



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE RAGIONI E DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI PER LA FORMA DI AFFIDAMENTO PRESCELTA PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL “PARCO MURO DELLE LAME”, AI SENSI DEL D. LGS. 23/12/2022, N. 201, ART. 14.

PREMESSA

Il D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, entrato in vigore il 31 dicembre 2022, ha introdotto una serie di disposizioni normative volte al riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica. In particolare, all'articolo 14, comma 3, è prevista, riguardo alla scelta della modalità di gestione di un servizio, la redazione di una relazione in capo all'Ente affidante i cui contenuti sono meglio descritti nella seguente Sezione A “Normativa di riferimento”.

Il suddetto Decreto ha inoltre abrogato l'art.34, co. 20, del d.l. 18 ottobre 2012 n.179 che prevedeva la redazione di un'apposita relazione “...che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta e che definisce i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche se previste”,

Per la redazione della relazione art. 34, co. 20, del d.l. 18 ottobre 2012 n.179, il Ministero per lo Sviluppo Economico ha predisposto uno schema tipo per facilitarne la compilazione. Vista la recente normativa introdotta dal D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 e non essendo ancora consolidata una prassi e una giurisprudenza al riguardo, si precisa che nel redigere la presente relazione si è voluto comunque uniformare la stessa allo schema tipo predisposto dal Ministero integrando le novità previste dal D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201. In particolare si evidenzia che la scelta della modalità di affidamento dei servizi pubblici locali di rilevanza economica deve perseguire, nel rispetto della normativa vigente, i seguenti obiettivi:

- conformità ai requisiti previsti dalla disciplina europea;
- efficacia rispetto alle finalità di interesse generale degli enti territoriali;
- efficienza ed economicità nell'erogazione dei servizi, nell'interesse degli utenti e nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica;
- qualità del servizio.

E' dunque in riferimento a tali obiettivi è stata predisposta la presente Relazione per motivare le proprie decisioni e per garantirne la coerenza rispetto alla disciplina europea.

In ottemperanza agli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti dal D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 art. 31, la relazione viene pubblicata sul sito istituzionale dell'ente affidante e trasmessa contestualmente all'ANAC.

L'affidamento in oggetto riguarda la gestione del Centro Sportivo “Parco Muro delle Lame”, sito in via Parco muro delle Lame a Vasto, catastalmente identificato al foglio 37, particella 89, 1897, 88, 4629, 87, 92, 94, 4630, 1898.



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant'Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



SEZIONE A - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per consolidato orientamento giurisprudenziale la gestione di impianti sportivi assume i caratteri tipici di un servizio pubblico. La nozione di servizio pubblico è omologa a quella di servizio di interesse generale, quale attività di produzione di beni e servizi che si distinguono dalle comuni attività economiche, perché perseguono una finalità di interesse generale che ne giustifica l'assoggettamento ad un regime giuridico differenziato.

La dottrina è giunta ad individuare gli indici di riconoscimento della pubblicità del servizio, identificandoli nella coesistenza di alcuni presupposti, quali:

- l'attività deve consistere in una prestazione;
- per la gestione del servizio deve esistere un'organizzazione stabile con un controllo pubblico che assicuri un livello minimo di erogazione;
- l'attività deve essere diretta ad una generalità di cittadini e presentare il carattere dell'universalità (il servizio deve essere reso a tutti i soggetti che ne facciano richiesta a prescindere dal loro status).

Con riferimento poi alla "natura" del bene, gli impianti sportivi di proprietà comunale appartengono al patrimonio indisponibile dell'ente, ai sensi dell'art. 826 del c.c., essendo destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive.

Prima di individuare le differenti forme contrattuali da utilizzare per l'affidamento in gestione di un impianto sportivo alla luce del nuovo codice, come confermato dalla stessa ANAC con la delibera n. 1300 del 14.12.2016, a cui si fa espresso rinvio, occorre comprendere la distinzione tra servizi pubblici locali a rilevanza economica e privi di rilevanza economica.

Ai fini della qualificazione di un servizio pubblico locale sotto il profilo della rilevanza economica, occorre verificare in concreto se l'attività da espletare presenti o meno il connotato della "redditività", anche solo in via potenziale. Il servizio ha rilevanza economica quando da quella attività, chi la gestisce, ha la possibilità potenziale di coprire tutti i costi (la contribuzione a copertura dei costi è indice di rilevanza economica ponendo il servizio in una situazione di appetibilità per gli operatori). Inoltre, per qualificare un servizio pubblico come avente rilevanza economica o meno si deve prendere in considerazione non solo la tipologia del servizio, ma anche la soluzione organizzativa che l'ente locale, quando può scegliere, sente più appropriata per rispondere alle esigenze dei cittadini.

Al contrario, un servizio è privo di rilevanza economica quando è strutturalmente antieconomico, perché potenzialmente non remunerativo (il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire quella prestazione). Nel caso specifico la redditività di un impianto sportivo deve essere valutata caso per caso, con riferimento ad elementi quali, costi e modalità di gestione, tariffe per l'utenza (libere o imposte), quote sociali, attività praticate, oneri manutentivi, attività accessorie, obiettivi della gestione sociale, e sulla base di un realistico piano finanziario.





MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

» Il D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201 “Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica” pubblicato nella Gazz. Uff. 30 dicembre 2022, n. 304, entrato in vigore il 31 dicembre 2022 con particolare riferimento ai seguenti articoli:

- art. 3 - Principi generali del servizio pubblico locale
 - comma 1 “I servizi di interesse economico generale di livello locale rispondono alle esigenze delle comunità di riferimento e alla soddisfazione dei bisogni dei cittadini e degli utenti, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e proporzionalità.”
 - comma 2 “L’istituzione, la regolazione e la gestione dei servizi pubblici di interesse economico generale di livello locale rispondono a principi di concorrenza, sussidiarietà, anche orizzontale, efficienza nella gestione, efficacia nella soddisfazione dei bisogni dei cittadini, sviluppo sostenibile, produzione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati, applicazione di tariffe orientate a costi efficienti, promozione di investimenti in innovazione tecnologica, proporzionalità e adeguatezza della durata, trasparenza sulle scelte compiute dalle amministrazioni e sui risultati delle gestioni.”
 - comma 3 “Nell’organizzazione e nella erogazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale è assicurata la centralità del cittadino e dell’utente, anche favorendo forme di partecipazione attiva”.
- art. 10 - Perimetro del servizio pubblico locale e principio di sussidiarietà
 - comma 1 “Gli enti locali e gli altri enti competenti assicurano la prestazione dei servizi di interesse economico generale di livello locale ad essi attribuiti dalla legge.” -
 - comma 2 “Ai fini del soddisfacimento dei bisogni delle comunità locali, gli enti locali favoriscono, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale, l’autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, e delle imprese, anche con apposite agevolazioni e semplificazioni.”
 - comma 3 “Gli enti locali, nell’ambito delle rispettive competenze, possono istituire servizi di interesse economico generale di livello locale diversi da quelli già previsti dalla legge, che ritengono necessari per assicurare la soddisfazione dei bisogni delle comunità locali.”
- art. 14 - Scelta della modalità di gestione del servizio pubblico locale:
 - comma 1 “Tenuto conto del principio di autonomia nell’organizzazione dei servizi e dei principi di cui all’articolo 3, l’ente locale e gli altri enti competenti, nelle ipotesi in cui ritengono che il perseguimento dell’interesse pubblico debba essere assicurato affidando il servizio pubblico a un singolo operatore o a un numero limitato di operatori, provvedono all’organizzazione del servizio mediante una delle seguenti modalità di gestione:
 - a) affidamento a terzi mediante procedura a evidenza pubblica, secondo le modalità previste dal dall’articolo 15, nel rispetto del diritto dell’Unione europea;
 - b) affidamento a società mista, secondo le modalità previste dall’articolo 16, nel rispetto del diritto dell’Unione europea;
 - c) affidamento a società in house, nei limiti fissati dal diritto dell’Unione europea, secondo le modalità previste dall’articolo 17;
 - d) limitatamente ai servizi diversi da quelli a rete, gestione in economia o mediante aziende speciali di cui all’articolo 114 del testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali di cui al decreto legislativo n. 267 del 2000.”



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it

comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant’Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

- comma 2 “Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l’ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l’ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l’ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l’ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all’articolo 30;”
- comma 3 “Degli esiti della valutazione di cui al comma 2 si dà conto, prima dell’avvio della procedura di affidamento del servizio, in un’apposita relazione nella quale sono evidenziate altresì le ragioni e la sussistenza dei requisiti previsti dal diritto dell’Unione europea per la forma di affidamento prescelta, nonché illustrati gli obblighi di servizio pubblico e le eventuali compensazioni economiche, inclusi i relativi criteri di calcolo, anche al fine di evitare sovracompenazioni”;
- art. 15 - Affidamento mediante procedura a evidenza pubblica
- comma 1 “Gli enti locali e gli altri enti competenti affidano i servizi di interesse economico generale di livello locale secondo la disciplina in materia di contratti pubblici, favorendo, ove possibile in relazione alle caratteristiche del servizio da erogare, il ricorso a concessioni di servizi rispetto ad appalti pubblici di servizi, in modo da assicurare l’effettivo trasferimento del rischio operativo in capo all’operatore”.

4

» **Il D. Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38** – Attuazione dell’art. 7 della Legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi, con particolare riferimento al seguente articolo:

- ai sensi dell’art. 4 “Misure di concentrazione, accelerazione e semplificazione” prevede la disciplina del procedimento amministrativo semplificato finalizzato all’ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, nonché di tutti gli interventi necessari a riqualificare le infrastrutture sportive, attraverso la presentazione di specifico progetto di fattibilità all’Ente locale;
- ai sensi dell’art. 6 “Uso degli impianti sportivi” dispone che l’uso degli impianti sportivi in esercizio da parte degli enti locali territoriali debba essere aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive. Altresì prevede che nei casi in cui l’ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, la gestione sia affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d’uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l’individuazione dei soggetti affidatari. Detti affidamenti sono disposti nel rispetto delle procedure previste dal D. Lgs. 50/2016.

» **Il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36** – Nuovo Codice degli Appalti, Libro IV del partenariato pubblico-privato e delle concessioni, Parte II dei contratti di concessione.



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant’Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

SEZIONE B – DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

B.1 Definizioni generali del Servizio

Il servizio di gestione del “Parco Muro delle Lame” trova specifica disciplina all’art. 176 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. n. 36/2023. La gestione del Parco e degli impianti sportivi comunali, intesa come insieme di attività volte ad assicurare il funzionamento del Parco e l’erogazione di servizi, rientra nell’area dei servizi pubblici e, in particolare, nell’ambito dei servizi alla persona o servizi sociali. Come tale la relativa attività economica è esercitata per erogare prestazioni volte a soddisfare bisogni collettivi ritenuti indispensabili in un determinato contesto sociale (Tar Lombardia Sez. III n. 5633/2005).

La nozione interna di “servizio pubblico locale a rilevanza economica”, sulla base delle interpretazioni fornite al riguardo dalla corposa giurisprudenza comunitaria in materia (ex multis, Corte di Giustizia UE 18/06/1998 causa C35/96 Commissione vs. Italia) e dalla Commissione Europea (in specie, nelle comunicazioni in tema di servizi di interesse generale in Europa del 26/09/1996 e del 19/01/2001), deve essere considerata omologa a quella comunitaria di “servizio di interesse economico generale”.

La qualificazione di “locale” è ovviamente connessa alla dimensione territoriale in cui si esplica il servizio stesso, come ben delineato dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 272/2004.

I servizi di interesse economico generale sono dunque servizi, forniti dietro remunerazione o meno, finalizzati all’assolvimento di una missione di interesse generale fatta propria dall’autorità pubblica, e per tale ragione sono assoggettati ad un particolare regime dato dagli “obblighi di servizio pubblico”.

Quindi gli “obblighi di servizio pubblico” definiscono i requisiti specifici del servizio, imposti dall’autorità pubblica al fornitore del servizio stesso, per garantire il conseguimento di alcuni obiettivi di interesse pubblico e generale. La gestione del Parco e degli impianti sportivi ivi esistenti, è un servizio pubblico locale a rilevanza economica, in considerazione del fatto che, ai fini della qualificazione di un servizio pubblico locale sotto il profilo della rilevanza economica, è necessario verificare in concreto se l’attività da espletare presenti o meno il requisito della redditività (e quindi di produrre profitti o perlomeno di coprire i costi con i ricavi), anche solo in via potenziale, a prescindere dalla valutazione svolta dall’Ente affidante (Consiglio di Stato, Sez. V, Sent. n. 5097/09).

Nel caso di specie, la gestione del “Parco Muro delle Lame”, può farsi rientrare nella nozione predetta di servizio a rilevanza economica, avendo riguardo all’impatto che il servizio stesso può avere sul contesto dello specifico mercato di riferimento sussistendone i caratteri di redditività in considerazione anche della migliore organizzazione del servizio in termini di efficienza, efficacia ed economicità.

B.2 Caratteristiche del servizio

Il Parco in argomento, costituente patrimonio indisponibile dell’Ente ai sensi dell’art. 826, ultimo comma, del Codice Civile, è ubicato in Vasto (CH) via Parco Muro delle Lame e comprende le seguenti strutture:

- n. 3 campi da tennis regolamentari scoperti in terra rossa, con illuminazione;
- n. 1 struttura polivalente regolamentare coperto in sintetico, con tribune e con illuminazione;
- n. 3 campi da padel in sintetico scoperti, con illuminazione;
- n. 1 fabbricato ad uso servizi di segreteria e spogliatoio per atleti, servizi igienici, docce;
- n. 1 fabbricato da adibire ad uso bar, spogliatoi per atleti, servizi igienici, docce;



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant’Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

- n. 1 pista atletica con tribune, con illuminazione;
- n. 1 struttura club house (con possibilità di realizzare ristorante e bar), con area esterna pavimentata ed attrezzata;
- n. 1 area verde esterna attrezzata di pertinenza della club house;
- n. 1 piscina esterna;
- percorsi naturalistici sistemati a verde, parzialmente illuminati;

Ai fini dell'analisi delle caratteristiche in concreto del servizio pubblico di cui trattasi, devono essere prese in considerazione i seguenti elementi essenziali, che verranno meglio esplicitati nel Capitolato Prestazionale che disciplina il servizio in argomento:

- durata della concessione;
- gestione tecnico amministrativa, custodia e sorveglianza degli impianti sportivi e delle attrezzature e di tutte e dotazioni afferenti, gestione tecnico amministrativa dell'intero Parco, nonché interventi di manutenzione e riparazione, pulizia giornaliera, cura del verde sia degli impianti sportivi che delle aree a verde e dei percorsi naturalistici con oneri e spese a proprio carico, oltre che assumersi le spese relative ai consumi di energia elettrica, gas e acqua, rifiuti e altre utenze;
- favorire la pratica di attività sportive, ricreative e sociali di interesse pubblico ottimizzando il rapporto tra funzione sportiva tipica e funzione sociale, nel rispetto delle esigenze dei fruitori, con riferimento allo sport dilettantistico, allo sport agonistico, all'attività motoria, all'attività formativa per preadolescenti e adolescenti, all'attività sportiva per le Scuole, all'attività ricreativa e sociale per la cittadinanza, alla cura del benessere e naturalistica;
- il completo funzionamento del Parco e degli impianti sportivi;
- la conduzione e la perfetta funzionalità, la sicurezza, l'igienicità degli impianti e dei relativi servizi, comprese le aree a verde e pertinenze, nel rispetto di tutte le normative vigenti ed in particolare in materia di impianti sportivi;
- garantire orari minimi di apertura al pubblico degli impianti sportivi e del Parco stesso;
- applicare le tariffe di mercato e per l'uso dei campi concordandole con l'Amministrazione comunale;
- garanzie da prestarsi a carico del concessionario a tutela del corretto e regolare svolgimento del servizio.

6

B.3 Obblighi del servizio pubblico e universale

Gli obblighi di servizio pubblico e universale definiscono gli impegni specifici imposti dal Comune al gestore del servizio pubblico per garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, che costituiscono la missione del servizio stesso, per il soddisfacimento dei bisogni collettivi di cui alle premesse e che risultano ordinariamente specificati nel Capitolato Prestazionale che regola la modalità di erogazione del servizio da parte del gestore. Il servizio di cui trattasi, nella sua accezione di servizio pubblico locale, riveste le caratteristiche proprie del Servizio di Interesse Generale e Universale di derivazione comunitaria. Il servizio, infatti, deve essere offerto con modalità che ne garantiscano l'accesso in condizioni di parità per tutti gli utenti e a prezzi accessibili. Ciò posto si ritiene che sussistano specifiche ragioni, connesse alla necessità di garantire il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico di cui sopra, per l'affidamento ad un soggetto terzo del servizio in questione, in relazione alla necessità di acquisire un partner privato dotato della capacità organizzativa e finanziaria sufficiente per acquisire in proprio la gestione del servizio pubblico.



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant'Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

Per quanto riguarda il servizio di gestione del Centro “Parco Muro delle Lame”, trattasi di servizio pubblico locale ed in quanto tale deve essere offerto con modalità che ne garantiscano l’accesso per tutti gli utenti e a prezzi accessibili.

L’erogazione del servizio dovrà essere ispirata ai principi di seguito elencati:

- **Eguaglianza:** L’erogazione del servizio deve essere ispirata al principio di uguaglianza di comportamento nei confronti di tutti gli utenti ammessi alla fruizione del servizio, nel rispetto dei diritti degli stessi. Le regole riguardanti i rapporti tra utenti e servizi pubblici e l’accesso ai servizi pubblici devono essere uguali per tutti. Nessuna distinzione nell’erogazione del servizio può essere compiuta per motivi riguardanti sesso, razza, lingua, religione ed opinioni politiche. Va garantita la parità di trattamento, a parità di condizioni del servizio prestato, fra le diverse categorie o fasce di utenti.
- **Imparzialità:** il gestore del servizio ha l’obbligo di ispirare i propri comportamenti, nei confronti degli utenti, a criteri di obiettività ed imparzialità. In funzione di tale obbligo si interpretano le singole clausole delle condizioni generali e specifiche del servizio e le norme regolatrici del settore.
- **Continuità:** L’erogazione del servizio da affidare dovrà essere continua, regolare e senza interruzioni. In caso di funzionamento irregolare o di interruzione del servizio per cause non imputabili al gestore, quest’ultimo dovrà adottare misure volte ad arrecare agli utenti il minor disagio possibile.
- **Partecipazione:** La partecipazione del cittadino alla prestazione del servizio pubblico dovrà essere garantita per tutelare il diritto alla corretta fruizione del servizio. L’utente potrà presentare reclami, produrre documenti, prospettare osservazioni, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio.
- **Efficienza, efficacia ed economicità, trasparenza:** Il servizio pubblico dovrà essere erogato in modo da garantire l’efficienza, l’efficacia, l’economicità e la trasparenza finalizzato ad assicurare un adeguato livello di valorizzazione dell’offerta al pubblico.



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it

comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant’Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

SEZIONE C - MODALITA' DI AFFIDAMENTO PRESCELTA

Per la durata della concessione si fa riferimento all'art. 178, comma 2 del D. Lgs. 36/2023, che recita testualmente: "Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale";

pertanto, rispetto al PEF predisposto dall'Amministrazione comunale, la concessione del "Parco Muro delle Lame" avrà una durata di anni 18, rivedibile alla luce del PEF asseverato presentato dal concorrente in sede di gara.

La concessione è stata individuata come una soluzione organizzativa adeguata ad assicurare la qualità, l'efficienza e l'economicità del servizio stesso, per il periodo indicato.

In sintesi, il modello organizzativo prescelto, oltre a rispondere agli obiettivi di convenienza economica e di garanzia di continuità del servizio, è valutato come maggiormente rispettoso del principio fondamentale di tutela della concorrenza.

Al fine di perseguire il maggior grado di efficienza possibile nel perseguimento del pubblico interesse e tenuto conto della complessità del servizio e della mancanza di professionalità adeguate interne al Comune, si ritiene che l'erogazione del servizio debba avvenire attraverso un unico operatore - che abbia i requisiti legittimanti per la gestione di impianti sportivi (anche attraverso R.T.I. con operatori economici), che consenta allo stesso di massimizzare economie di scala ed al Comune di ottimizzare le procedure di controllo della qualità del servizio.

8

Tale modalità gestionale altresì trova perfetta corrispondenza con le previsioni di cui all'art. 15 del citato D. Lgs. 201/2022, il quale indica una preferenza per l'affidamento di servizi in concessione in luogo dell'appalto.

La concessione sarà affidata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, selezionata tramite procedura negoziata.



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant'Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019



MUNICIPIO DELLA CITTÀ DEL VASTO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTÀ della VIA VERDE COSTA DEI TRABOCCHI
CITTÀ del BRODETTO DI PESCE ALLA VASTESE



SETTORE III – SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE OO.PP.

SEZIONE D – QUADRO ECONOMICO DELLA CONCESSIONE

L'analisi economica-finanziaria, allegata al presente documento, tiene conto dei modelli teorici dell'estimo, quale riferimento della scelta del modello gestionale del servizio e della sua relativa durata.

L'analisi economico-finanziaria sconta una serie di criticità che, coniugata alle indagini effettuate presso impianti sportivi simili, introduce un forte elemento di aleatorietà nella creazione del piano economico. La difficoltà di previsione è ulteriormente amplificata da fattori dipendenti dall'andamento della domanda a prescindere dalla capacità gestionale dell'operatore economico; dalle recenti modifiche introdotte dalla normativa di settore relativamente alla gestione del rapporto lavorativo; dalla variabile dei costi energetici e dei relativi consumi; dalla variabile meteorologica per quanto attinente alle attività all'esterno; dalla variabile tariffaria, oggi commisurata ai prezzi di mercato applicati; dell'offerta del servizio in relazione alla variabile della domanda di mercato.

Resta fermo che è in capo all'operatore economico interessato alla procedura di affidamento il vaglio critico della presente analisi economico-finanziaria, considerato che le valutazioni alla base di tale analisi sono improntati su fattori previsionali e non su dati certi.

In fase di predisposizione dell'analisi economico-finanziaria in argomento, l'ammontare dei costi e dei ricavi sulla singola annualità è ipotizzato in ragione delle più probabili variabili riconducibili alle fasi dell'attività, ovvero un maggiore esborso economico e ridotte entrate in fase iniziale, fino ad un assestamento delle entrate e delle uscite negli anni successivi.

Il valore della concessione è stimato in Euro 5.248.800,00 al netto dell'IVA, così come richiesto all'art. 179, comma 1 del D.Lgs. 36/2023 che recita testualmente: “ Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori o servizi”.

9

Il suddetto valore, ai sensi dell'art. 187, comma 1, del medesimo Decreto di cui sopra, non impone, per l'individuazione del concessionario, l'attivazione di una gara europea e tuttavia al fine di garantire la massima concorrenza, trasparenza e partecipazione, l'affidamento avverrà con procedura aperta, ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, rivolta a tutte le associazioni/società sportive dilettantistiche - anche in Raggruppamento temporaneo di imprese (R.T.I.) con imprenditori economici - con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Vasto, 19/11/2024

Il Tecnico
Geom. Italo A. POMPONIO



Città del Vasto • Piazza Barbacani n°1, 66054 Vasto (CH)

+39 0873 3091

www.comune.vasto.it

comune.vasto@legalmail.it

GEMELLATA CON:

Ischia (NA) 1984, City of Perth (W.A.) 1989, Isole Tremiti (FG) 2001, Villa Sant'Angelo (AQ) 2010, Città di Bari 2019

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

		TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RICAVI (+)	a1) Totale ricavi Scuola Tennis	90 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	a2) Totale ricavi Locazione campi	2 620 800,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €
	a3) Totale ricavi Ristorante	2 332 800,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €
	a4) Totale ricavi Pubblicità	54 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
	a5) Totale ricavi Bar	151 200,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €
	a) Totale ricavi lordi	5 248 800,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €
SPESE (-)	b1) Lavori, manutenzioni e spese generali iniziali	25 000,00 €	25 000,00 €									
	b2) Investimenti (150,000,00 € minimo)	150 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €					
	b3) Investimenti vecchio concessionario	693 686,66 €	231 228,90 €	231 228,88 €	231 228,88 €							
	b4) Allestimento bar-ristorante	30 000,00 €	30 000,00 €									
	b5) Canoni	Canone concessione	108 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
	b6) Gestione impianto	Manutenzione ordinaria e pulizia	355 000,00 €	15 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
		Costi Utenze - Energia elettrica	237 600,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €
		Tributi	36 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
		Costi Utenze - Acqua	18 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
		Costi amministrativi	12 600,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €
	b7) Gestione attività sportive	Costi tessera meno federazioni sportive	54 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
		Acquisto materiale sportivo	63 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €
		Retribuzione istruttore sportivo	180 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	b8) Gestione chiosco bar	Costi materie prime	695 520,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €
		Costi Personale	622 080,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €
		Assicurazioni	9 000,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
		Ammortamento attrezzature bar ristorante	36 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
	b9) IVA	IVA al 22% sui ricavi dell'affitto dei campi	576 576,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €
		IVA al 15% sui ricavi del Servizio Bar	372 600,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €
	b) Totale costi operativi		4 274 662,66 €	499 060,90 €	449 060,88 €	449 060,88 €	217 832,00 €	217 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €
UTILE	FLUSSO ECONOMICO (ricavi-costi)		974 137,34 €	-207 460,90 €	-157 460,88 €	-157 460,88 €	73 768,00 €	73 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €

ONERI FINANZIARI												
esposizione			-€ 207 460,90	-€ 372 182,91	-€ 542 670,19	-€ 487 895,65	-€ 431 204,00	-€ 342 528,14	-€ 250 748,62	-€ 155 756,82	-€ 57 440,31	€ 44 317,28
interessi passivi	3,50%			-€ 7 261,13	-€ 13 026,40	-€ 18 993,46	-€ 17 076,35	-€ 15 092,14	-€ 11 988,48	-€ 8 776,20	-€ 5 451,49	-€ 2 010,41
interessi attivi	1,00%											€ 443,17
FLUSSO FINANZIARIO ANTE TASSE			-€ 207 460,90	-€ 164 722,01	-€ 170 487,28	€ 54 774,54	€ 56 691,65	€ 88 675,86	€ 91 779,52	€ 94 991,80	€ 98 316,51	€ 101 757,59
flusso ai fini fiscali			-€ 207 460,90	-€ 372 182,91	-€ 542 670,19	-€ 487 895,65	-€ 431 204,00	-€ 342 528,14	-€ 250 748,62	-€ 155 756,82	-€ 57 440,31	€ 44 760,45
IRES	24,00%					€ 17 704,32	€ 17 704,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32
IRAP (R-70%C)	3,90%					€ 5 425,59	€ 5 425,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE			-€ 207 460,90	-€ 164 722,01	-€ 170 487,28	€ 31 644,64	€ 33 561,75	€ 57 526,95	€ 60 630,61	€ 63 842,89	€ 67 167,60	€ 70 608,68

Saggio di attualizzazione DM 28/12/2023 (GURI n 12 del 16/01/2024)	5,11%
VAN FINANZIARIO ANTE TASSE	€ 320 287,69
TIR FINANZIARIO ANTE TASSE	11,60%
VAN FINANZIARIO POST TASSE	€ 56 750,54
TIR FINANZIARIO POST TASSE	6,40%

Il Tecnico
Geom. Italo A. Pomponio

PARAMETRI DI CALCOLO (ANNUALI):	
RICAVI (+) a1) Scuola Tennis a2) Locazione campi a3) Ristorante a4) Pubblicità a5) Bar SPESE (-) b1) Manutenzioni e spese generali iniziali spese gestionali: b5) Canone concessione b6) Gestione impianto b7) Gestione attività sportive b8.1) Costi materie prime bar-ristorante b8.2) Costi Personale - chiosco bar e ristorante b8.3) Assicurazioni b8.4) Ammortamento attrezzature bar ristorante	n. 20 iscritti X € 250,00 n. 7 campi X 8 ore X 130 giorni X 20,00 € n. 40 posti X 50% riempimento X € 27,00 costo medio pasto X n.20 giorni X 12 mesi ipotesi ipotesi da indagine di mercato Stima sommaria lavori, pratiche SUAP, volture utenze, contratti, ecc rivalutazione ISTAT non considerata ai fini del calcolo ipotesi costi ipotesi di costo su base degli interventi occorrenti e realizzati dal precedente concessionario, nonché ipotesi sui consumi e costi di mercato. ipotesi su costi medi di mercato. 28% dei ricavi n. 2 persone X 12 € X 6 ore X 20 giorni X 12 mesi ipotesi costi ipotesi costi

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

		TOTALE	11	12	13	14	15	16	17	18
RICAVI (+)	a1) Totale ricavi Scuola Tennis	90 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €
	a2) Totale ricavi Locazione campi	2 620 800,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €	145 600,00 €
	a3) Totale ricavi Ristorante	2 332 800,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €	129 600,00 €
	a4) Totale ricavi Pubblicità	54 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
	a5) Totale ricavi Bar	151 200,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €	8 400,00 €
	a) Totale ricavi lordi	5 248 800,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €	291 600,00 €
SPESE (-)	b1) Lavori, manutenzioni e spese generali iniziali	25 000,00 €								
	b2) Investimenti (150,000,00 € minimo)	150 000,00 €								
	b3) Investimenti vecchio concessionario	693 686,66 €								
	b4) Allestimento bar-ristorante	30 000,00 €								
	b5) Canoni	Canone concessione	108 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
	b6) Gestione impianto	Manutenzione ordinaria e pulizia	355 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
		Costi Utenze - Energia elettrica	237 600,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €	13 200,00 €
		Tributi	36 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
		Costi Utenze - Acqua	18 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
		Costi amministrativi	12 600,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €
	b7) Gestione attività sportive	Costi tesseraмено federazioni sportive	54 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €
		Acquisto materiale sportivo	63 000,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €
		Retribuzione istruttore sportivo	180 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
	b8) Gestione chiosco bar	Costi materie prime	695 520,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €	38 640,00 €
		Costi Personale	622 080,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €	34 560,00 €
		Assicurazioni	9 000,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
		Ammortamento attrezzature bar ristorante	36 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €
	b9) IVA	IVA al 22% sui ricavi dell'affitto dei campi	576 576,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €	32 032,00 €
		IVA al 15% sui ricavi del Servizio Bar	372 600,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €	20 700,00 €
	b) Totale costi operativi		4 274 662,66 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €	187 832,00 €
UTILE	FLUSSO ECONOMICO (ricavi-costi)		974 137,34 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €	103 768,00 €

ONERI FINANZIARI									
esposizione		€ 148 085,28	€ 251 853,28	€ 355 621,28	€ 459 389,28	€ 563 157,28	€ 666 925,28	€ 770 693,28	€ 874 461,28
interessi passivi	3,50%								
interessi attivi	1,00%	€ 1 480,85	€ 2 518,53	€ 3 556,21	€ 4 593,89	€ 5 631,57	€ 6 669,25	€ 7 706,93	€ 8 744,61
FLUSSO FINANZIARIO ANTE TASSE		€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00	€ 103 768,00
flusso ai fini fiscali		€ 150 009,30	€ 255 852,66	€ 361 696,02	€ 467 539,38	€ 573 382,74	€ 679 226,10	€ 785 069,46	€ 890 912,82
IRES	24,00%	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32	€ 24 904,32
IRAP (R-70%C)	3,90%	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59	€ 6 244,59
FLUSSO FINANZIARIO POST TASSE		€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09	€ 72 619,09

Saggio di attualizzazione DM 28/12/2023 (GURI n 12 del 16/01/2024)	5,11%
VAN FINANZIARIO ANTE TASSE	€ 320 287,69
TIR FINANZIARIO ANTE TASSE	11,60%
VAN FINANZIARIO POST TASSE	€ 56 750,54
TIR FINANZIARIO POST TASSE	6,40%

Il Tecnico
Geom. Italo A. Pomponio

NOTE:
L’analisi economico-finanziaria sconta una serie di criticità che, coniugata alle indagini effettuate presso impianti sportivi simili, introduce **un forte elemento di aleatorietà** nella creazione del piano economico. La difficoltà di previsione è ulteriormente amplificata da fattori dipendenti dall’andamento della domanda a prescindere dalla capacità gestionale dell’operatore economico; dalle recenti modifiche introdotte dalla normativa di settore relativamente alla gestione del rapporto lavorativo; dalla variabile dei costi energetici e dei relativi consumi; dalla variabile meteorologica per quanto attinente alle attività all’esterno; dalla variabile tariffaria, oggi commisurata ai prezzi di mercato applicati; dell’offerta del servizio in relazione alla variabile della domanda di mercato.
Resta fermo che è in capo all’operatore economico interessato alla procedura di affidamento il vaglio critico della presente analisi economico-finanziaria, considerato che le valutazioni alla base di tale analisi sono improntati su fattori previsionali e non su dati certi.
In fase di predisposizione dell’analisi economico-finanziaria in argomento, l’ammontare dei costi e dei ricavi sulla singola annualità è ipotizzato in ragione delle più probabili variabili riconducibili alle fasi dell’attività, ovvero un maggiore esborso economico e ridotte entrate in fase iniziale, fino al un assestamento delle entrate e delle uscite negli anni successivi.

Valore Attuale Netto (VAN): è il valore attuale di entrate ed uscite, ed esprime la convenienza del progetto o di un operazione finanziaria se maggiore a zero, o la sua non convenienza se inferiore a zero Tasso Interno di Rendimento (TIR): è il tasso di attualizzazione per cui il VAN del progetto è pari a zero ed esprime il tasso di rendimento di un progetto o di un operazione finanziaria