COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena – Servizio 8 S.U.A.P. – Sport e Turismo

Allegato C alla determinazione n. 735 del 09/09/2026, come rettificato con determinazione n. ____ del 14/10/2026

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

Calcolo del valore della concessione e determinazione del canone annuo a base d'asta per l'affidamento in concessione della gestione del piano terra e della porzione agibile del piano seminterrato dell'immobile Ostello "Cartiera La Buca"

La presente relazione costituisce l'istruttoria tecnico-economica a supporto dell'Avviso pubblico e ne quantifica, in coerenza con l'art. 4-bis dell'Avviso e con l'art. 7 del Capitolato speciale (Allegato D), il valore stimato della concessione, rilevante ai fini della pubblicità, delle soglie e della cauzione definitiva, e il canone annuo posto a base d'asta. Essa sostituisce integralmente la precedente versione, i cui presupposti previsionali sono risultati non coerenti con i dati consuntivi di gestione, per le ragioni indicate nella determinazione di rettifica.

1. FONTI ISTRUTTORIE

- rendiconto economico consuntivo del gestore uscente, Associazione Culturale Pedagogica "La Formica" APS, relativo al periodo 1° settembre 2024 – 31 agosto 2025: ricavi € 55.297,98; costi € 54.149,70; margine ante-canone € 1.148,28;
- presenze registrate nel periodo 30/09/2024 – 30/08/2025: circa 1.500 (dato acquisito dal RUP); serie storica: 602 presenze nel 2018 e 887 nel 2019;
- analisi dei costi di gestione predisposta dagli uffici comunali (valori 2023), aggiornata ai prezzi correnti e agli standard prestazionali del Capitolato speciale;
- dati di spesa per utenze rilevati dagli uffici, che evidenziano un incremento di circa il 30% rispetto al 2023, già incorporato nei costi consuntivi 2024/2025;
- modello di calcolo "Modello economico Ostello – rettificato" (foglio elettronico agli atti), che riporta ipotesi, formule e risultati della presente relazione.

2. CAPACITÀ RICETTIVA E DATO DI PARTENZA

La struttura dispone di 23 posti letto. Assumendo un'apertura annua di 276 giorni (superiore al minimo di 9 mesi previsto dall'art. 2 del Capitolato), la capacità ricettiva annua è pari a 6.348 posti letto/notte. Le circa 1.500 presenze registrate nell'ultimo periodo corrispondono a un tasso di occupazione del 23,6%.

Il ricavo medio per presenza desumibile dal consuntivo è pari a € 36,87 IVA inclusa (€ 55.297,98 / 1.500), comprensivo dei servizi accessori. In via prudenziale, i ricavi consuntivi sono considerati comprensivi dell'IVA al 10%, aliquota applicabile alle prestazioni di alloggio in strutture ricettive.

3. IPOTESI DI RICAVO

- **Presenze.** Crescita progressiva da 1.800 presenze nel I anno (+20% sul consuntivo, per effetto del rilancio commerciale e della promozione richiesta dal Capitolato) fino a 3.174 presenze nel VI anno, pari al 50% della capacità ricettiva annua, obiettivo coerente con lo sviluppo dei

flussi lungo la Via Francigena e con l'integrazione progressiva delle funzioni del progetto HCR.

- **Tariffe.** Adeguamento delle tariffe del 5% nel I anno e del 2,5% annuo nei successivi, in relazione all'andamento dei prezzi e all'incremento dei costi, in particolare delle utenze.
- **Condizioni calmierate.** In coerenza con l'art. 5 dell'Avviso rettificato, lo sconto obbligatorio minimo del 10% è riservato alle sole categorie di persone in condizione di fragilità, stimate prudenzialmente nel 15% delle presenze (incidenza pari all'1,5% dei ricavi). Le agevolazioni a favore di pellegrini, giovani e studenti costituiscono proposta migliorativa facoltativa, valutata nell'offerta tecnica (Disciplinare, Capitolo 4), e non sono pertanto considerate come vincolo nel modello.

4. IPOTESI DI COSTO

I costi sono stimati secondo gli standard prestazionali del Capitolato speciale, che il nuovo concessionario è tenuto a rispettare, e risultano pertanto superiori al dato consuntivo del gestore uscente: a parità di presenze (1.500) il modello stima costi per € 67.656,25, contro € 54.149,70 a consuntivo, per effetto principalmente del personale inquadrato secondo il CCNL di settore, della reperibilità H24 e delle coperture assicurative obbligatorie. I costi sono distinti tra componente fissa e componente variabile in funzione delle presenze:

Voce di costo	Parametro (I anno)
Utenze (energia, acqua, gas, connessione)	€ 14.000 fissi + € 5,10/presenza; +4% annuo
Personale reception, info-point e reperibilità H24 (CCNL)	€ 19.690 fissi; +3% annuo
Pulizie e sanificazione	€ 6.000 fissi + € 3,80/presenza; +3% annuo
Biancheria, lavanderia e kit ospite	€ 2,00/presenza; +3% annuo
Manutenzione ordinaria	€ 3.000; +3% annuo
Assicurazioni (RC € 2 mln e All Risks, Capitolato art. 15)	€ 2.500
Gestione ordinaria; promozione, sito e software di prenotazione	€ 500 + € 2.500; +3% annuo
Commissioni portali e sistemi di pagamento	6% dei ricavi netti
Costi una tantum di subentro (formazione, SCIA, dotazioni, lancio)	€ 4.000, solo I anno
Canone concessorio (base d'asta)	€ 100

5. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

Importi in euro, IVA esclusa, arrotondati al centesimo:

Voce	I anno	II anno	III anno	IV anno	V anno	VI anno
Presenze (n.)	1.800	2.260	2.450	2.800	3.000	3.174
Occupazione	28,4%	35,6%	38,6%	44,1%	47,3%	50,0%
Ricavi netti	62.391,20	80.294,01	89.220,50	104.515,45	114.780,36	124.473,56
Utenze	23.180,00	26.547,04	28.656,99	31.811,15	34.276,86	36.727,59
Personale e pulizie	32.530,00	35.306,34	37.131,50	39.698,77	41.745,12	43.763,99
Biancheria e lavanderia	3.600,00	4.655,60	5.198,41	6.119,27	6.753,05	7.359,07

Voce	I anno	II anno	III anno	IV anno	V anno	VI anno
Altri costi di gestione	8.500,00	8.680,00	8.865,40	9.056,36	9.253,05	9.455,65
Commissioni	3.743,47	4.817,64	5.353,23	6.270,93	6.886,82	7.468,41
Subentro e canone	4.100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Totale costi	**75.653,47**	**80.106,62**	**85.305,53**	**93.056,48**	**99.014,90**	**104.874,71**
Margine operativo	**–13.262,27**	**+187,39**	**+3.914,97**	**+11.458,97**	**+15.765,46**	**+19.598,85**

La gestione registra una perdita nel I anno, imputabile all'avvio della nuova gestione e ai costi di subentro, raggiunge il sostanziale pareggio nel II anno e un risultato positivo, ancorché contenuto, nel III anno. Il margine cumulato del primo triennio è pari a **– € 9.159,91**. Nel periodo dell'eventuale rinnovo, con l'avvicinarsi dell'occupazione al 50%, i margini divengono positivi.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO A BASE D'ASTA

Il margine cumulato negativo del primo triennio, unitamente ai vincoli tariffari a tutela delle persone fragili, agli oneri di continuità del servizio e alla funzione sociale dell'accoglienza lungo la Via Francigena, integra i presupposti per la deroga al criterio della piena redditività del bene ai sensi dell'art. 32, comma 8, della L. 724/1994, ricorrendo un interesse pubblico equivalente o superiore (Corte dei conti, Sez. reg. contr. Molise, delib. n. 1/2015/PAR; Cons. Stato, sez. VII, 5 gennaio 2024, n. 215).

Il canone annuo posto a base d'asta è pertanto confermato in **€ 100,00 (Euro cento/00) IVA inclusa**, quale importo minimo necessario a qualificare il rapporto come oneroso ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. vv), e degli artt. 177 e ss. del D.Lgs. 36/2023, migliorabile esclusivamente in aumento. In sede di eventuale rinnovo, in presenza dei margini positivi stimati per il secondo triennio, il canone sarà rideterminato sulla base dei risultati di gestione rendicontati ai sensi dell'art. 7 del Capitolato, fermo il canone offerto in gara quale importo minimo (art. 2 dell'Avviso).

Il modello è sostenibile anche in relazione all'equilibrio economico-finanziario richiesto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023: il rischio operativo trasferito al concessionario consiste nell'esposizione all'andamento della domanda, non in una perdita strutturale certa, e i margini positivi attesi dal III anno rendono effettivo il criterio premiale del reinvestimento di cui all'art. 4 del Disciplinare.

7. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E CAUZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 e secondo l'orientamento per cui il valore della concessione corrisponde al fatturato complessivo generato dal concessionario e non al canone (Cons. Stato, sez. V, 16 giugno 2022, n. 4949), il valore stimato è pari alla somma dei ricavi netti previsionali:

Periodo	Valore (IVA esclusa)
Primo triennio (I + II + III anno)	€ 231.905,71
Eventuale rinnovo (IV + V + VI anno)	€ 343.769,37
Valore complessivo con rinnovo	**€ 575.675,08**

Il valore è ampiamente inferiore alla soglia di rilevanza europea per le concessioni di cui all'art. 14 del D.Lgs. 36/2023. La cauzione definitiva è fissata nella misura del 5% del valore del primo triennio, pari a **€ 11.595,29**, fatte salve le riduzioni di legge, prestabile mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023.

8. CONCLUSIONI

- canone annuo a base d'asta: € 100,00 IVA inclusa, migliorabile solo in aumento e rideterminabile in sede di rinnovo;
- valore stimato della concessione: € 231.905,71 per il primo triennio; € 575.675,08 con l'eventuale rinnovo (IVA esclusa);
- cauzione definitiva: € 11.595,29 (5% del valore del primo triennio), fatte salve le riduzioni di legge;
- equilibrio della gestione: perdita di avvio nel I anno, pareggio nel II anno, risultato positivo dal III anno; occupazione al 50% nel VI anno.

La presente relazione è allegata quale Allegato C, unitamente all'Avviso (Allegato A), al Disciplinare di gara (Allegato B) e al Capitolato speciale (Allegato D), a costituirne parte integrante e sostanziale.

Colle di Val d'Elsa, 14/10/2026

Il Responsabile del Servizio 8 – S.U.A.P., Sport e Turismo

Dott. Alberto Rabazzi

RABAZZI
ALBERTO
14.10.2026
16:44:45
GMT+02:00