Pisamo

Società in house providing del Comune di Pisa
Via Cesare Battisti n. 53 – 56125 Pisa – C.F. e P. IVA 01707050504 – pisamo@pec.devitalia.it

STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

SERVIZIO DI GESTIONE OPERATIVA DELLE AREE CAMPER SITE IN PISA, IN VIALE D'ANNUNZIO ED IN VIA ARNINO, LOCALITÀ MARINA DI PISA

Procedura aperta per l'affidamento in concessione di servizi ai sensi degli articoli 176 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

Ente concedente e Stazione appaltante: Pisamo S.r.l.

Responsabile Unico del Progetto: ing. Alessandro Fiorindi

Revisione: ottobre 2026

1. OGGETTO E INQUADRAMENTO GIURIDICO

1.1. Pisamo S.r.l. (di seguito, «Pisamo» o l'«Ente concedente») intende individuare, mediante procedura aperta, un concessionario cui affidare per tre anni la gestione del servizio di sosta camper presso le aree site in Viale D'Annunzio e in Via Arnino, località Marina di Pisa, comprensivo dei servizi accessori.

1.2. A tal fine trova applicazione l'istituto della concessione di servizi, disciplinato dagli articoli 176 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito, il «Codice»). Il concessionario gestisce il servizio assumendo integralmente a proprio carico il rischio operativo di cui all'articolo 177 del Codice. Non è previsto alcun contributo pubblico a carico di Pisamo.

1.3. A fronte della corresponsione del canone di cui al successivo paragrafo 2, il concessionario incassa direttamente e integralmente i proventi dei servizi accessori espressamente ricompresi nell'oggetto della concessione ai sensi dell'articolo 8 del Capitolato di servizio e dell'articolo 3, comma 4, del Disciplinare di gara, in conformità al divieto, posto dall'articolo 182, comma 3, lettera a), del Codice, di utilizzare i beni assegnati per attività economiche non espressamente oggetto della procedura di affidamento. Gli incassi da sosta sono invece riscossi secondo il meccanismo descritto di seguito.

2. MECCANISMO DI DETERMINAZIONE E RISCOSSIONE DEL CANONE

2.1. Il canone annuo riconosciuto a Pisamo è determinato in misura percentuale sugli incassi da sosta, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) degli stessi – percentuale offerta e suscettibile di aumento in sede di gara – con un canone minimo garantito pari a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) annui, pari a complessivi € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) per l'intero triennio.

2.2. Gli incassi delle tariffe di sosta, riscossi tramite App dedicata, parcometri e servizi di pagamento online, sono accreditati direttamente su un conto corrente intestato a Pisamo.

2.3. Entro il giorno 10 di ciascun mese il concessionario emette fattura nei confronti di Pisamo per la quota di propria spettanza degli incassi da sosta registrati nel mese precedente, corrispondente al complemento a cento della percentuale di canone offerta in gara. Pisamo provvede al pagamento nei termini di legge, trattenendo contestualmente, a titolo di rata mensile posticipata del canone, la quota di propria spettanza.

2.4. Qualora, al termine di ciascuna annualità contrattuale, la somma delle quote mensili trattenute da Pisamo risulti inferiore al canone minimo garantito, Pisamo emette fattura a titolo di conguaglio per un importo pari alla differenza tra il canone minimo garantito e quanto già trattenuto nel corso dell'anno; il concessionario è tenuto al relativo pagamento nei termini di legge.

2.5. Il meccanismo descritto nel presente paragrafo è recepito negli articoli 8, 9 e 18.2 del Capitolato di servizio e non modifica l'allocazione del rischio operativo in capo al concessionario illustrata al paragrafo 6.

3. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE (ART. 179 DEL CODICE)

3.1. L'articolo 179, comma 1, del Codice dispone che il valore della 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 e servizi.

3.2. Il fatturato generato per la durata del contratto e l'equilibrio economico della concessione, considerati i costi e i ricavi, sono stimati come segue. Tutti gli importi sono espressi in euro e al netto dell'IVA.

CONTO ECONOMICO	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Totale
Ricavi da soste	110.000	110.000	110.000	330.000
Altri ricavi commerciali (colonnine, docce, ecc.)	15.000	15.000	15.000	45.000
TOTALE RICAVI	**125.000**	**125.000**	**125.000**	**375.000**
Servizi (acqua, energia, ecc.)	12.000	12.000	12.000	36.000
Canone annuo a Pisamo (base di gara)	55.000	55.000	55.000	165.000
Costi del personale	38.300	38.300	38.300	114.900
Assicurazione RCT/RCO	2.500	2.500	2.500	7.500
Oneri diversi di gestione (TARI)	5.000	5.000	5.000	15.000
TOTALE COSTI	**112.800**	**112.800**	**112.800**	**338.400**
MARGINE OPERATIVO	**12.200**	**12.200**	**12.200**	**36.600**

3.3. Valore stimato della concessione ai sensi dell'articolo 179 del Codice: fatturato triennale del concessionario pari a € 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00), al netto dell'IVA, corrispondente al totale dei ricavi del triennio, comprensivo tanto degli incassi da sosta quanto degli altri ricavi commerciali.

3.4. Il valore così determinato è inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, pari a € 5.382.000,00. Pisamo, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'articolo 187, comma 1, secondo periodo, del Codice, ha nondimeno stabilito di procedere mediante procedura aperta.

3.5. Si evidenzia, ai fini della verifica di coerenza interna delle stime, che l'applicazione della percentuale minima del 50% ai ricavi da sosta stimati in € 110.000,00 annui restituisce esattamente l'importo del canone minimo garantito di € 55.000,00 annui, a conferma della congruità di quest'ultimo rispetto alle condizioni ordinarie di esercizio.

4. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE SINGOLE VOCI

4.1. Ricavi

I ricavi da sosta sono stimati in € 110.000,00 annui sulla base della media dei dati storici degli esercizi 2023-2025, corretta in considerazione del carattere eccezionale della flessione registrata nell'esercizio 2025 e della prevista ripresa dei flussi turistici. Gli altri ricavi commerciali, riferiti ai servizi accessori di cui all'articolo 8 del Capitolato di servizio, sono stimati in € 15.000,00 annui, in continuità con il dato storico.

4.2. Costi del personale

Il monte ore minimo del personale addetto, determinato sulla base degli obblighi di presidio di cui all'articolo 6 del Capitolato di servizio, è pari a **2.037 ore annue**, così ripartite:

a) area di Viale D'Annunzio: presidio in loco di 5 ore giornaliere per 365 giorni, pari a 1.825 ore annue;

b) area di Via Arnino: controllo giornaliero di 1 ora per 212 giorni di apertura (dal 1° ottobre al 30 aprile), pari a 212 ore annue.

Il costo è determinato applicando al predetto monte ore il costo medio orario del lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, pari a **€ 18,80 per ora lavorata** per l'operaio di 2° livello a tempo pieno e indeterminato, come determinato dal decreto direttoriale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 25 del 30 marzo 2026, con decorrenza 1° ottobre 2026. Ne risulta un costo annuo pari a € 38.295,60, arrotondato a € 38.300,00, e un costo triennale pari a € 114.900,00.

Il valore assunto è quello della tabella nazionale. Resta inteso che il concorrente determina i propri costi della manodopera in relazione all'organizzazione d'impresa prescelta, al livello di inquadramento effettivo e alla tabella territorialmente applicabile, dandone conto nel piano economico-finanziario presentato a corredo dell'offerta.

4.3. Servizi e oneri diversi di gestione

I costi per servizi (utenze idriche ed elettriche e forniture connesse) sono stimati in € 12.000,00 annui, in riduzione rispetto al valore storico di € 16.000,00. La riduzione è motivata dall'allineamento della stima ai consumi effettivamente rilevati nell'ultimo esercizio, che si sono attestati su valori inferiori a quelli storicamente iscritti a bilancio.

Gli oneri diversi di gestione (TARI) sono stimati in € 5.000,00 annui, in riduzione rispetto al valore storico di € 7.000,00. La riduzione è motivata dalla possibilità di richiedere la specifica riduzione tariffaria prevista per le attività stagionali o non continuative, in ragione del regime di apertura dell'area di Via Arnino, limitato al periodo indicato dall'ordinanza comunale tempo per tempo vigente e attualmente compreso tra il 1° ottobre e il 30 aprile.

Il valore dell'assicurazione di responsabilità civile è stimato in € 2.500,00 annui, in continuità con il dato storico e in relazione al massimale minimo richiesto dall'articolo 16 del Capitolato di servizio.

5. ANDAMENTO STORICO DELLA GESTIONE

5.1. Di seguito si riporta, per confronto, l'andamento storico della gestione negli esercizi 2023-2025, raffrontato alle stime formulate per la presente procedura. Tutti gli importi sono espressi in euro e al netto dell'IVA.

DATI STORICI	2023	2024	2025	Stima di gara
Ricavi da soste	107.431	108.685	92.824	110.000
Altri ricavi commerciali	15.000	15.000	15.000	15.000
TOTALE RICAVI	**122.431**	**123.685**	**107.824**	**125.000**
Servizi (acqua, energia, ecc.)	16.000	16.000	16.000	12.000
Canone a Pisamo	53.716	54.343	46.412	55.000
Costi del personale	—	—	—	38.300
Assicurazione RCT/RCO	2.500	2.500	2.500	2.500
Oneri diversi di gestione (TARI)	7.000	7.000	7.000	5.000
TOTALE COSTI	**79.216**	**79.843**	**71.912**	**112.800**

MARGINE OPERATIVO	**43.215**	**43.842**	**35.912**	**12.200**

5.2. **Avvertenza metodologica.** I dati storici non espongono alcun costo del personale, in quanto la gestione pregressa era organizzata secondo modalità che non comportavano l'imputazione di tale voce al conto economico della singola area. Il raffronto tra i margini operativi storici e quello stimato per la presente procedura non è pertanto omogeneo: la riduzione del margine è imputabile in misura prevalente all'introduzione, nella presente stima, del costo della manodopera correlato agli obblighi di presidio di cui all'articolo 6 del Capitolato di servizio, e non a un deterioramento delle condizioni di esercizio.

5.3. Dalla circostanza di cui al comma 5.2 discende altresì che non sussiste, in relazione alle aree oggetto della presente procedura, un organico stabilmente ed esclusivamente dedicato alla commessa suscettibile di assorbimento da parte del nuovo gestore; su tale presupposto si fonda la determinazione di cui all'articolo 12, comma 5, del Disciplinare di gara in ordine alla mancata previsione della clausola di stabilità occupazionale.

6. MATRICE DEI RISCHI (ART. 177 DEL CODICE)

6.1. Ai sensi dell'articolo 177 del Codice, i ricavi della gestione del concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato e il rischio operativo – inteso come la possibilità che, in normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi incidano sull'equilibrio economico-finanziario della concessione – è trasferito contrattualmente al concessionario.

6.2. La diretta riscossione da parte di Pisamo degli incassi da sosta, con riversamento mensile al concessionario della quota di sua spettanza, non altera tale allocazione del rischio operativo, ma comporta l'assunzione in capo a Pisamo del solo rischio di regolare funzionamento del sistema di incasso elettronico, di cui alla tabella «Altri rischi».

6.3. Ai sensi dell'articolo 177, comma 3, del Codice, il rischio operativo rilevante ai fini della qualificazione del contratto come concessione è quello derivante da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti; non rilevano, a tal fine, i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali del concessionario o a cause di forza maggiore. Per tale ragione il rischio di indisponibilità delle aree per cause di forza maggiore è qualificato come condiviso: tale condivisione non comporta un indennizzo automatico a favore del concessionario, ma opera esclusivamente per il tramite dell'eventuale revisione del piano economico-finanziario, alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 192 del Codice.

Rischio di domanda

Rischio connesso alla variabilità della domanda dei servizi erogati dal concessionario da parte dell'utenza (art. 177 del Codice).

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Diminuzione della domanda di mercato	Riduzione della domanda dei servizi oggetto di concessione derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	
Diminuzione della domanda specifica	Riduzione della domanda dei servizi oggetto di concessione non derivante da una contrazione generale del mercato	Diminuzione dei ricavi		X	

Rischio di disponibilità

Rischio connesso alla performance dei servizi erogati dal concessionario.

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Aumento del costo dei fattori produttivi	Incremento sul mercato dei costi di approvvigionamento di beni e servizi (es. utenze) e/o del personale	Aumento dei costi		X	
Inadempimenti contrattuali di fornitori e/o subappaltatori	Inadempimenti contrattuali di fornitori e/o subappaltatori che incidono sulla qualità o quantità del servizio	Aumento dei costi; risoluzione del contratto		X	
Indisponibilità totale o parziale delle aree	Esigenze di manutenzione straordinaria o cause di forza maggiore comportanti l'indisponibilità delle aree, o di parte di esse	Diminuzione dei ricavi			X

Altri rischi

Rischi generali della concessione.

Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Pisamo	Concess.	Condiviso
Rischio operativo	Gestione dei servizi sul lato della domanda, dell'offerta o di entrambi (art. 177 del Codice)	Mancato recupero dei costi sostenuti		X	
Rischio amministrativo	Diniego nel rilascio di autorizzazioni o altri atti di assenso richiesti dalla normativa vigente	Diminuzione dei ricavi		X	
Rischio normativo, politico e regolamentare	Modifiche normative, politiche o regolamentari, anche fiscali, comportanti maggiori costi	Aumento dei costi		X	
Rischio finanziario	Mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi o aumento dei tassi di interesse	Aumento dei costi		X	
Rischio di malfunzionamento del sistema di incasso elettronico	Malfunzionamento, interruzione o inesattezza del sistema di riscossione delle tariffe di sosta tramite App, parcometri e servizi di pagamento online accreditati sul conto corrente di Pisamo	Ritardo nel riversamento al concessionario della quota di sua spettanza	X		

7. CONCLUSIONI

7.1. Le stime contenute nel presente documento sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri, influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti. Esse non impegnano in alcun modo Pisamo e non costituiscono garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità non possono dar luogo a rivalsa alcuna da parte del concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia contrattuale.

7.2. Qualora si verifichino eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, è ammessa la revisione del contratto ai sensi dell'articolo 192 del Codice, nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto, sempre che non sia compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al concessionario.

7.3. Al concessionario è richiesto di presentare, a corredo dell'offerta, il proprio piano economico-finanziario, ai sensi dell'articolo 20 del Disciplinare di gara. Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Ente concedente ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità di base dell'iniziativa e di assicurare adeguati livelli di sostenibilità ai sensi dell'articolo 182, comma 5, del Codice. Rispetto a tale piano i concorrenti hanno facoltà di sviluppare una propria proposta gestionale migliorativa dei risultati economici e degli obiettivi attesi, restando nella piena disponibilità del concessionario una diversa articolazione del piano dei costi e degli investimenti, trattandosi di remunerazione del rischio di impresa.

7.4. Ai sensi dell'articolo 185, comma 5, del Codice, la commissione giudicatrice verifica l'adeguatezza e la sostenibilità del piano economico-finanziario presentato da ciascun concorrente prima di assegnare il punteggio all'offerta economica.

Pisa, lì [●]

Il Responsabile Unico del Progetto

Ing. Alessandro Fiorindi

(documento sottoscritto digitalmente)