riconsegna della struttura in condizioni idonee all'uso scolastico entro le ore 7:30 dal lunedì al sabato;
- la piccola manutenzione ordinaria della struttura e delle aree pertinenziali, nei limiti posti a suo carico;
- la gestione delle prenotazioni e dell'utilizzo degli spazi da parte di società e utenti, garantendo in via prioritaria la fruizione da parte delle associazioni e società sportive dilettantistiche cittadine;
- il rispetto delle condizioni di sicurezza e delle normative igienico-sanitarie, ivi compresi la redazione e l'aggiornamento del documento di valutazione dei rischi e del piano di emergenza;
- la disponibilità dell'impianto, a titolo gratuito, per un numero massimo di dieci giornate all'anno destinate a manifestazioni promosse dall'Amministrazione;
- il rispetto delle finalità sociali, di aggregazione e di inclusione previste dall'Amministrazione.

Le attività connesse alla gestione dovranno essere svolte senza finalità di lucro e nel rispetto delle tariffe e delle condizioni d'uso definite dall'Amministrazione.

3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE

La procedura di affidamento e la gestione oggetto del presente Piano Economico-Finanziario trovano il proprio fondamento nei seguenti riferimenti normativi e regolamentari:

- Regolamento comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/2022 e successivamente modificato;
- Decreto Legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, che disciplina le modalità di affidamento e gestione degli impianti sportivi pubblici e che, all'art. 6, comma 2, riconosce preferenza

alle associazioni e società sportive dilettantistiche, e, al comma 4, disciplina l'uso degli impianti scolastici in orario extracurricolare;

- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), e in particolare gli articoli 177 sul rischio operativo, 179 sul valore della concessione e 181 sull'esclusione dei servizi non economici di interesse generale;
- Linee Guida per la redazione del PEF, approvate dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy con Decreto Direttoriale 31 agosto 2023, che costituiscono il riferimento metodologico adottato;
- deliberazioni di Giunta Comunale in materia di tariffe per l'uso degli impianti sportivi comunali.

L'affidamento avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, con selezione del soggetto che presenterà la miglior proposta tecnica ed economica e che garantirà la gestione nel rispetto delle finalità pubbliche dell'impianto.

4. ASSUNZIONI DEL PIANO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE

La gestione degli impianti sportivi pubblici si colloca in una zona di confine tra la valorizzazione patrimoniale e la promozione di finalità di interesse generale. Pur trattandosi di beni immobili di proprietà pubblica, la gestione di un impianto sportivo è orientata più alla fruizione collettiva che alla redditività, e il corrispettivo richiesto agli utilizzatori è determinato dall'Amministrazione in funzione dell'accessibilità del servizio, non del suo equilibrio economico.

Questa ambivalenza è riconosciuta dalla normativa vigente: l'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 38/2021 stabilisce che, in difetto di gestione diretta, l'ente pubblico accordi preferenza alle associazioni e società sportive dilettantistiche. Il piano assume pertanto che i principali soggetti interessati alla gestione siano proprio tali sodalizi, e che la domanda ordinaria dell'impianto provenga dalle società cittadine che lo utilizzeranno con continuità lungo la stagione sportiva.

4.1 Perimetro del piano

Il piano misura la gestione dell'impianto, intesa come messa a disposizione degli spazi a tariffa, organizzazione di eventi e servizi accessori, e non l'attività sportiva propria dell'aggiudicatario. Il criterio adottato per includere o escludere ciascuna voce è il seguente: entrano nel piano i soli ricavi e costi che si producono per il fatto di gestire l'impianto secondo la convenzione, chiunque sia l'aggiudicatario.

Restano quindi fuori dal perimetro i tesseramenti e le quote di iscrizione ai corsi, gli oneri federali, l'attrezzatura sportiva, il vestiario e i compensi ai tecnici: sono costi e ricavi dell'attività sportiva del sodalizio, che questi sosterrrebbe e percepirebbe in qualunque impianto operasse. La loro inclusione renderebbe il piano dipendente dall'identità dell'aggiudicatario e inidoneo a fondare una procedura aperta.

Dal perimetro escono altresì, per questo periodo di concessione da avviare in via sperimentale, le utenze e la manutenzione ordinaria programmata degli impianti tecnologici, che restano integralmente a carico del Comune. Il capitolo 10 ne dà conto in quanto elemento di motivazione del canone.

4.2 Regime fiscale di riferimento

La valutazione dei ricavi e dei costi è basata sull'ipotesi che il soggetto gestore applichi il regime fiscale forfetario di cui alla Legge 16 dicembre 1991, n. 398, che rappresenta il modello maggiormente diffuso fra le associazioni e le società sportive dilettantistiche. In tale regime:

- i proventi istituzionali di cui all'art. 148 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito e sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA;
- i proventi commerciali fino a 400.000 euro annui sono tassati forfetariamente, determinando il reddito imponibile con un coefficiente di redditività del 3%;
- l'IVA sui proventi commerciali è versata nella misura del 50% dell'imposta incassata, mentre il restante 50% è trattenuto dal gestore;
- l'IVA assolta sugli acquisti è integralmente indetraibile e si traduce pertanto in un costo.

Il piano espone distintamente le due componenti: l'IVA indetraibile sugli acquisti, calcolata su una base imponibile di 16.000,00 euro con un'aliquota media ponderata del 18,4% (70% al 22% e 30% al 10%), e il 50% dell'IVA sui ricavi commerciali da versare. Sono considerati commerciali tutti i ricavi a eccezione degli incassi dei centri estivi, di natura istituzionale, e delle erogazioni liberali.

Il piano assume prudenzialmente che non trovi applicazione l'esenzione introdotta all'art. 10, comma 1, n. 20-bis, del DPR 633/1972 dall'art. 5, comma 15-quater, del D.L. 146/2021, la cui decorrenza è da ultimo fissata al 1° gennaio 2026 e che si estenderebbe anche alla concessione in uso di spazi e attrezzature sportive. Ove essa risultasse operante, la voce relativa al versamento del 50% dell'IVA si azzererebbe, con corrispondente miglioramento del risultato.

4.3 Oneri di gestione e investimenti

Non sono previsti investimenti a carico del gestore, trattandosi di impianto di nuova realizzazione integralmente attrezzato. Il piano non contempla pertanto immobilizzazioni, ammortamenti né ricorso al capitale di debito.

Restano a carico del concessionario la piccola manutenzione ordinaria elencata nello schema di contratto — vetri, corpi illuminanti, serrature, sanitari, rubinetterie, infissi, arredi, pavimentazioni sportive, reti e canestri, tinteggiatura annuale di spogliatoi e servizi, disinfestazioni — nonché i ripristini per danni provocati da terzi durante l'attività extrascolastica. La manutenzione ordinaria programmata degli impianti tecnologici, le manutenzioni straordinarie e gli interventi strutturali restano in capo all'Amministrazione, così come le utenze, nei termini precisati al paragrafo 4.1.

4.4 Struttura della concessione e canone

A seguito dell'aggiudicazione il concessionario assumerà la responsabilità della gestione operativa dell'impianto e dei servizi connessi, secondo le modalità stabilite nello schema di contratto. In particolare, il gestore tratterrà i ricavi derivanti da:

- i corrispettivi per l'uso degli spazi sportivi da parte di associazioni, società sportive e utenti privati, alle tariffe stabilite dall'Amministrazione;
- i corrispettivi per le gare di campionato e per le manifestazioni ospitate nell'impianto;
- i centri estivi e le attività integrative;
- le sponsorizzazioni, le erogazioni liberali e le attività accessorie compatibili con la funzione dell'impianto.

A fronte della concessione il gestore corrisponderà all'Amministrazione un canone annuo, posto a base della procedura in 5.000,00 euro oltre IVA, pari a 6.100,00 euro complessivi, soggetto a rialzo in sede di offerta. Il canone è dovuto in unica rata anticipata; per il primo periodo, di durata inferiore all'anno, è riproporzionato ai mesi effettivi.

Operando il concessionario in regime forfetario, l'IVA addebitata sul canone non è detraibile e costituisce per esso un costo effettivo: il conto economico la espone distintamente, e il capitolo 8 dà conto dell'importo complessivamente dovuto all'Amministrazione.

4.5 Rischi a carico del concessionario

L'assetto economico della concessione comporta l'allocazione in capo al concessionario del rischio operativo, inteso ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023 come effettiva esposizione alle oscillazioni della domanda e ai costi di gestione, tale da non garantire il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti.

Rientrano nella sfera di rischio del concessionario gli scostamenti negativi fra ricavi attesi e ricavi effettivi — in primo luogo il mancato raggiungimento dei tassi di saturazione assunti — così come gli incrementi degli oneri gestionali riconducibili a scelte organizzative proprie. Il piano non prevede meccanismi di riequilibrio automatico: eventuali minori ricavi o maggiori costi, ove riconducibili ai rischi ordinariamente allocati al concessionario, non danno titolo a revisione del canone né a contribuzione pubblica.

L'assunzione del rischio è resa concreta dalla struttura del piano: a fronte di costi in prevalenza fissi — il presidio, la pulizia e gli adempimenti di sicurezza si sostengono a prescindere dall'effettivo utilizzo — i ricavi dipendono interamente dalla capacità del gestore di collocare le ore disponibili.

4.6 Durata della concessione

La concessione decorre dal 1° gennaio 2027 e scade il 31 agosto 2029: trentadue mesi. Il piano li articola in un primo periodo parziale di otto mesi, che si chiude al 31 agosto 2027 per allinearsi alla scadenza contrattuale e alla cadenza degli adempimenti — versamento del

canone entro il 30 settembre e relazione annuale entro il 31 luglio — e in due periodi pieni di dodici mesi.

Alla scadenza è ammessa la sola proroga tecnica di cui all'art. 120, comma 11, del D.Lgs. 36/2023, nei limiti ivi previsti; non è contemplata alcuna opzione di rinnovo.

5. PROGRAMMA DI UTILIZZO, MONTE ORE COMMERCIALIZZABILE E TARIFFE

Il piano non muove da un'ipotesi di ricavo, ma dal monte ore effettivamente disponibile per la commercializzazione. La determinazione procede in tre passaggi: ricognizione del programma settimanale di utilizzo, quantificazione del monte ore lordo, deduzione delle ore non commercializzabili.

5.1 Programma settimanale di utilizzo

La fascia scolastica è quella indicata dall'avviso e dallo schema di contratto: dal lunedì al venerdì, dalle 8:00 alle 16:30. Nelle restanti fasce l'impianto è integralmente disponibile per l'attività extrascolastica. L'intero monte ore extrascolastico è destinato alle associazioni e società sportive cittadine e agli affitti, nonché alle eventuali manifestazioni / eventi, anche di natura non sportiva.

Fascia	Giorni	Orario	Destinazione
Scolastica	lunedì – venerdì	8:00 – 16:30	attività didattica, esclusa dalla concessione
Feriale serale	lunedì – venerdì	16:30 – 22:30	allenamenti delle ASD e SSD cittadine
Fine settimana	sabato e domenica	8:30 – 22:30	gare di campionato, affitti, eventi serali
Estiva	tutti i giorni di luglio	8:30 – 22:30	centri estivi e uso occasionale

5.2 Monte ore lordo e deduzioni obbligatorie

Il monte ore lordo è determinato per blocchi omogenei, assumendo una stagione sportiva di quaranta settimane — misura più prudente delle quarantaquattro assunte nel modello dei consumi, in quanto sconta le sospensioni natalizie e pasquali — e quattro settimane di apertura estiva nel mese di luglio.

Blocco	Ore/settimana	Settimane	Ore/anno
Fascia feriale serale (stagione)	30,0	40	1.200,0
Fascia di fine settimana (stagione)	28,0	40	1.120,0
Periodo estivo, luglio (intera giornata)	98,0	4	392,0
Monte ore lordo annuo			2.712,0

Dal monte ore lordo si deducono le ore non commercializzabili: le giornate riservate all'Amministrazione, fino a un massimo di dieci all'anno per manifestazioni a ingresso libero, e le giornate di chiusura per festività o manutenzione.

Deduzione	Giornate	Ore/giornata	Ore sottratte	Fascia
Giornate riservate all'Amministrazione – fine settimana	7	8,0	56,0	W
Giornate riservate all'Amministrazione – feriali	3	8,0	24,0	F
Giornate feriali di chiusura	4	6,0	24,0	F
Giornate di fine settimana di chiusura	2	14,0	28,0	W
Totale deduzioni			132,0	

Ne risulta il monte ore netto commercializzabile, articolato per fascia.

Fascia	Ore lorde	Deduzioni	Ore nette	% sul totale
Feriale serale («la settimana»)	1.200,0	48,0	1.152,0	44,7%
Fine settimana	1.120,0	84,0	1.036,0	40,2%
Periodo estivo	392,0	–	392,0	15,2%
Monte ore netto commercializzabile	2.712,0	132,0	2.580,0	100,0%

5.3 Tariffe assunte

Il piano non applica una tariffa media indifferenziata, ma la tariffa propria di ciascuna fattispecie, distinta per fascia oraria e per tipologia di utilizzatore. Alle associazioni e società sportive che utilizzano l'impianto con continuità annuale si applica una voce tariffaria distinta, e sensibilmente inferiore, rispetto a quella dell'uso saltuario di amatoriali e privati.

La tabella che segue riporta, per ciascuna fattispecie, la tariffa applicata e la fascia del piano nella quale essa è valorizzata.

Cod.	Fattispecie	Tariffa	Fascia del piano
T1	Allenamenti senza pubblico di associazioni che utilizzano l'impianto annualmente	20,00 €/h	feriale
T2	Preparazione e prove di spettacoli e saggi	20,00 €/h	non valorizzata
T3	Partite amichevoli di allenamento, senza pubblico	28,00 €/h	non valorizzata
T4	Allenamento saltuario di associazioni amatoriali e di privati	60,00 €/h	fine settimana ed estate
T5	Partite di campionato con pubblico a pagamento mezza giornata	200,00 €	non valorizzata
T6	Altre manifestazioni con pubblico a pagamento mezza giornata	200,00 €	non valorizzata
T7a	Partite di campionato a ingresso gratuito – mattino	90,00 €	fine settimana
T7b	Partite di campionato a ingresso gratuito – pomeriggio	90,00 €	fine settimana
T7c	Partite di campionato a ingresso gratuito – sera	90,00 €	fine settimana

Cod.	Fattispecie	Tariffa	Fascia del piano
T7d	Campionati giovanili in fascia serale	90,00 €	fine settimana
T8c	Manifestazioni di altro genere a ingresso gratuito – sera	190,00 €	eventi
T10	Ogni ora di utilizzo non contemplata nei punti precedenti	60,00 €/h	non valorizzata

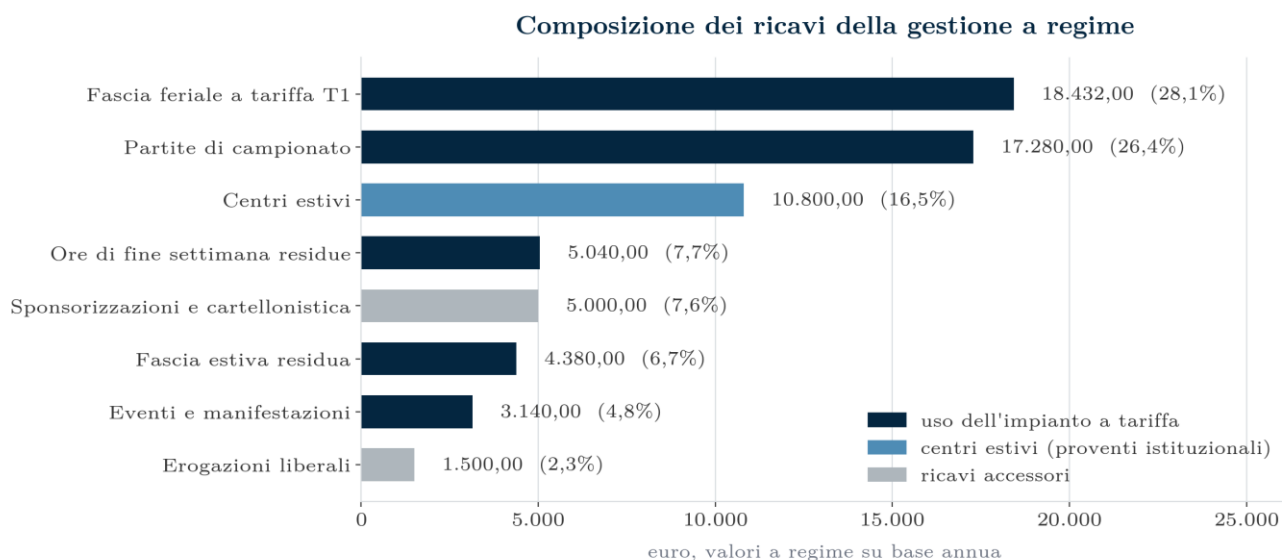
Le tariffe delle voci T5, T6, T7 e T8 sono forfetarie e riferite a uno slot di durata predeterminata: tre ore per le partite, quattro per le manifestazioni serali.

Nell'elaborazione di questo Piano Economico Finanziario (PEF) è stato assunto a riferimento uno schema di tariffe d'uso aggiornato: esso adegua la misura dei corrispettivi alla nuova struttura, contenendo nel contempo l'incremento della tariffa base entro un livello compatibile con quelli praticati negli altri impianti comunali di adeguatezza comparabile. Le tariffe sono soggette ad aggiornamento annuale secondo l'indice ISTAT F.O.I.; il concessionario non può applicare corrispettivi diversi da quelli deliberati, fatta eccezione per i servizi non soggetti a tariffa comunale.

6. PREVISIONE DEI RICAVI

La determinazione dei ricavi attesi muove dal monte ore netto commercializzabile determinato al capitolo precedente e procede, per ciascuna fascia, applicando un tasso di saturazione prudenziale e la tariffa propria della fattispecie. Le ore già valorizzate in una voce sono sottratte dalle successive, così da escludere ogni duplicazione.

Le ipotesi non presuppongono la piena saturazione dell'impianto. Si è posta particolare attenzione a non sopravvalutare la capacità di spesa dell'utenza e a tenere conto della natura prevalentemente amatoriale e dilettantistica della domanda, nonché della circostanza che l'impianto è nuovo e che occorrerà tempo perché la gestione vada a regime.



6.1 Fascia feriale

Le 1.152 ore nette dei giorni feriali costituiscono il nucleo della domanda ordinaria. Il piano assume un tasso di saturazione dell'80%, pari a 921,6 ore effettivamente prenotate, interamente valorizzate alla tariffa T1 propria delle associazioni con uso annuale dell'impianto.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Ore feriali nette disponibili nell'anno	1.152,0	ore
Tasso di saturazione della fascia feriale	80%	
Ore feriali prenotate	921,6	ore
Tariffa T1	20,00	€/h
Ricavo dalla fascia feriale	18.432,00	€

Il tasso di saturazione della fascia feriale è il parametro più sensibile del piano. La quota valorizzata alla tariffa T4, propria dell'uso saltuario di amatoriali e privati, è posta a zero: ove l'Amministrazione destinasse una parte delle serate feriali a utenti occasionali, il modello la valorizzerebbe automaticamente alla tariffa superiore, con effetto migliorativo sul risultato.

6.2 Partite di campionato nel fine settimana

Le tariffe delle gare sono forfetarie per slot di tre ore. In una giornata di fine settimana di quattordici ore trovano collocazione quattro slot: uno al mattino, due al pomeriggio e uno in fascia serale. Su trenta settimane di campionato e due giornate a settimana, la capacità teorica è di 240 slot all'anno.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Slot-partita disponibili per giornata di fine settimana	4	slot
Giornate di fine settimana per settimana	2	giorni
Settimane di campionato	30	settimane
Slot-partita potenziali nell'anno	240	slot
Tasso di saturazione degli slot-partita	80%	
Partite effettivamente ospitate	192	partite
Tariffa media ponderata per partita	90,00	€
Ricavo dalle partite di campionato	17.280,00	€
Ore di fine settimana assorbite dalle partite	576,0	ore

La tariffa media ponderata è determinata applicando alle quattro voci tariffarie delle gare a ingresso gratuito la distribuzione attesa fra le fasce orarie: 25% al mattino, 50% al pomeriggio, 12,5% in fascia serale e 12,5% ai campionati giovanili serali.

Il tasso di saturazione dell'80% corrisponde a 192 gare all'anno. Il riferimento è il calendario delle società cittadine: la sola società di pallacanestro di maggiori dimensioni disputa in casa circa 190 partite l'anno, oggi collocate presso altro impianto comunale. L'ipotesi presuppone pertanto che una parte rilevante di tale domanda, o la domanda proveniente da più

associazioni, si collochi effettivamente presso la nuova struttura; è, insieme alla saturazione feriale, l'assunzione più sensibile del piano.

6.3 Eventi e manifestazioni non sportive

L'impianto, in ragione della capienza di 865 posti a sedere, è idoneo a ospitare manifestazioni culturali e ricreative. L'Amministrazione ha indicato un tetto massimo di dieci eventi all'anno, da collocare nelle fasce serali del sabato e della domenica. Il piano distingue i casi in cui l'evento è organizzato da un soggetto terzo, che versa al concessionario la tariffa d'uso, da quelli in cui è organizzato dal concessionario stesso, il quale ne assume il rischio e ne trattiene i proventi.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Numero di eventi non sportivi all'anno	10	eventi
Ore per evento	4,0	ore
Quota di eventi organizzati da terzi	60%	
Ricavo dagli eventi organizzati da terzi (tariffa T8c)	1.140,00	€
Ricavo medio di un evento organizzato dal concessionario	500,00	€
Ricavo dagli eventi organizzati dal concessionario	2.000,00	€
Ricavo dagli eventi non sportivi	3.140,00	€
Ore di fine settimana assorbite dagli eventi	40,0	ore

6.4 Ore di fine settimana residue

Dalle 1.036 ore nette del fine settimana si sottraggono le ore già assorbite dalle partite e dagli eventi. Le 420 ore residue — prime ore del mattino, code serali e fine settimana fuori campionato — sono di collocamento più difficile: il piano assume un tasso di saturazione del 30% e ne valorizza metà alla tariffa delle associazioni con uso annuale e metà a quella dell'uso saltuario.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Ore di fine settimana nette disponibili	1.036,0	ore
meno: ore assorbite dalle partite	– 576,0	ore
meno: ore assorbite dagli eventi	– 40,0	ore
Ore di fine settimana residue	420,0	ore
Tasso di saturazione delle ore residue	30%	
Ore residue collocate	126,0	ore
Tariffa media applicata (50% T1, 50% T4)	40,00	€/h
Ricavo dalle ore di fine settimana residue	5.040,00	€

6.5 Centri estivi

È prevista la possibilità per il concessionario di organizzare centri estivi presso l'impianto, valorizzando la struttura nel periodo di sospensione dell'attività didattica. Il piano assume

quattro settimane di attività, due a giugno e due a luglio, con trenta iscritti per turno e una quota settimanale di 90,00 euro. Il prezzo è liberamente determinabile dal concessionario ai sensi dell'art. 9.4 dello schema di contratto, non essendo il servizio soggetto a tariffa comunale.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Settimane di attività	4	settimane
Partecipanti per settimana	30	persone
Quota settimanale per partecipante	90,00	€
Ricavo dai centri estivi	10.800,00	€
Ore estive assorbite dai centri	100,0	ore

Gli incassi dei centri estivi sono trattati quali proventi istituzionali ai sensi dell'art. 148 del TUIR e sono pertanto esclusi dalla base di calcolo dell'IVA forfetaria.

6.6 Fascia estiva residua

Nel mese di luglio, in assenza di attività didattica, è disponibile l'intera giornata, feriali compresi. Dalle 392 ore nette si sottraggono le 100 assorbite dai centri estivi; sulle 292 residue il piano assume un tasso di saturazione del 25%, prudenziale in ragione della fisiologica contrazione della domanda estiva, valorizzate alla tariffa dell'uso saltuario.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Ore estive nette disponibili	392,0	ore
meno: ore assorbite dai centri estivi	- 100,0	ore
Ore estive residue	292,0	ore
Tasso di saturazione estiva	25%	
Ore estive collocate	73,0	ore
Tariffa T4	60,00	€/h
Ricavo dalla fascia estiva residua	4.380,00	€

6.7 Sponsorizzazioni ed erogazioni liberali

Le sponsorizzazioni e la cartellonistica sono stimate in 5.000,00 euro annui. Il valore è inferiore a quello rilevato storicamente presso l'impianto comunale di analoghe caratteristiche, in quanto il gestore potrebbe non disporre di una squadra propria da valorizzare: la sponsorizzazione si regge in tal caso sulla sola visibilità dell'impianto.

Le erogazioni liberali sono stimate in 1.500,00 euro annui: si tratta di una voce tipica di un sodalizio sportivo con base associativa, che un gestore di spazi intercetta in misura minore.

6.8 Quadro riepilogativo dei ricavi

Si riportano di seguito i ricavi a regime, su base annua, con l'indicazione delle ore assorbite da ciascun centro di ricavo.

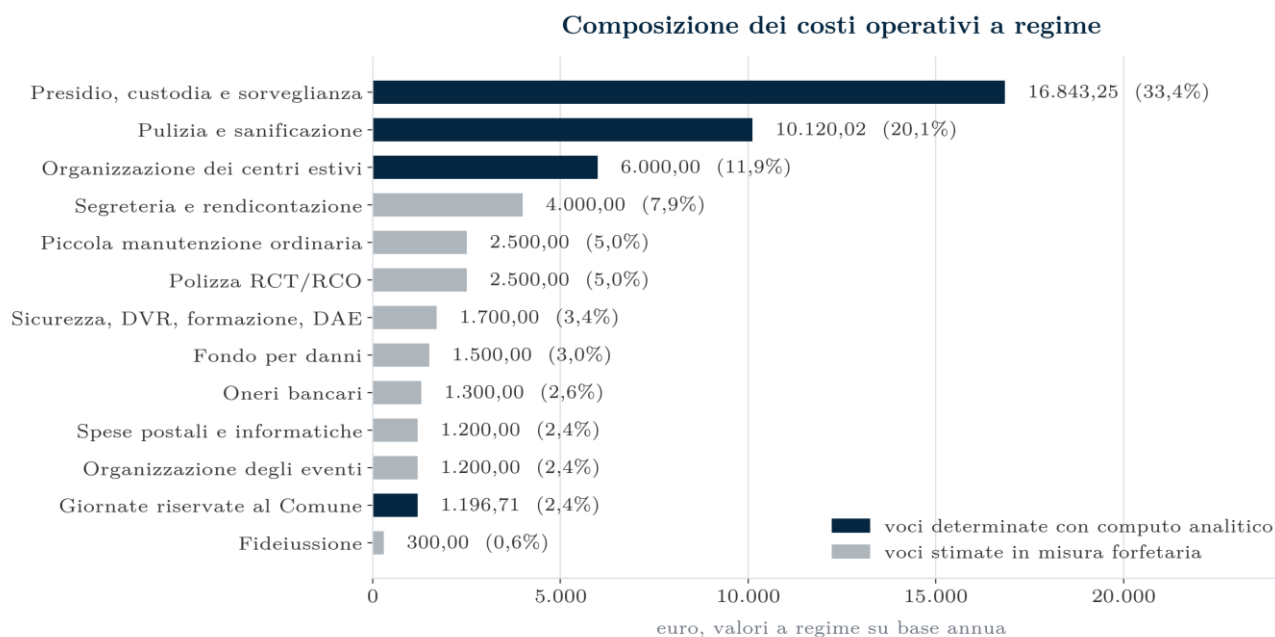
Centro di ricavo	Importo	Ore assorbite
Fascia feriale a tariffa T1	18.432,00	921,6
Fascia feriale a tariffa T4	–	–
Partite di campionato nel fine settimana	17.280,00	576,0
Ore di fine settimana residue	5.040,00	126,0
Eventi e manifestazioni non sportive	3.140,00	40,0
Centri estivi	10.800,00	100,0
Fascia estiva residua	4.380,00	73,0
Sponsorizzazioni e cartellonistica	5.000,00	–
Erogazioni liberali	1.500,00	–
Totale fatturato stimato	65.572,00	1.836,6

Il ricavo medio per ora collocata è pari a 35,70 euro, comprensivo delle componenti non orarie. I ricavi qualificati come commerciali ai fini della L. 398/1991 ammontano a 53.272,00 euro.

7. DETERMINAZIONE DEI COSTI

L'analisi dei costi di gestione è stata condotta con l'obiettivo di rappresentare in modo realistico l'insieme degli oneri che la gestione dell'impianto comporta, indipendentemente dall'identità dell'aggiudicatario. Le singole voci sono state stimate con un approccio misto, che combina il computo analitico su basi contrattuali e normative, le rilevazioni di mercato e la rielaborazione dei dati gestionali di impianti analoghi.

Le voci determinate con computo analitico — presidio, pulizia, oneri delle giornate riservate all'Amministrazione e organizzazione dei centri estivi — sono costruite su quantità e prezzi unitari verificabili; le restanti sono stimate in misura forfetaria.



7.1 Base di calcolo del costo del lavoro

Il costo orario del lavoro è determinato partendo dall'inquadramento al 7° livello del CCNL Impianti sportivi, proprio della figura di addetto magazziniere e custode.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Retribuzione mensile lorda – 7° livello CCNL	1.090,50	€
Mensilità	13	n.
Coefficiente di oneri contributivi e accessori	1,33	
Costo annuo lordo aziendale a tempo pieno	19.945,25	€
Ore annue effettive di un lavoratore a tempo pieno	1.750	ore
Costo orario lordo aziendale	11,40	€/h

Il piano assume l'assenza di apporto volontario. È un'ipotesi prudenziale: un contributo significativo di volontari, frequente nelle realtà sportive dilettantistiche, ridurrebbe il costo del lavoro in misura proporzionale e migliorerebbe sensibilmente il risultato.

7.2 Presidio, custodia e sorveglianza

Il presidio è dimensionato sulle ore in cui l'impianto è effettivamente in uso, maggiorate di un coefficiente del 15% a copertura dell'apertura anticipata, del controllo degli accessi e della chiusura. Su tale monte ore si applica una quota di presenza fisica del personale pari al 60%: lo schema di contratto richiede infatti la reperibilità e/o la presenza in loco di un referente, e la responsabilizzazione dell'utilizzatore alla verifica dei locali al cambio turno consente un presidio modulato. Si aggiunge l'indennità annua di reperibilità, dovuta per la disponibilità telefonica dalle 8:00 alle 21:00 tutti i giorni, festivi inclusi.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Ore complessivamente collocate a tariffa	1.836,6	ore
Coefficiente di presidio	1,15	
Ore di impegno del personale	2.112,1	ore
Quota di ore con presenza fisica del personale	60%	
Ore di presenza fisica retribuite	1.267,3	ore
Costo del presidio	14.443,25	€
Indennità annua di reperibilità	2.400,00	€
Totale presidio, custodia e sorveglianza	16.843,25	€

La quota di presenza fisica è il parametro di maggiore rilievo organizzativo del piano: un presidio continuativo su tutte le ore di apertura comporterebbe un onere sensibilmente superiore. L'organizzazione concreta del servizio resta rimessa al concessionario, nel rispetto degli obblighi di contratto, e il relativo effetto economico ricade su di lui.

7.3 Pulizia e sanificazione

Lo schema di contratto impone la pulizia dei locali entro le ore 7:30 dal lunedì al sabato, anche quando l'uso serale sia stato concesso ad altri soggetti, e la sanificazione dopo le attività del fine settimana. L'obbligo prescinde dall'effettivo utilizzo e rende la voce sostanzialmente fissa. I materiali devono essere conformi ai Criteri Ambientali Minimi.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Giorni di pulizia per settimana	6	giorni
Settimane di pulizia all'anno	46	settimane
Ore di pulizia per giornata	2,5	ore
Ore di pulizia ordinaria	690,0	ore
Ore di pulizia straordinaria dopo gli eventi	40,0	ore
Costo del lavoro di pulizia	8.320,02	€
Materiali di consumo conformi ai CAM	1.800,00	€
Totale pulizia e sanificazione	10.120,02	€

7.4 Altri costi di gestione

Le restanti voci di gestione sono stimate in misura forfetaria, con i criteri di seguito indicati.

Voce	Importo annuo	Criterio
Piccola manutenzione ordinaria	2.500,00	elenco analitico di cui all'art. 6 dello schema di contratto
Fondo per danni causati dagli utilizzatori	1.500,00	ripristini per danni o furti durante l'attività extrascolastica
Polizza RCT/RCO	2.500,00	massimale minimo di 3.000.000 € per sinistro
Costo annuo della fideiussione	300,00	cauzione definitiva di 15.000 €
Sicurezza, DVR, formazione, DAE – quota ricorrente	1.700,00	aggiornamento dei piani, addetti antincendio, manutenzione del defibrillatore
Sicurezza – componente una tantum	1.000,00	prima redazione del DVR e del piano di emergenza, sostenuta per intero all'avvio
Segreteria, prenotazioni e rendicontazione	4.000,00	calendari, riscossione, relazione annuale entro il 31 luglio
Spese postali, telefoniche e informatiche	1.200,00	connettività e software gestionale delle prenotazioni
Oneri bancari	1.300,00	spese di conto corrente e commissioni di incasso
Organizzazione dei centri estivi	6.000,00	sei collaboratori per 450 € di rimborso medio, oltre a materiali e adempimenti
Organizzazione degli eventi	1.200,00	allestimenti e presidio aggiuntivo per le manifestazioni

7.5 Oneri delle giornate riservate all'Amministrazione

Per le giornate di uso gratuito riservate all'Amministrazione restano a carico del concessionario l'apertura, la chiusura, la sorveglianza, la pulizia e gli adempimenti di sicurezza, senza alcun ricavo corrispondente. Le relative ore sono già state sottratte dal monte ore commercializzabile; il costo che ne deriva è qui quantificato.

Passaggio del calcolo	Valore	u.m.
Giornate annue riservate all'Amministrazione	10	giornate
Ore di presidio per giornata	8,0	ore
Ore di pulizia per giornata	2,5	ore
Oneri delle giornate riservate all'Amministrazione	1.196,71	€

7.6 Canone di concessione e oneri fiscali

Il canone annuo è posto a base della procedura in 5.000,00 euro oltre IVA. Gli oneri fiscali comprendono l'IVA indetraibile sugli acquisti, il 50% dell'IVA sui ricavi commerciali da versare in regime forfetario e l'IVA sul canone, anch'essa indetraibile.

Voce	Importo annuo	u.m.
Canone annuo di concessione – imponibile	5.000,00	€
IVA sul canone (indetraibile)	1.100,00	€
Canone annuo dovuto all'Amministrazione, IVA inclusa	6.100,00	€
Base imponibile degli acquisti con IVA indetraibile	16.000,00	€
Aliquota media di IVA indetraibile	18,4%	
IVA indetraibile sugli acquisti	2.944,00	€
50% dell'IVA sui ricavi commerciali da versare	4.803,21	€
Totale oneri fiscali	8.847,21	€
TARI a carico del concessionario	–	€

La TARI non grava sul concessionario. L'onere, quantificato in 4.684,00 euro annui con le tariffe 2025 sulle superfici di planimetria integrate da circa 500 mq di tribune, resta a carico del Comune e figura fra gli oneri esposti al capitolo 10.

7.7 Quadro riepilogativo dei costi

Voce di costo	Importo annuo	Tipo
Presidio, custodia e sorveglianza	16.843,25	analitico
Pulizia e sanificazione	10.120,02	analitico
Piccola manutenzione ordinaria	2.500,00	forfetario
Fondo per danni causati dagli utilizzatori	1.500,00	forfetario
Polizza RCT/RCO	2.500,00	forfetario
Fideiussione per la cauzione definitiva	300,00	forfetario
Sicurezza, DVR, formazione, DAE	1.700,00	forfetario

Voce di costo	Importo annuo	Tipo
Segreteria, prenotazioni e rendicontazione	4.000,00	forfetario
Spese postali, telefoniche e informatiche	1.200,00	forfetario
Oneri bancari	1.300,00	forfetario
Organizzazione dei centri estivi	6.000,00	analitico
Organizzazione degli eventi	1.200,00	forfetario
Oneri delle giornate riservate all'Amministrazione	1.196,71	analitico
Totale costi operativi	50.359,98	
Canone di concessione – imponibile	5.000,00	
Oneri fiscali, compresa l'IVA sul canone	8.847,21	
Totale costi della gestione	64.207,20	

Il costo del lavoro — presidio, pulizia e giornate riservate all'Amministrazione — ammonta a 23.959,98 euro, pari al 47,6% dei costi operativi: è la componente sulla quale incidono l'eventuale apporto volontario e la modulazione del presidio. Il costo medio per ora collocata è di 34,96 euro, a fronte di un ricavo medio di 35,70 euro.

8. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra determinati è stato redatto un piano economico-finanziario di massima, dal quale si desume la sostenibilità della gestione per l'intera durata della concessione. Il piano è redatto in ottica prudenziale, utilizzando i dati disponibili ed effettuando stime previsionali di carattere ragionevole e verificabile.

I trentadue mesi di concessione sono articolati in tre periodi: il primo, parziale, di otto mesi, dal 1° gennaio al 31 agosto 2027; il secondo e il terzo, pieni, dal 1° settembre al 31 agosto. Il primo periodo non è ragguagliato con un unico coefficiente: esso comprende per intero la finestra estiva — centri estivi e mese di luglio — e soltanto il 60% della stagione sportiva, poiché delle quaranta settimane di stagione sedici cadono fra settembre e dicembre e ventiquattro fra gennaio e giugno, e delle trenta settimane di campionato diciotto cadono fra gennaio e maggio. A ciascuna voce si applica pertanto il coefficiente proprio.

Coefficiente	1° periodo	2° periodo	3° periodo	Voci cui si applica
Mesi del periodo	8	12	12	
Temporale (mesi / 12)	0,667	1,000	1,000	costi fissi, sponsorizzazioni, erogazioni, eventi, canone
Di stagione sportiva	0,600	1,000	1,000	fascia feriale, partite, fine settimana residuo
Della finestra estiva	1,000	1,000	1,000	centri estivi, fascia estiva residua
Delle ore collocate	0,639	1,000	1,000	presidio, custodia e sorveglianza
Fattore di aggiornamento ISTAT	1,0000	1,0160	1,0323	ricavi e costi

Il tasso di aggiornamento annuo è assunto nell'1,6%: le tariffe d'uso sono soggette ad aggiornamento ISTAT F.O.I. annuale e il canone è rivalutabile ai sensi dell'art. 13.2 dello schema di contratto. Il primo aggiornamento decorre dal secondo anno di concessione.

Si riporta di seguito il conto economico previsionale.

Voce	1° periodo 01.01.2027 31.08.2027	2° periodo 01.09.2027 31.08.2028	3° periodo 01.09.2028 31.08.2029	Totale concessione
Ricavi fascia feriale a tariffa T1	11.059,20	18.726,91	19.026,54	48.812,65
Ricavi da partite di campionato	10.368,00	17.556,48	17.837,38	45.761,86
Ricavi da ore di fine settimana residue	3.024,00	5.120,64	5.202,57	13.347,21
Ricavi da eventi e manifestazioni	2.093,33	3.190,24	3.241,28	8.524,86
Incasso centri estivi	10.800,00	10.972,80	11.148,36	32.921,16
Ricavi dalla fascia estiva residua	4.380,00	4.450,08	4.521,28	13.351,36
Ricavi pubblicitari e sponsorizzazioni	3.333,33	5.080,00	5.161,28	13.574,61
Erogazioni liberali	1.000,00	1.524,00	1.548,38	4.072,38
TOTALE RICAVI	46.057,87	66.621,15	67.687,09	180.366,11
Presidio, custodia e sorveglianza	10.765,03	17.112,74	17.386,55	45.264,33
Pulizia e sanificazione	6.746,68	10.281,94	10.446,45	27.475,06
Piccola manutenzione ordinaria	1.666,67	2.540,00	2.580,64	6.787,31
Fondo per danni causati dagli utilizzatori	1.000,00	1.524,00	1.548,38	4.072,38
Assicurazione RC dell'impianto	1.666,67	2.540,00	2.580,64	6.787,31
Fideiussione per la cauzione definitiva	200,00	304,80	309,68	814,48
Segreteria, prenotazioni e rendicontazione	2.666,67	4.064,00	4.129,02	10.859,69
Spese postali, telefoniche e informatiche	800,00	1.219,20	1.238,71	3.257,91
Oneri bancari	866,67	1.320,80	1.341,93	3.529,40
Costo organizzazione centri estivi	6.000,00	6.096,00	6.193,54	18.289,54
Costo organizzazione eventi	800,00	1.219,20	1.238,71	3.257,91
Oneri delle giornate riservate all'Amministrazione	797,81	1.215,86	1.235,32	3.248,99
Sicurezza, DVR, piano di emergenza, formazione, DAE	2.133,33	1.727,20	1.754,84	5.615,37
TOTALE COSTI OPERATIVI	36.109,52	51.165,74	51.984,40	139.259,66
MARGINE OPERATIVO ANTE CANONE E ONERI FISCALI	9.948,35	15.455,41	15.702,70	41.106,45
IVA indetraibile sugli acquisti	2.165,07	2.991,10	3.038,96	8.195,13
50% dell'IVA sui ricavi commerciali	3.088,82	4.880,06	4.958,15	12.927,03
TARI a carico del concessionario	–	–	–	–
Canone di concessione – imponibile	3.333,33	5.080,00	5.161,28	13.574,61
IVA sul canone di concessione	733,33	1.117,60	1.135,48	2.986,41
Canone dovuto all'Amministrazione, IVA inclusa	4.066,67	6.197,60	6.296,76	16.561,03
TOTALE COSTI	45.430,08	65.234,51	66.278,26	176.942,85
RISULTATO OPERATIVO (lordo imposte)	627,79	1.386,64	1.408,83	3.423,26

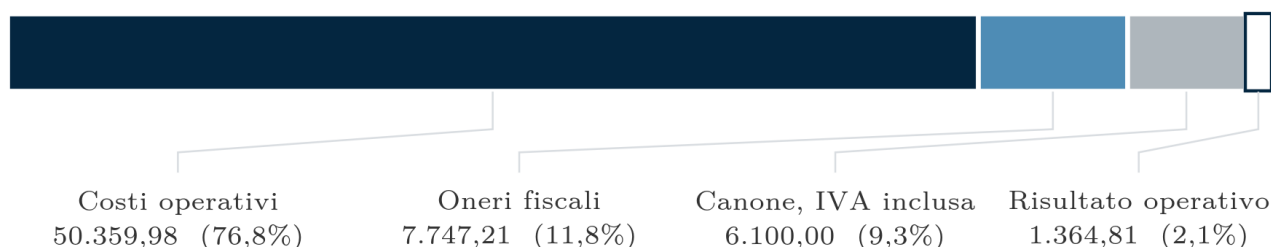
Le stime sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni riferite al servizio e, per loro natura, sono soggette a una componente di aleatorietà: i risultati effettivi potranno differire, anche sensibilmente, da quelli previsti.

9. CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il piano economico-finanziario restituisce un risultato operativo positivo in ciascuno dei tre periodi: 627,79 euro nel primo, 1.386,64 nel secondo e 1.408,83 nel terzo, per complessivi 3.423,26 euro sull'intera durata della concessione. La gestione, alle condizioni assunte, è in equilibrio e dà capienza al canone posto a base della procedura.

La destinazione dei ricavi della gestione

Ricavi della gestione a regime: 65.572,00 euro



Il risultato si attesta all'1,4% dei ricavi nel primo periodo e al 2,1% nei due successivi. È una marginalità contenuta, coerente con la natura del servizio e con il livello tariffario stabilito dall'Amministrazione, che è determinato in funzione dell'accessibilità della pratica sportiva e non della redditività della gestione.

Il risultato riflette le assunzioni sulle quali il piano è costruito: un tasso di saturazione dell'80% tanto nella fascia feriale quanto negli slot-partita del fine settimana, una quota di presenza fisica del personale pari al 60% delle ore di impegno, l'assenza di oneri ulteriori rispetto a quelli censiti. Una saturazione superiore a quella assunta, o l'apporto di volontari — frequente nelle realtà sportive dilettantistiche e qui prudenzialmente non considerato — produrrebbero un miglioramento proporzionale; l'organizzazione che il concessionario saprà darsi incide quindi in misura diretta sul risultato della gestione.

La variabilità del margine è parte del rischio operativo trasferito. I concorrenti formulano la propria offerta sul canone avendo riguardo alla struttura di costi e di ricavi qui rappresentata e alle proprie capacità organizzative; non è previsto alcun meccanismo di riequilibrio a carico del Comune, né il mancato raggiungimento dei livelli di utilizzo assunti dà titolo a revisione del canone o a contribuzione pubblica.

Il risultato positivo non contraddice la natura non economica del servizio. L'equilibrio non discende dalla redditività di mercato della gestione, ma dal riparto degli oneri stabilito dal Comune, che trattiene presso di sé le utenze, la manutenzione programmata e la TARI: il capitolo seguente ne dà conto. Il canone non trasforma dunque un servizio privo di rilevanza economica in attività di mercato, ma rappresenta la contropartita dell'uso esclusivo di un bene pubblico in orario extrascolastico, commisurata al margine che la gestione effettivamente consente.

Il piano si concentra sull'analisi dei risultati economici di gestione, che in questo caso costituiscono anche un attendibile indicatore di sostenibilità finanziaria, poiché:

- non sono previsti investimenti infrastrutturali o immobilizzazioni rilevanti;
- non si ricorre a finanziamenti o a capitale di debito;
- la gestione si basa su costi e ricavi correnti con immediato riflesso monetario.

Non si è pertanto proceduto al calcolo di indicatori di bancabilità, privi di significato in assenza di indebitamento, né di indicatori di redditività dell'investimento, in assenza di investimento.

10. ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE E MOTIVAZIONE DEL CANONE

In questo paragrafo si dà conto degli oneri che il concedente conserva in capo a sé e costituisce la base di motivazione del canone richiesto al concessionario.

Il canone non è commisurato agli oneri che il Comune conserva in capo a sé, i quali rispondono alla funzione pubblica dell'impianto e alla sua destinazione scolastica, e che esso non è destinato a coprire. Esso trova giustificazione nel margine effettivo della gestione in orario extrascolastico, quantificato al capitolo 8, e costituisce la contropartita dell'uso esclusivo di un bene pubblico nelle fasce orarie extrascolastiche.

Il Comune, tenuto conto che trattasi di un affidamento in via sperimentale dopo diversi anni di chiusura dell'impianto sportivo e considerata la complessità tecnologica degli impianti installati, prevede in questa fase una gestione diretta della manutenzione degli impianti per garantire un adeguato livello di specializzazione e competenza tecnica del personale incaricato ad operare.

L'incertezza dei consumi energetici, derivanti dall'impianto di nuova costruzione, senza uno storico affidabile di riferimento, ha indotto l'Amministrazione, in questa prima fase di concessione sperimentale, a trattenere le utenze in capo a sé, attivando un monitoraggio dell'andamento dei consumi tra orario scolastico ed orario extrascolastico.

Si precisa che il canone che il Comune incassa è il solo imponibile: l'IVA addebitata al concessionario è riversata all'Erario e non costituisce entrata per l'Ente.

11. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 179, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale stimato dall'ente concedente quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Voce	1° periodo	2° periodo	3° periodo	Totale
Fatturato del concessionario	46.057,87	66.621,15	67.687,09	180.366,11
Valore della concessione – trentadue mesi				180.366,11

Sulla determinazione si precisa quanto segue.

- il canone non si somma al valore: esso è un costo del concessionario e non un provento della concessione, e non concorre pertanto a formarne il valore ai sensi dell'art. 179; è indicato distintamente negli atti di gara e non computato in aumento;
- non vi è valore da attribuire a un'opzione di rinnovo, poiché la durata è secca e alla scadenza è ammessa la sola proroga tecnica;
- non essendo prevista alcuna forma di contribuzione pubblica, non ricorre la componente di cui alla lettera c) del comma 3 del medesimo art. 179;
- il valore resta ampiamente al di sotto della soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023.

L'importo così stimato è indicativo e dipende da una pluralità di fattori, legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione. Variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa da parte dell'aggiudicatario, in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie concessoria.

Vigevano, lì _____

Il Dirigente del Settore Sport e Impianti Sportivi
