



Città di Civitavecchia

(CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)

Servizio 4 Lavori Pubblici - Ambiente

**PARCO PALAZZO D'ACCIAIO
PROGETTO DI GARA PER LA CONCESSIONE
IN GESTIONE**

**RELAZIONE DI INDIVIDUAZIONE DEI
PARAMETRI
VALORE TEMPO E CANONE
DELLA CONCESSIONE**

Il Dirigente
Ing. Giulio IORIO

Bando di Gara per la Concessione in gestione del Parco del Palazzo d'Acciaio con attività ricreative interne al parco e gestione del chiosco annesso – 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 denominato Palazzo d'Acciaio.

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, per individuare il valore di concessione, è necessario calcolare il **fatturato annuo** che il concessionario potrà ricavare dalle attività che possono essere svolte nel parco, così come riportate nell'elaborato "Relazione Tecnica".

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

$$\text{valore della concessione} = \text{fatturato annuo} \times t \text{ (anni di concessione)}$$

Il calcolo della **durata della concessione espresso in anni** si basa su 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 d'Acciaio come meglio descritto nell'elaborato "Relazione Tecnica" e nelle planimetrie allegate.

Come si evince dalla Relazione e dal capitolato d'oneri il Concessionario potrà:

1. Destinare gli spazi del fabbricato presente all'interno del Parco all'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. Utilizzare gli spazi e le strutture ivi presenti per lo svolgimento di eventi (manifestazioni, spettacoli, concerti, eventi e attività sportiva) organizzati dal concessionario ovvero da terzi ai quali il

concessionario "affitterà" le aree. L'Amministrazione si riserva il diritto di utilizzare gratuitamente o concedere in uso l'area per massimo di 15 giorni all'anno, come si evince dalla Relazione Tecnica e dal Capitolato d'Oneri..

In riferimento all'attività n. 1, nella tabella di seguito è riportato il fatturato annuo massimo, che potrebbe generare l'attività di bar calcolata sulla base del numero di avventori che possono frequentare il chioso /bar al giorno, la loro spesa media e numero di giorni di esercizio.

bar	avventori die	spesa media	giorni	tot
da lun a ven (ott/mar)	50	€ 3,00	104	€ 15.600,00
da sab a dom (ott/mar)	50	€ 3,00	39	€ 5.850,00
da lun a ven (apr/sett)	80	€ 3,00	130	€ 31.200,00
da sab a dom (apr/sett)	50	€ 3,00	52	€ 7.800,00
				€ 60.450,00

Tabella 1

I giorni di attività sono stati calcolati considerando eventuali condizioni meteo avverse, infatti il bar non dispone di spazi coperti se non il gazebo dell'area pic-nic (vedi planimetria)

bar	n settimane	die	tot
da lun a ven (ott/mar)	26	4	104
da sab a dom (ott/mar)	26	1,5	39
da lun a ven (apr/sett)	26	5	130
da sab a dom (apr/sett)	26	2	52
			325

Tabella 2

In riferimento all'attività n. 2 si ipotizza che il concessionario, nelle aree del parco, possa svolgere corsi di fitness all'aperto o affittarlo per piccole manifestazioni (vedi Relazione tecnica pag 7) . Il fatturato annuo di questa iniziativa è stato calcolato sul numero massimo di partecipanti, moltiplicato per il costo medio di una lezione, oppure il costo del biglietto di ingresso alla manifestazione (yoga, pilates, balli di gruppo ecc..) moltiplicati per i giorno di attività.

att.sportive/affitto parco	n. part die	costo medio att	giorni	tot
da lun a ven (ott/mar)	10	€ 5,00	78	€ 3.900,00
da sab a dom (ott/mar)	10	€ 5,00	26	€ 1.300,00
da lun a ven (apr/sett)	20	€ 5,00	104	€ 10.400,00
da sab a dom (apr/sett)	20	€ 5,00	52	€ 5.200,00
				€ 20.800,00

Tabella 3

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 3 sono esplicitati nel seguente schema, considerando come giorni che generano "utile" solo quelli di bel tempo

att.sportive /affitto parco	n settimane	die	
da lun a ven (ott/mar)	26	3	78
da sab a dom (ott/mar)	26	1	26
da lun a ven (apr/sett)	26	4	104
da sab a dom (apr/sett)	26	2	52
			260

Tabella 4

In base alla somma dei risultati delle tabelle 1-3 il fatturato annuo che l'ipotetico concessionario potrà ricavare dai servizi offerti è pari a : **81.250,00 €/anno**.

2. Canone annuo di concessione

Per il calcolo del canone annuo di concessione considereremo il parco e il fabbricato ivi presente come beni affittabili, a tal fine verrà impiegato il metodo sintetico comparativo. Attraverso il metodo sintetico comparativo valuteremo il più probabile valore di affitto del bene immobile (chiosco bar) qualora questo fosse locabile sul libero mercato, individuando il canone al mq medio di un bene simile attraverso un'analisi di mercato di beni immobili appartenenti allo stesso cespite. Il valore di affitto al mq individuato, al fine di calcolare il canone annuo che il futuro concessionario dovrà versare, verrà applicato alla formula:

canone annuo = canone medio al mq * mq * 12 mesi

2.1 Individuazione del canone di concessione annuo

Nella tabella di seguito è riportata l'analisi di mercato eseguita, effettuata censendo gli annunci presenti on-line, relativamente alla locazione di locali commerciali dalla metratura simile al nostro immobile.

CALCOLO CANONE ANNUO						
STIMA SINTETICA COMPARATIVA						
calcolo del canone medio al mq/mese (annunci relativi a locali commerciali)						
	città	cespite	prezzo	mq	€/mq	link
annuncio 1	Civitavecchia	locale commerciale	€ 450,00	45	€ 10	locale commerciale affitto civitavecchia - Cerca (bing.com)
annuncio 2	Civitavecchia	locale commerciale	€ 400,00	40	€ 10	locale commerciale affitto civitavecchia - Cerca (bing.com)
annuncio 3	Civitavecchia	locale commerciale	€ 450,00	25	€ 18	locale commerciale affitto civitavecchia - Cerca (bing.com)
annuncio 5	Civitavecchia	locale commerciale	€ 400,00	30	€ 13	locale commerciale affitto civitavecchia - Cerca (bing.com)
			valore medio al mq		€ 13	

Tabella 5

il canone medio al mq individuato è pari a **13 €/mq**.

Il valore al mq dovrà essere applicato alla superficie commerciale totale, calcolata applicando i criteri di ponderazione, presenti nella Norma UNI 10750. L'estensione dei vari ambienti, così come dedotta dalla planimetria di progetto, verrà corretta tramite dei coefficienti di utilizzazione, nello specifico alla superficie del chiosco adibito a bar è stato applicato coefficiente , ai locali serventi 0,5.

piano terra	mq	coeff ut.	mq commerciali
spazio integrativo/bar	9,76	1	9,76
magazzino	2,63	0,5	1,315
servizi igienici	9,29	0,5	4,645
totale piano terra	21,68		15,72

Tabella 6

In base a quanto sopra calcolato il più probabile canone annuo è individuato nel seguente schema ed pari a 2.420,88 €.

affitto			
superficie immobile	valore mq	totale mensile	totale annuo
15,72	€ 13	€ 201,74	€ 2.420,88

Tabella 7

Il canone annuo di concessione da versare al Comune sarà pari a 2.420,88 €, in cifra tonda **2.400 €**, questo valore sarà applicato fra i costi nel calcolo del cash flow medio annuo.

3. Durata della Concessione

Ai fini dell'individuazione del valore di Concessione è necessario calcolare il tempo di concessione considerando che questo 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 sono il capitale iniziale che il concessionario dovrà investire per avviare l'attività e l'utile medio annuo, considerando come utile 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 il capitale iniziale che il concessionario dovrà impegnare per avviare l'attività, anche in considerazione delle attività di revisione previste dal Capitolato D'Oneri, a queste spese iniziali, andranno sommate quelle relative alle volture delle utenze, all'acquisto degli arredi, ad eventuali migliorie da apportare alle aree.

Al totale del capitale necessario all'avviamento delle attività di bando, andranno sommati gli interessi, il cui tasso è pari al 8,34% secondo la pubblicazione della Banca d'Italia "Banca e Moneta" del 20/06/2022, 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:

CAPITALE INVESTITO	
Art. 11 capitolato d'oneri	
revisioni – art.11 capitolato d'oneri	
recinzioni esistenti	€ 500,00
muretti a secco, delle staccionate e dei pergolati	€ 500,00
attrezzature e arredi esistenti	€ 500,00
attivazione videosorveglianza	€ 500,00
revisione e attivazione impianto di irrigazione e pozzo artesiano	€ 500,00
illuminazione ed elettrico/video sorveglianza	€ 500,00
revisione impianti fognari e sistema di smaltimento acque piovane	€ 500,00
verifica biennale e revisione impianto messa a terra	€ 500,00
	€ 4.000,00
costi start up	
arredi esterno (tavoli – sedie – ombrelloni)	€ 1.000,00
Arredo bar/chiosco	€ 10.000,00
volture utenze	€ 1.000,00
spese tecniche	€ 1.000,00
spese amministrative	€ 500,00
forniture ristorante bar	€ 9.067,50
	€ 22.567,50
investimenti annuali previsti	
migliorie a mezzi d'opera	€ 2.000,00
totale capitale	€ 28.567,50
tasso interesse	8,34%
anni	10
interessi totali (interesse semplice)	€ 23.824,44
capitale + interessi	€ 52.391,94
rata annuale	€ 5.239,19

Tabella 8

Il totale dell' investimento iniziale, comprensivo di interessi, sarà pari a **52.391,94 €**, ai fini del calcolo del cashflow annuo, fra i costi verrà inserita la rata di restituzione del prestito pari a **5.239,19 €**.

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:

CASH FLOW	
ricavi	
bar	€ 60.450,00
att.sportive/affitto parco	€ 20.800,00
totale ricavi	€ 81.250,00

costi personale	
costo personale bar	-€ 19.500,00
costo pers cust/manut/pul	-€ 19.500,00
	-€ 39.000,00

manutenzioni annue	
manut verde (art.3 c 1 cap)	-€ 4.875,00
disinfestazioni	-€ 1.000,00
materiali manutenzioni	-€ 1.000,00
	-€ 6.875,00

altri costi	
costo materie prime bar	-€ 9.067,50
canone concessione	-€ 2.400,00
utenze	-€ 2.000,00
spese finanziarie	-€ 5.239,19
spese tecniche/amministrative	-€ 1.000,00
tasse	-€ 12.187,50
	-€ 31.894,19
totale costi	-€ 77.769,19

cash flow annuo	€ 3.480,81
------------------------	-------------------

Tabella 9

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

n. impiegati	mesi	stipendio medio	totale
1	13	€ 1.500,00	€ 19.500,00
1	13	€ 1.500,00	€ 19.500,00

Tabella 10

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

mq	€/mq	die	totale
8125,00	€ 0,05	12	€ 4.875,00

Tabella 11

Il costo delle forniture per il bar è stato considerato in percentuale sul fatturato annuo:

bar	percentuale su ricavi	costi
€ 60.450,00	15%	€ 9.067,50

Tabella 12

Per quanto riguarda le tasse, queste, sono state individuate nel 15% del fatturato totale annuo.

In ai calcoli eseguiti il cash flow annuo positivo è pari a **3.480,81 €**

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 **15 anni** (arrotondamento per difetto), come si evince dal sottostante schema.

TEMPO CONCESSIONE		
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
€ 52.391,94	€ 3.480,81	15

Al fine del calcolo del valore di concessione, il tempo t di durata del contratto dovrà essere applicato al fatturato annuo individuato al paragrafo 1, il valore di concessione è di **€ 1.218.750,00**, come si evince dal sottostante schema.

VALORE DELLA CONCESSIONE		
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
€ 81.250,00	15	€ 1.218.750,00

Civitavecchia 23/09/2022

L'Istruttore Tecnico
Arch. Paola Carboni

