

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN’AREA VERDE ATTREZZATA CON ARREDI LUDICI, CON ANNESSO EDIFICIO DESTINATO ALLA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE ALL’INTERNO DEL PARCO YURI SPIGARELLI – RELAZIONE TECNICA– INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI TEMPO, VALORE E CANONE DI CONCESSIONE

Premessa

La presente relazione ha come finalità l’individuazione dei parametri “valore di concessione” e “tempo di concessione” così come definiti dall’art. 167 comma 1 e dall’art. 168 comma 2 del Dlgs 50/2016, oltre all’individuazione dell’importo del canone annuo che il concessionario dovrà versare al Comune di Civitavecchia per l’utilizzo delle strutture e delle aree presenti nel Parco Yuri Spigarelli.

Individuazione del valore di concessione - art. 167 comma 1 del Dlgs 50/2016.

L’art. 167 comma 1 recita *“Il valore di una concessione, ai fini di cui all’articolo 35, è costituito dal fatturato totale del concessionario 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.”*

In base a quanto sancito dall’articolo sopra riportato, al fine dell’applicazione del calcolo funzionale all’individuazione del valore di concessione, è necessario individuare **il fatturato annuo** che il concessionario potrà ricavare dalle attività che possono essere portate avanti nel parco, così come riportate nell’elaborato “Schema di Convezione” art. 3.

Il fatturato annuo verrà applicato alla **durata** della concessione in base alla formula:

valore della concessione = fatturato annuo x t (anni di concessione)

Il calcolo della **durata della concessione espressa in anni** sarà effettuato sulla base di quanto stabilito dall’art. 168 comma 2 del Dlgs 50/2016 che recita *“Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione”*, pertanto, per individuare il valore t sarà anche necessario calcolare **l’investimento** del concessionario necessario all’avvio dell’attività e **l’utile medio** di quest’ultimo, individuato nel **cashflow positivo** di un anno di attività.

1. Calcolo del fatturato annuo

Il calcolo del fatturato annuo si basa sulle attività che il concessionario potrà portare avanti all’interno del Parco Yuri Spigarelli, meglio descritte nell’elaborato “Relazione Tecnica” e nelle planimetria allegata.

Come si evince dalla Relazione e dallo Schema di Convenzione il Concessionario potrà:

1. Destinare il piano terra dell’edificio alla sola attività di somministrazione di cibi e bevande di cui alla L.R. 21 del 29/11/2006 “Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Modifiche alle leggi regionali 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore del commercio) e successive modifiche.

2. Affittare gli spazi e le strutture ivi presenti in base al progetto complessivo presentato. Durante lo svolgimento di eventi (manifestazioni, spettacoli, concerti, ecc) organizzati dal concessionario ovvero da terzi ai quali il concessionario "affitterà" gli spazi, dovrà comunque essere garantito il libero utilizzo del parco almeno per una superficie pari al 60% con annessi servizi.

In riferimento all'attività n. 1, nella tabella di seguito è riportato il fatturato annuo massimo, che potrebbe generare l'attività di ristorazione considerando una previsione di 40 coperti (numero massimo coperti), che possono raddoppiare durante i mesi primaverili ed estivi, in vista la possibilità dello sfruttamento degli spazi esterni (portico).

ristorazione	coperti totali die	costo pasto	coef. Cont	giorni	tot
da mart a ven (ott/mar)	40	€ 15,00	0,2	96	€ 11 520,00
da sab a dom (ott/mar)	40	€ 15,00	0,8	48	€ 23 040,00
da mart a ven (apr/sett)	80	€ 15,00	0,3	104	€ 37 440,00
da sab a dom (apr/sett)	80	€ 15,00	0,8	52	€ 49 920,00
					€ 121 920,00

Tabella 1

I giorni di attività sono stati calcolati considerando un giorno di riposo a settimana e due settimane di chiusura all'anno, di seguito si riportano i dati per la colonna "giorni", mentre il coefficiente di contemporaneità indica il numero di coperti che contemporaneamente in una giornata possono generare fatturato nel periodo preso in esame.

ristorazione	n settimane	die	tot
da mart a ven (ott/mar)	24	4	96
da sab a dom (ott/mar)	24	2	48
da mart a ven (apr/sett)	26	4	104
da sab a dom (apr/sett)	26	2	52
			300

Tabella 2

Sempre in riferimento all'attività n.1, insieme all'attività di ristorazione è possibile esercitare l'attività di bar, nella tabella di seguito vengono riportate le previsioni relative ai dati di fatturato annuo, calcolati sulla base del numero di avventori massimo che possono frequentare il bar al giorno, spesa media, numero di giorni di esercizio e coefficiente di contemporaneità.

bar	avventori die	spesa media	coef. Cont	giorni	tot
da mart a ven (ott/mar)	80	€ 2,00	0,5	104	€ 8 320,00
da sab a dom (ott/mar)	80	€ 2,00	0,5	52	€ 4 160,00
da mart a ven (apr/sett)	80	€ 2,00	0,8	104	€ 13 312,00
da sab a dom (apr/sett)	80	€ 2,00	0,9	52	€ 7 488,00
					€ 33 280,00

Tabella 3

Come per l'attività di ristorazione il numero di giorno di esercizio è stato calcolato considerando 52 settimane di esercizio con un giorno di riposo a settimana.

bar	n settimane	die	tot
da mart a ven (ott/mar)	26	4	104
da sab a dom (ott/mar)	26	2	52
da mart a ven (apr/sett)	26	4	104
da sab a dom (apr/sett)	26	2	52
			312

Tabella 4

In riferimento all'attività n. 2 si ipotizza che il concessionario, nelle aree del parco (40% area totale) possa svolgere corsi di fitness all'aperto. Il fatturato annuo di questa iniziativa è stato calcolato sul numero massimo di partecipanti, moltiplicato per il costo medio di una lezione (yoga, pilates, balli di gruppo ecc..) e per i giorno di attività, anche in questo caso è stato applicato un coefficiente di contemporaneità al numero massimo di partecipanti al giorno.

att.sportive/affitto parco	n. part die	costo medio att	coef. Cont	giorni	tot
da mart a ven (ott/mar)	80	€ 5,00	0,1	52	€ 2 080,00
da sab a dom (ott/mar)	80	€ 5,00	0,5	26	€ 5 200,00
da mart a ven (apr/sett)	80	€ 5,00	0,5	104	€ 20 800,00
da sab a dom (apr/sett)	80	€ 5,00	0,8	52	€ 16 640,00
					€ 44 720,00

Tabella 5

Le attività sportive all'aperto possono svolgersi 26 settimane all'anno, tuttavia, nei mesi invernali e autunnali, i giorni in cui è possibile praticare "sport all'aperto" sono influenzati dal clima, il calcolo dei giorni di attività di cui alla tabella 5 sono esplicitati nel seguente schema, considerando come giorni che generano "utile" solo quelli di bel tempo.

att.sportive /affitto parco	n settimane	die	
da mart a ven (ott/mar)	26	2	52
da sab a dom (ott/mar)	26	1	26
da mart a ven (apr/sett)	26	4	104
da sab a dom (apr/sett)	26	2	52
			234

Tabella 6

In base alla somma dei risultati delle tabelle 1-3-5 il fatturato annuo che l'ipotetico concessionario potrà ricavare dai servizi offerti è pari a : **199.920,00 €/anno.**

2. Canone annuo di concessione annuo

Per valutare il canone di concessione annuo del parco e del fabbricato ivi presente li considereremo come beni affittabili, a tal fine verranno impiegati due diversi metodi di stima: il metodo sintetico comparativo ed il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi. Attraverso il metodo sintetico comparativo valuteremo il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di concessione, qualora questo fosse vendibile, individuando il valore al mq medio di un bene simile attraverso un'analisi di mercato di beni immobili appartenenti allo stesso cespite, cioè ristoranti con annessa area esterna con una taglia simile al nostro edificio. Il valore di mercato individuato, al fine di calcolare il canone annuo che il futuro concessionario dovrà versare, verrà poi applicato alla formula:

$$\text{canone annuo} = \text{valore immobile} * \text{saggio capitalizzazione (i)}$$

Il saggio di capitalizzazione sarà ricavato dai dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2° semestre 2020) opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del parco con annessa costruzione.

2.1 individuazione del più probabile valore di mercato

Nella tabella di seguito è riportata l'analisi di mercato eseguita, effettuata censendo gli annunci presenti on-line, relativamente alla vendita di ristoranti dalla metratura simile al nostro immobile e dotati di area esterna.

CALCOLO CANONE ANNUO						
STIMA SINTETICA COMPARATIVA						
calcolo del valore medio al mq (annunci relativi a locali commerciali con destinazione ristorante)						
	città	cespite	prezzo	mq	€/mq	link
annuncio 1	Civitavecchia	locale commerciale	€ 249.000,00	262	€ 950	https://www.immobiliare.it/annunci/85564010/
annuncio 2	Civitavecchia	locale commerciale	€ 115.000,00	110	€ 1.045	Locale commerciale via Benci e Gatt Civitavecchia, rif. 88117113 - Immobiliare.it
annuncio 3	Civitavecchia	locale commerciale	€ 130.000,00	200	€ 650	https://www.immobiliare.it/annunci/87698986/
annuncio 5	Civitavecchia	locale commerciale	€ 299.000,00	270	€ 1.107	Locale commerciale viale Pietro Nenni, Civitavecchia, rif. 76300018 - Im
valore medio al mq					€ 938	

Tabella 7

il valore medio al mq individuato è pari a **938 €/mq**.

Il valore al mq dovrà essere applicato alla superficie commerciale totale, calcolata applicando i criteri di ponderazione presenti nella Norma UNI 10750, all'estensione dei vari ambienti, così come individuati nell'elaborato "Relazione Tecnica" come aree che possono generare reddito, sono stati applicati dei coefficienti di utilizzazione, nello specifico alla superficie della sala polifunzionale è stato applicato coefficiente 1, ai locali serventi 0,4, al terrazzo coefficiente 0,25, l'area esterna è stata valutata nella sola percentuale del 40% (superficie affittabile) a cui è stato applicato un coefficiente di ponderazione 0,004.

piano terra	mq	coeff ut.	mq commerciali
sala polifunzionale	129	1	129
servizi piano terra	21	0,4	8,4
bar	25	1	25
magazzino	11,1	0,4	4,44
servizi igienici e spogliatoi	8,9	0,4	3,56
totale piano terra			170,4

piano primo				
uffici/sala riunione	45,9	0,4	18,36	
servizi igienici	21	0,4	8,4	
terrazzo	129	0,15	19,35	
totale piano primo			46,11	
totale superficie immobile			216,51	
	mq	affittabile da bando	coef ut	mq commerciali
superficie esterna	31050	40%	0,004	49,68

Tabella 8

In base a quanto sopra calcolato il più probabile valore di mercato è individuato nel seguente schema ed pari a **249.768,98 €**.

valore bene		
superficie immobile	valore mq	totale
216,51	€ 938	€ 203 153,69
superficie esterna	valore mq	totale
49,68	€ 938	€ 46 615,29
valore di mercato		€ 249 768,98

Tabella 9

2.2 Individuazione del canone di concessione annuo

Come affermato al paragrafo 2 , il canone di concessione annuo è pari a $\text{canone annuo} = \text{valore immobile} * \text{saggio capitalizzazione (i)}$.

Il saggio di capitalizzazione medio verrà individuato applicando la formula:

$\text{saggio di capitalizzazione medio} = \text{canone medio annuo mq/valore medio al mq}$, considerando i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea D1, città di Civitavecchia, in zona periferica, secondo semestre 2020, per beni immobili commerciali.

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Città Civitavecchia
 zona omogenea D1
 anno 2020
 semestre 2

saggio di capitalizzazione = valore di locazione /valore mercato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1400	2000	L	8,3	11,8	L

Tabella 10

Il Valore di locazione medio annuo al mq è pari a $(8,3 \text{ €/mq} + 11,8 \text{ €/mq})/2 * 12 = 120 \text{ €/mq anno}$

Il valore medio di mercato al mq è pari a $(1400 \text{ €/mq} + 2000 \text{ €/mq}) / 2 = 1700 \text{ €/mq}$

Il saggio di capitalizzazione medio è uguale al 7,094%

valore medio mercato	€ 1 700,00
valore locazione medio annuo	€ 120,60
saggio capitalizzazione	7,094%

Tabella 11

Il saggio di capitalizzazione medio così ottenuto dovrà essere corretto al fine di ricondurlo al nostro caso specifico; valutate quindi le influenze ascendenti e le influenze discendenti, otterremo un saggio di capitalizzazione che descrive effettivamente la capacità dell'immobile di produrre reddito.

tasso di capitalizzazione medio	0,07094
influenze discendenti(positive)	
edificio ristrutturato	-0,021
particolare qualificazione ambientale	-0,02
immobile vocato alla ristorazione	-0,006
	0,0239

Tabella 12

Il primo parametro discendente ci indica che l'immobile è appena stato ristrutturato, il secondo che è immerso in un parco appena riqualificato, la terza che per sua morfologia e per il luogo dove si trova lo stabile è direttamente vocato alla ristorazione. Il tasso di capitalizzazione calcolato nella tabella 11 verrà applicato alla formula di cui al paragrafo 2.

STIMA CAPITALIZZAZIONE DI REDDITI		
valore immobile = canone medio annuo/ saggio di capitalizzazione (i)		
canone medio annuo = valore immobile * saggio capitalizzazione (i)		
valore immobile	saggio cap.	canone annuo
€ 249 768,98	2,39%	€ 5 979,76
canone annuo		€ 6 000,00

Tabella 13

Il canone annuo di concessione, che il futuro concessionario dovrà versare al Comune sarà pari a 5.979,76 €, in cifra tonda **6.000 €**, questo valore sarà applicato fra i "costi" nel calcolo del cash flow annuo.

3. Durata della Concessione

Ai fini dell'individuazione del valore di Concessione è necessario calcolare la sua durata, considerando che questa dovrà essere pari *"al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito"*; a tal fine i dati che dovranno essere ricavati saranno relativi al capitale comprensivo di interessi; che il concessionario dovrà investire per aprire l'attività, e l'utile medio annuo, considerato come il cashflow positivo di un anno di gestione. I due valori così ricavati verranno inseriti nella formula:

$$t (\text{payback period}) = (\text{capitale investito} + \text{interessi}) / \text{utile annuo (cash flow positivo)}$$

3.1 Individuazione del più probabile capitale investito dall'ipotetico concessionario.

Al fine di individuare il tempo massimo di concessione, in ottemperanza all'articolo 168 comma 2 del D.lgs 50/2016, è necessario individuare l'investimento iniziale che il concessionario dovrà sostenere per poter avviare l'attività nei tempi richiesti dal bando (vedi art. 9 Schema di Convenzione), revisionando gli impianti esistenti, richiedendo tutti permessi e nulla osta per poter esercitare ed acquistando tutti gli arredi indispensabili all'attività di ristorazione e bar, a queste spese iniziali andranno sommate quelle relative alle volture delle utenze e ad una quota destinata ad apportare delle migliorie agli impianti.

Al totale del capitale necessario all'avviamento delle attività di bando, andranno sommati gli interessi, il cui tasso è pari al 8,11%, secondo la pubblicazione della Banca d'Italia "Banca e Moneta" del 20/08/2021 considerando il finanziamento come un credito al consumo e un tempo di restituzione di anni 10 .

Nella tabella di seguito sono riassunte le considerazioni di cui sopra:

revisioni – art.11 capitolato d'oneri	
recinzioni esistenti	€ 1 000,00
muretti a secco, delle staccionate e dei pergolati	€ 1 000,00
attrezzature e arredi esistenti	€ 1 000,00
attivazione videosorveglianza	€ 1 000,00
violetti e dei percorsi interni	€ 1 000,00
illuminazione ed elettrico/video sorveglianza	€ 2 000,00
	€ 7 000,00
costi start up	
arredi ristorante (cucina- tavoli ecc)	€ 25 000,00
arredi bar	€ 20 000,00
arredi esterni	€ 5 000,00
vulture utenze	€ 1 500,00
spese tecniche	€ 5 000,00
spese amministrative	€ 5 000,00
forniture ristorante bar	€ 10 000,00
	€ 71 500,00
investimenti annuali previsti	
migliorie a mezzi d'opera	€ 15 000,00
	totale capitale € 93 500,00
	tasso interesse 8,11%
	anni 10
	interessi totali (interesse semplice) € 75 828,50
	capitale + interessi € 169 328,50
	rata annuale € 16 932,85

Tabella 14

Il totale dell'investimento iniziale, comprensivo di interessi, sarà pari a **169.328,50 €**, ai fini del calcolo del cashflow annuo, fra i costi verrà inserita la rata di restituzione del prestito pari a **16.932,85 (rata annua)**.

3.2 Calcolo dell'utile annuo – cash flow positivo di un anno di gestione.

Il calcolo del cash flow annuo si basa sull'individuazione del fatturato annuo derivante dall'esercizio delle attività concesse da bando a cui andranno sottratte tutte le spese di gestione, individuate come "costi per il personale", "costi per le manutenzioni annue" in base al capitolato d'oneri, e "altri costi".

Di seguito la tabella con indicazione analitica dei costi/ricavi annuali:

CASHFLOW	
ricavi	
ristorazione	€ 121 920,00
bar	€ 33 280,00
att.sportive/affitto parco	€ 44 720,00
totale ricavi	€ 199 920,00

costi personale	
costo personale rist	-€ 58 500,00
costo personale bar	-€ 19 500,00
costo pers custodia e pulizia	-€ 15 600,00
costo manutentore	-€ 15 600,00
	-€ 109 200,00

manutenzioni annue	
manut verde (art.3 c 1 cap)	-€ 14 904,00
disinfestazioni	-€ 2 000,00
materiali manutenzioni	-€ 2 000,00
	-€ 18 904,00

altri costi	
costo materie prime rist	-€ 15 520,00
canone conessione	-€ 6 000,00
utenze	-€ 4 500,00
spese finanziarie	-€ 16 932,85
spese tecniche/amministrative	-€ 2 000,00
tasse	-€ 19 992,00
	-€ 64 944,85
totale costi	-€ 193 048,85

cash flow annuo	€ 6 871,15
------------------------	-------------------

Tabella 15

Il calcolo dei costi del personale è stato effettuato considerando i seguenti dati:

n. impiegati	mesi	stipendio medio	totale
3	13	€ 1 500,00	€ 58 500,00
1	13	€ 1 500,00	€ 19 500,00
1	13	€ 1 200,00	€ 15 600,00
1	13	€ 1 200,00	€ 15 600,00

Tabella 16

Il calcolo della manutenzione del verde è stato effettuato considerando i seguenti dati:

mq	€/mq	die	totale
24840,00	€ 0,05	12	€ 14 904,00

Tabella 17

$$24840 \text{ mq} = 31050 \times 0,8$$

Il calcolo della manutenzione delle materie prime necessario a ristorante e bar è stato effettuato considerando il relativo fatturato annuo:

ristorazione	bar	totale	percentuale	costi materie prime
€ 121 920,00	€ 33 280,00	€ 155 200,00	10%	€ 15 520,00

Tabella 18

Per quanto riguarda le tasse queste sono state individuate nella percentuale del 10% del fatturato totale annuo. In base ai calcoli, il concessionario ha un cashflow annuo positivo pari a **7.965,06 €**

4. Calcolo della durata della durata e del valore di Concessione – Conclusioni

In base ai calcoli eseguiti nelle tabelle inserite nei precedenti paragrafi è possibile affermare che la durata massima della concessione calcolata secondo la formula t (payback period) = (capitale investito+ interessi)/ utile annuo (cash flow positivo) è pari a 25 anni (arrotondamento per eccesso), come si evince da sottostante schema.

art. 168 comma 2		
<i>Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione.</i>		
CAPITALE INVESTITO / CASH FLOW POSITIVO = t (payback)		
CAPITALE INVESTITO	CASH FLOW	t
€ 169 328,50	€ 6 871,15	25

Al fine del calcolo del valore il tempo t di durata del contratto dovrà essere applicato al fatturato annuo individuato al paragrafo 1 generando un valore di concessione di € 4.998.000,00, come si evince dal sottostante schema.

art. 167 comma 1		
<i>Il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35, è costituito dal fatturato totale del concessionario 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.</i>		
FATTURATO ANNUO * t = VALORE DELLA CONCESSIONE		
FATTURATO ANNUO	t	V
€ 199 920,00	25	€ 4 998 000,00

Civitavecchia 16/10/2021

L'Istruttore Tecnico
Arch. Paola Carboni

