

Affidamento in Concessione dell'immobile sito in Colle Renazzo

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (art.167 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.)

1. Premessa – Introduzione

La provincia di Pescara è proprietaria di un immobile alla località Colle Renazzo. L'immobile si presta per attività rivolte alla pubblica collettività e di vario genere tipo, ricreative, svago, tempo libero ma anche se preventivamente organizzate di tipo culturali, sociali, ecc....

Consta di una ampia zona alla sommità di un colle, costituita da area urbanizzata di circa 2.000,00 mq con annessa struttura per attività tipo bar-ristoro, oltre ad una suggestiva area a verde poco scoscesa che si adagia su una porzione del colle denominato Colle Renazzo.

L'ambito appena descritto non può prescindere da costanti interventi di tipo manutentorio sia per il soddisfacimento di una esigenza della pubblica collettività e sia per la conservazione dello stesso patrimonio. Infatti il mantenimento efficiente del parco contribuisce a generare i servizi alla collettività e nel contempo a conservare e valorizzare il patrimonio della provincia.

Orbene la provincia di Pescara non ha al momento le risorse ne economiche e ne personale per assolvere direttamente all'esigenza manifestata per conseguire il fine pubblico de quo. Pertanto viene proposto per la tenuta dell'immobile in argomento **l'instaurazione di un rapporto di concessione con un O.E. esterno a termine del D.Lgs. 50 artt. 164 e seguenti.**

Per quanto sopra introdotto oggetto della presente concessione è costituito dalle seguenti attività:

- **Manutenzioni di ogni genere delle aree urbanizzate e a parco a verde per complessivi circa 9.000 mq., tenuta in sicurezza delle medesime e dei percorsi interni, interventi di carattere straordinario, tenuta del verde con ogni trattamento necessario;**
- **Azioni tese a favorire la fruizione del parco, le attività sociali, culturali e ricreative a vantaggio della collettività.**

E' ribadito che la provincia di Pescara essendo impossibilitata, per gravi carenze economiche, al soddisfacimento di quanto anzidetto propone la concessione de quo affinché sia garantito un servizio primario alla collettività pubblica e ancor prima sia garantita la conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico.

La concessione può essere resa fattibile in quanto l'area interessata ricomprende un punto ristoro che gestito da soggetto privato può garantire la finalità che la Provincia intende perseguire.

A favore della Provincia sarà anche costituito un canone mensile, ovvero annuale, che il soggetto privato corrisponderà all'Ente Provincia a titolo di ristoro per lo sfruttamento dell'intero immobile.

E da subito precisato che l'O.E. aggiudicatario della concessione dovrà conservare inderogabilmente la destinazione pubblica delle aree scoperte favorendo la massima accessibilità alle stesse da parte della collettività.

Per perseguire le dette finalità viene sviluppato il seguente Piano Economico che fonda l'impianto anche sulle risultanze della passata gestione a cura dell'O.E. privato. Infatti a tal ultimo riguardo è precisato che l'area in argomento è assoggettata a gestione fin dal 2012 come da atti in archivio.

2. Piano economico finanziario – studio preliminare

Costi per la manutenzione del parco.

Restano così stimati per categoria d'intervento:

- | | |
|---|--------------------------|
| • Manutenzione ordinaria (vedi art.7 del capitolato) – costo stimato in | €.15.000,00/annui |
| • Manutenzione straordinaria (vedi art.7 del capitolato) – costo stimato in | €. 5.000,00/annui |
| • Costo della gestione - | <u>€. 2.500,00/annui</u> |

La suddetta previsione afferente la manutenzione e la gestione genera un importo pari a **€. 22.500,00/annui**

Potenziale ricavo del punto ristoro.

Sulla scorta delle pregresse gestioni può essere ragionevolmente ipotizzato che l'attività trainante del punto bar/ristoro è appunto la ristorazione.

Ipotizzando pertanto una media giornaliera di 20 coperti alla media di €30,00/cad. per 360 giorni sviluppa un quantum economico lordo di €216.000,00, il quale importo può essere sicuramente implementato tenuto conto anche delle attività tipo bar. A tal scopo si moltiplica l'importo suddetto per 1,20 e si avrà € 259.200,00 arrotondati a **€ 260.000,00 /annui**.

Sviluppo del Piano Economico

Tenuto conto dell'ultimo dato del paragrafo precedente è possibile ipotizzare un'incidenza complessiva di spesa da parte dell'O.E. del 60% sull'importo lordo pari a €260.000,00.

Ne scaturisce che l'O.E. ricava al lordo dei propri oneri fiscali, riflessi, ecc...oneri manutentori del parco ecc.. €104.000,00, c.t. 100.000,00

A. COSTI

1. Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione del parco	€.	22.500,00
2. Canone annuo a favore dell'Amministrazione provinciale	€.	<u>9.600,00</u>
Sommano	€.	32.100,00

B. RICAVI

1. Attività di ristorazione al lordo dei costi per oneri fiscali, riflessi ed al lordo di ogni onere per manutenzione, canone, ecc..	€.	100.000,00
--	----	------------

Dal confronto B – A ne deriva all'attivo per l'O.E. **€ 67.900,00** che rappresenta l'utile al lordo dei costi per oneri fiscali, riflessi, ecc... dell'O.E.

3. Conclusioni

Con il presente piano, che trae spunto da situazioni di fatto reali nonché da esperienze pregresse di gestione, è dimostrata la fattibilità e la sostenibilità della proposta de quo.

In buona sostanza la sostenibilità economica dell'iniziativa è anche supportata da situazioni di fatto consolidate con la passata gestione che ha dato riscontri oggettivi positivi. Infatti con la passata gestione, di durata settennale, è stato dato l'avvio al progetto oggi cristallizzato di una attività che supporta gli obiettivi della amministrazione provinciale. Non avendo oggi, almeno al momento, investimenti di rilievo da proporre per la gestione va da se che le previsioni economiche del piano anzi illustrato appaiono più che verosimilmente concrete, realizzabili, attuabili. E' per quanto in ultimo esplicitato ma evidente nel piano economico che la Provincia chiede un congruo aumento del canone ponendo come poi evidente in atti un canone di fitto a base di gara, a rialzo, pari a € 9.600,00 annui.

La durata della concessione è prevista in anni 6.