



COMUNE DI TRADATE

Provincia di Varese

Concessione per la gestione in concessione del centro
natatorio comunale - riequilibrio della concessione –
valutazione economica della possibilità di erogazione di un
contributo *una tantum* al soggetto Gestore in relazione agli
effetti della pandemia da COVID 19

- ✓ Analisi dei rendiconti del Gestore
- ✓ Determinazione del contributo

25 luglio 2022 – rev. 3.00
STANDARD MODELLO 1.00

ELABORATO DA:

Dr. Silvano Morandi
Via Emilia 45 – 04100 Latina (LT)
PI 02957180595

Sommario

1	Premessa generale – inquadramento giuridico	3
1.1	Premessa	3
1.2	Linee Guida ANAC n. 9 «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato»	4
1.3	Linee Guida ANAC n. 9 «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato» - PARAGRAFO 3 - La revisione del Piano Economico e Finanziario	5
2	La concessione del Centro Natatorio di Tradate	6
2.1	Dati	6
2.2	Il Presupposto ed il Metodo	8
2.3	Attendibilità dei Dati	9
2.4	L'obiettivo	9
3	Calcolo del contributo da riconoscere al concessionario per il riequilibrio economico finanziario della Concessione	10
3.1	I rendiconti pre-pandemia	10
3.2	I rendiconti del Periodo COVID	11
3.3	Determinazione del contributo	12
4	Conclusioni	13

1 Premessa generale – inquadramento giuridico

1.1 Premessa

Come noto l'emergenza economica dovuta alla pandemia da COVID 19 ha toccato in maniera pesante il settore delle attività sportive, amatoriali, agonistiche e professionali, generando costi e mancati ricavi che hanno profondamente segnato la gestione economica e finanziaria dei Concessionari degli impianti sportivi comunali.

Il corposo intervento governativo e legislativo in materia (si rammenta che il Governo è intervenuto dapprima con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 marzo 2020 ed a seguire, attraverso una serie di misure progressivamente più restrittive - *inter alia* DPCM 11/03/2020; DPCM 22/03/2020; DPCM 1/04/2020; DPCM 10/04/2020 -) ha, sia nei fatti che per specifica prescrizione di legge, previsto l'interruzione delle attività aperte al pubblico, salvo quelle c.d. "*di pubblica utilità ed essenziali*".

Tali divieti cogenti hanno comportato l'impossibilità di poter esercitare l'attività concessoria comportando una diminuzione diretta dei ricavi ad essa relativa rispetto alle condizioni previste dal piano economico-finanziario (PEF), caposaldo fondante della concessione¹.

Il primo periodo detto di *lockdown* ha azzerato i ricavi ma ovviamente non ha avuto lo stesso effetto per i costi di gestione che hanno continuato a gravare sui Gestori.

I provvedimenti di mitigazione emanati dal Governo sono stati in larghissima parte solo finanziari, vale a dire che hanno solo posticipato l'effettivo pagamento di alcune spese senza tuttavia annullarne l'effetto economico.

La seconda fase, quella della riapertura graduale e progressiva della seconda parte del 2020, ha generato, generalmente, il solo effetto di sommare ulteriori perdite economiche, visto che i ricavi, ridotti per le regole di utilizzo limitato degli impianti e per la minore propensione dell'utenza all'utilizzo dei Centri Sportivi, ancora condizionata da un certo timore, sommati ai costi, stavolta pieni, di funzionamento hanno addirittura portato ad un risultato netto negativo addirittura maggiore dei costi del periodo precedente.

In questo contesto, il d.lgs. 50 del 2016 e ss.mm.ii. (il **Codice dei Contratti**) definisce come l'obbligatorio equilibrio economico-finanziario delle Concessioni e dei Contratti di Partenariato Pubblico Privato in genere.

Già, in quanto il presupposto, dichiarato addirittura a livello mondiale, apre la porta al secondo livello di analisi, vale a dire il *quantum* necessario a ristorare i danni dell'emergenza pandemica.

Appare quindi evidente constatare i risvolti e le conseguenze dirette che hanno comportato la diligente osservanza a tali divieti, mentre invece devono essere ancora definiti nel dettaglio gli ulteriori effetti, giuridici ed economici, che deriveranno dalla futura e pronta ricezione delle direttive impartite dalle competenti Autorità agli operatori economici [*gestori di impianti sportivi*] in regime di piena operatività *post* Covid-19.

In logica continuità e coerentemente con il suo operato, lo stesso Governo ha definito l'introduzione di tali restrizioni come causa di esenzione da qualsiasi tipo di responsabilità poiché le prestazioni contrattualmente stabilite sono divenute "*impossibili per causa non imputabile al concessionario*" ex art. 1218 del c.c., costituendo la causa di forza maggiore un evento imprevedibile ed inevitabile tale da non consentire di portare a termine l'obbligazione contrattuale.

Tale dettato interpretativo veniva sancito precipuamente con il [Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18](#) (c.d. Decreto Cura Italia) che all'art. 91 ha integrato l'art. 3 del Decreto Legge n. 6 del 23 febbraio 2020, introducendo il comma 6 bis che recita espressamente "*Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi versamenti*".

¹ Ovvero, laddove questo non sia stato previsto come elemento contrattuale dall'Ente Concedente, l'equilibrio deve ricercarsi nel pareggio complessivo (entrate uscite monetarie) da ripristinarsi sulla scorta dei Rendiconti del Concessionario.

Alla luce degli avvenimenti testé citati, si deve inoltre riportare come il Codice dei Contratti all'art. 165 comma 6, oltreché all'art. 182 comma 3, rispettivamente in tema di concessioni e di operazioni di partenariato pubblico-privato, preveda espressamente come *“Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto”* e di come, la stessa ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione), con Linea Guida n. 9 (delibera n. 318 del 28 marzo 2018), al punto 3.3. abbia previsto una serie di avvenimenti facenti sorgere il diritto alla revisione del piano economico-finanziario poiché rientranti nel concetto di forza maggiore, prevedendo esplicitamente al punto e) la circostanza in cui avvengano *“epidemie e contagi”*.

Appurata quindi l'evidente riconducibilità dell'evento Covid-19 all'istituto di forza maggiore e definita la conseguente legittimità, come base giuridica, per addivenire ad una rivisitazione delle condizioni di base economico-contrattuali deve correttamente procedersi nella definizione dell'incidenza dello scostamento dei risultati attesi della gestione.

1.2 Linee Guida ANAC n. 9 «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato»

Ai fini di indirizzare le Pubbliche Amministrazioni nella corretta gestione del periodo di vigenza del rapporto concessorio, ANAC con delibera n. 318 del 28 marzo 2018 ha approvato le Linee guida n.9 previste dall'art. 181, comma 4 del D.lgs. n.50/2016 e s.m.i. riguardo, per l'appunto, al controllo sull'attività dell'operatore economico attraverso la predisposizione ed applicazione di sistemi di monitoraggio nei contratti di partenariato pubblico-privato (PPP). Lo scopo principale di tale determinazione consiste nella necessità di verificare la permanenza dei rischi di propria spettanza, nel corso dell'attività oggetto di accordo, sia in capo all'operatore economico che all'Amministrazione.

Tali Linee guida riportano nella loro prima parte un'analisi dettagliata delle varie tipologie di rischio che possono presentarsi ed una serie di casistiche non riconducibili a fatto dell'operatore economico o a rischi a lui trasferiti che comporterebbero la necessaria revisione del piano economico finanziario (PEF).

La seconda parte delle indicazioni fornite dall'Autorità nazionale anticorruzione si sofferma sui contenuti minimi e sulla corretta compilazione delle clausole contrattuali. Nel caso ci fossero delle modifiche contrattuali, viene previsto come compito delle Amministrazioni verificare se tali variazioni incidano sull'allocazione dei rischi, così come riportato nella apposita matrice dei rischi.

Viene ulteriormente ribadito che elemento essenziale ai fini della verifica del mantenimento in capo all'operatore economico dei rischi supportati con l'operazione di partenariato è la previsione contrattuale di “SLA” (Service level agreement), ossia l'esistenza di penali che vengano inflitte nel caso di mancato adempimento dei livelli di qualità prestabiliti che l'operatore si è impegnato a fornire.

La matrice dei rischi è quindi lo strumento essenziale per comprendere l'individuazione e suddivisione dei rischi dell'operazione di partenariato. È un documento necessario sia in fase di programmazione della procedura ad evidenza pubblica (anche in termini comparativi di costo efficacia rispetto all'indizione di un semplice appalto) che per la redazione dello studio di fattibilità tecnico economico.

La matrice dei rischi, oltre ai rischi enunciati dall'Autorità nazionale anticorruzione, deve indicare:

- il c.d. “risk assesment” che consiste nella valutazione della probabilità che un determinato evento associato ad un rischio si realizzi e dei costi che possono derivarne;

- il c.d. “risk management”, che consiste nell’individuare misure idonee a minimizzare gli effetti negativi derivanti da un evento;
- le modalità analitiche per la suddivisione di ciascuno specifico rischio tra operatore privato e amministrazione;
- l’individuazione dello specifico articolo del contratto o convenzione chiamato a disciplinare l’allocazione del rischio.

Le Amministrazioni aggiudicatrici devono prevedere nella predisposizione del bando di gara la gestione del flusso informativo tra le parti in ordine al monitoraggio dei rischi ossia le modalità con le quali si trasmetteranno e verificheranno la corrispondenza di questi. Il responsabile unico del procedimento dovrà verificare le corrispondenze in fase di costruzione e/o successiva gestione degli SLA e ricevere periodici resoconti sulle attività di esecuzione ed economico-gestionale dell’operatore economico, al fine di verificare il puntuale adempimento degli accordi di partenariato.

Si segnala come il Consiglio di Stato si sia pronunciato in merito alla vincolatività delle sopracitate Linee guida rimarcandone la duplice natura di quest’ultime. Infatti, vista la precipua previsione normativa dell’art. 181 comma 4 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., si definiscono come vincolanti le determinazioni della parte seconda (monitoraggio delle attività dell’operatore economico) e non vincolanti quelli riguardanti la prima (analisi e allocazioni dei rischi), queste ultime, quindi, risultano essere semplici “raccomandazioni” finalizzate a neutralizzare i possibili effetti negativi dei vizi delle operazioni di partenariato.

1.3 Linee Guida ANAC n. 9 «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull’attività dell’operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato» - PARAGRAFO 3 – La revisione del Piano Economico e Finanziario

Al paragrafo 3, punto 1, delle citate Linee Guida 09, ANAC così definisce l’equilibrio economico-finanziario della Concessione:

“3.1 L’equilibrio economico e finanziario, di cui all’articolo 3, comma 1, lettera fff), del codice dei contratti pubblici, si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l’esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all’ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte.”

Nel caso in cui l’operatore economico non abbia presentato, in quanto non previsto dagli atti di Gara, un PEF con i crismi minimali per valutarne gli indici economici e finanziari, tale attività (obbligatoria) di revisione andrà svolta nel quadro del “saldo zero” del Rendiconto del Concessionario.

2 La concessione del Centro Natatorio di Tradate

2.1 Dati

Il Centro natatorio comunale di Tradate fu assegnato in Concessione a seguito di un processo di “Project Financing” ad un ATI formato da:

- ✓ **Impresa Nicola S.r.l.**, con sede in Ghemme (NO), via Romagnano numero 67, CF e REA di Novare 01847220033. **Capogruppo Mandataria**;
- ✓ **GE.I.SPORT S.r.l.**, con sede in Gallarate (VA), Largo Camussi numero 1, CF e REA di Varese 02100280029 - **Mandante**;
- ✓ **Furiga Impianti S.r.l.**, con sede in Besozzo (VA), via Leonardo da Vinci numero 4, CF e REA di Varese 01752190122- **Mandante**;

con convenzione del 09 febbraio 2006, repertorio 8825 raccolta 5728 del notaio Renato Boga in Tradate.

Per l'affidamento della gestione venne svolta una Procedura ad Evidenza Pubblica ai sensi dell'articolo 27 bis e seguenti della Legge 109/1994 allora vigenti, avente ad oggetto la costruzione e gestione del Centro natatorio in oggetto.

Con determinazione numero 8 del 28 settembre 2005, il Responsabile del Procedimento individuava nell'ATI come sopra identificata l'aggiudicatario della Procedura.

Occorre precisare prima di passare all'analisi del dettato convenzionale, che ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 2 del contratto, la Società incaricata dall'RTI di gestire l'impianto è individuata nella Mandante **GE.I.SPORT S.r.l** come sopra identificata la quale rimane “...*esclusiva titolare nei confronti del Comune dei rapporti attivi e passivi nascenti dalla presente convenzione divenendo a tale scopo concessionaria del servizio a tutti gli effetti.*”

Tale previsione contrattuale appare incoerente con l'usuale prassi che vede la Capogruppo mandataria come colei che, nel tempo, mantiene i rapporti con l'Ente Concedente.

Bisogna difatti ricordare che i raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) di cui all'articolo 45 c. 3 lett. d) del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. (di seguito Codice) costituiscono una forma di partecipazione alle procedure di gara che vedono protagoniste una o più imprese che non dispongono in misura sufficiente dei requisiti tecnici e/o economici stabiliti dal bando di gara e che intendono associarsi ad altre imprese per incrementare i propri requisiti proprio al fine di partecipare ad una specifica procedura di gara.

Tali previsioni sono presenti anche nelle precedenti versioni del Codice ed anche in quello in vigore al momento della Gara.

Gli RTI si costituiscono infatti appositamente per concorrere ad una determinata procedura d'appalto o di concessione.

Gli RTI, disciplinati dall'articolo 48 del Codice, possono partecipare alle procedure di gara sia in forma “costituita” che “costituenda”. Nel primo caso si tratta di RTI costituiti in data antecedente a quella di partecipazione alla procedura di gara, mentre gli RTI costituenti partecipano alla procedura di gara impegnandosi alla costituzione nel solo caso di aggiudicazione nei loro confronti.

L'RTI è composto da una mandataria (o capogruppo) e da una o più mandanti: **la mandataria è la società a cui spetta la rappresentanza esclusiva dell'RTI nell'ambito di una specifica procedura**; le mandanti sono invece gli altri soggetti che compongono il raggruppamento e che conferiscono apposito mandato di rappresentanza alla capogruppo.

L'R.T.I. si distingue in “orizzontale” e “verticale”. La distinzione non è puramente nominalistica, in quanto fa riferimento alle specifiche e concrete attribuzioni delle imprese facenti parte del raggruppamento, nonché sulla loro qualificazione ai fini della partecipazione alla procedura di gara.

In particolare, l'R.T.I. “orizzontale” si definisce come riunioni di operatori economici finalizzate a realizzare lavori della medesima “categoria” (nel caso degli appalti di opere), ovvero della medesima “prestazione” (nel caso degli appalti di forniture e servizi).

Al contrario, nei raggruppamenti “verticali” si ha una suddivisione dell'esecuzione dell'appalto ben individuata e marcata, in quanto la mandataria esegue i lavori della categoria prevalente e/o le prestazioni di servizi e forniture indicate come “principali” anche in termini economici, mentre le imprese mandanti eseguono le parti indicate come “secondarie”.

Indipendentemente dalla tipologia di R.T.I. sussiste comunque l'obbligo per le imprese raggruppate d'indicare le parti del servizio facenti capo a ciascuna di esse, senza che però debba pretendersi l'esatta corrispondenza tra quote di partecipazione e quote d'esecuzione.

Resta comunque fermo che ciascuna impresa debba necessariamente essere qualificata per la parte di prestazioni che s'impegna ad eseguire, nel rispetto delle speciali prescrizioni e modalità compiute nella normativa di gara.

In forza di un orientamento giurisprudenziale oramai consolidato, qualora la *lex specialis* non distingua esplicitamente tra prestazioni "principali" e "secondarie", deve essere in radice esclusa la possibilità di partecipare mediante raggruppamenti di imprese di tipo verticale.

Ciò significa che in questo caso tutti i singoli componenti del RTI dovrebbero possedere tutti i requisiti di qualificazione previsti dal bando.

È quindi possibile concludere che la mera descrizione/elencazione di diversi servizi da aggiudicare all'interno del bando di gara non può ritenersi sufficiente a determinare una diversa "graduazione" tra le diverse prestazioni e quindi a consentire la partecipazione mediante R.T.I. di tipo verticale.

Il divieto di partecipazione in ATI di tipo verticale, in assenza di esplicita distinzione tra prestazioni principali e secondarie all'interno del bando di gara, come chiarito dalla giurisprudenza anche recente del Consiglio di Stato (V,5 maggio 2019 n.2243; V, 14 maggio 2018, n. 2855; [7 dicembre 2017, n. 5772](#); III, 9 maggio 2012, n. 2689), si giustifica in ragione della disciplina legale della responsabilità delle imprese riunite in associazione temporanea, dettata nel previgente ordinamento della materia dall'art. 37, comma 5, del d.lgs. n. 163 del 2006, in base al quale nei raggruppamenti verticali, la responsabilità dei concorrenti che si fanno carico delle parti secondarie del servizio è circoscritta all'esecuzione delle prestazioni di rispettiva competenza, sì talché non è possibile rimettere alla loro libera scelta l'individuazione delle prestazioni principali e di quelle secondarie (attraverso l'indicazione della parte del servizio di competenza di ciascuno) e la conseguente elusione della norma in materia di responsabilità solidale, in assenza di apposita previsione nella disciplina di gara, e, oggi, dall'analoga disciplina di cui all'[art. 48, commi 2 e 5](#), del d.lgs. n. 50 del 2016.

Nel caso in esame si dovrebbe pertanto risalire alla *lex specialis* di gara per poter affermare la legittimità della costituzione di un RTI di tipo verticale e, in particolare, del ruolo di gestore affidato alla mandante.

In relazione agli aspetti sopra evidenziati, si consiglia di procedere ad una regolarizzazione formale del rapporto con il Concessionario.

Nella convenzione, tra le altre previsioni, per quello che interessa lo scopo del presente lavoro, preme segnalare:

- Articolo 1 – commi dal 5 all'8** – viene identificato il valore complessivo dell'investimento ed il correlato contributo comunale. La tabella che segue ne sintetizza gli importi (IVA COMPRESA). Si fa presente che il contributo comunale complessivo (impianto ed opere esterne) eccede il rapporto 49/51 anche se all'epoca dell'affidamento non si era ancora radicata norma, giurisprudenza e prassi che oggi identificano senza eccezioni tale rapporto tra fondi pubblici e fondi privati come elemento qualificante imprescindibile delle concessioni e dei Partenariati Pubblico-Privati (cfr.: articolo 180, comma 8 D.lgs.50 del 2016 e ss.mm.ii.):

Lavori costruzione centro natatorio	3.721.270,00
Spese tecniche di progettazione	195.878,00
Totale investimento centro natatorio	3.917.148,00
Opere esterne	1.560.000,00
INVESTIMENTO COMPLESSIVO	5.477.148,00

Contributo costruzione centro natatorio	1.697.148,00
% su lavori costruzione impianto	43,33%
Contributo realizzazione opere esterne	1.560.000,00
% su realizzazione opere esterne	100,00%
TOTALE CONTRIBUTO	3.257.148,00
% su totale investimento	59,47%

- Articolo 3** – identifica la società mandante **GE.I.SPORT S.r.l.** come concessionaria della gestione del Centro come già analizzato nel dettaglio in precedenza;
- Articolo 4** – la durata della concessione è di 35 anni dalla stipula della convenzione, con scadenza quindi al 08 febbraio 2041; è presente al comma 2 la possibilità di un “.. *eventuale rinnovo*...” che ad oggi, come noto, è espressamente vietato dal Codice dei Contratti.

4. **Articolo 5** - è previsto il riequilibrio economico finanziario della concessione in caso di variazioni alle condizioni base ed ai presupposti della gestione se determinati dal Comune concedente ovvero se apportati da modifiche normative e regolamentari²;
5. **Articolo 19** – al comma 6 viene previsto il rilascio di garanzia (fideiussione) da parte del Comune al Soggetto Gestore (**GE.I.SPORT S.r.l.**) per un importo di euro 2.200.000,00 sul finanziamento che questa andrà a contrarre per il finanziamento dell'opera. Del che il contributo pubblico, tra somme erogate e garanzie prestate, arriva al 100% del totale dell'investimento:

TOTALE CONTRIBUTO	3.257.148,00
GARANZIA FIDEIUSSORIA	2.220.000,00
TOTALE A CARICO DEL COMUNE	5.477.148,00
% su totale investimento	100,00%

6. **Articolo 20** – il Comune definisce i servizi erogati e forniti all'interno del Centro come pubblici servizi comunali;
7. **Articolo 21** – divieto assoluto di sub-concessione a eccezione delle attività *non-core* elencate al precedente articolo 20.

2.2 Il Presupposto ed il Metodo

Il **Presupposto** che permette di analizzare la situazione del Concessionario è la nota pandemia da COVID 19 di cui si è già detto e che, comunque, è assolutamente chiaro che sia stato elemento per la dichiarazione di stato di emergenza nazionale.

Il **Metodo** per l'analisi del diritto, o meno, del Concessionario ad avere un ristoro dall'Amministrazione per i maggiori costi sostenuti (ed i minori ricavi ottenuti) nel periodo della pandemia da COVID 19, è da svolgere sui Rendiconti del Concessionario in relazione al Piano Economico e Finanziario presentato in sede di Gara.

Sotto questo profilo, ci sono due fattispecie operative percorribili:

1. La prima prevede una sostanziale riedizione ed aggiornamento del Piano Economico Finanziario
2. La seconda prevede un confronto "pesato" dei rendiconti del Concessionario nei periodi COVID in confronto, sempre pesato, sui rendiconti del PEF di Gara per valutare in termini economici lo scostamento prodotto dagli effetti della Pandemia ed il relativo possibile ristoro del Concedente per il ripristino dell'equilibrio economico e finanziario.

Nel nostro caso, il Concessionario ha proposto un'istanza utilizzando il secondo metodo, vale a dire ha estrapolato dal BP gli esercizi interessati al fermo dell'impianti ed al calo delle entrate per effetto della Pandemia, confrontandoli con gli esercizi immediatamente precedenti.

Tale attività di confronto ha interessato gli esercizi 2018 -2019 – 2020 e 2021 come si vedrà in seguito.

Le attività che si registrano a consuntivo per la gestione dell'impianto sono strutturalmente differenti (per i motivi indicati dal Concessionario) rispetto al piano di Gara del 2004: la mancanza di aggiornamenti periodici e di confronti con il Gestore, rendono particolarmente difficile identificare, ad oggi, quali altri elementi esogeni alla gestione sia siano cristallizzati e in che tempi nei conti economici che si sono susseguiti dall'inizio della gestione ad oggi.

Comunque, la metodologia adottata, oltre ad essere sostanzialmente l'unica possibile, porta vantaggi in merito alla definizione dei rapporti tra Concedente e Concessionario, come sarà meglio precisato nelle conclusioni.

² Nonché, anche se non citati espressamente le c.d. "cause di forza maggiore" tra cui epidemie e contagi.

2.3 Attendibilità dei Dati

I dati riportati nell'istanza di riequilibrio dal Gestore non sono corretti: nella relazione vengono riportati quelli di cui ai prospetti canonici (Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flussi di Cassa) in coda al PEF di Gara che, in effetti, non corrispondono a quelli di pagina 35 ripresi dal Gestore nella sua relazione.

Per la presente relazione, come si vedrà in seguito, si sono comunque sostituiti tali dati con quelli **corretti** estrapolati dai prospetti canonici del PEF di Gara.

I dati di consuntivo dei bilanci del Gestore sono invece estrapolati secondo corretti criteri parametrici e gestionali dal più ampio conto economico della Società che gestisce anche altro impianto ed altre attività.

2.4 L'obiettivo

Si è quindi chiaramente determinato l'obiettivo dell'analisi che è quello di determinare un importo **che ripristini un livello di pareggio costi – ricavi del Concessionario**, non essendo prevista e non potendo prevedere alcuna remunerazione oltre tale punto di pareggio.

3 Calcolo del contributo da riconoscere al concessionario per il riequilibrio economico finanziario della Concessione

3.1 I rendiconti pre-pandemia

Si sono analizzati i rendiconti del Concessionario del periodo pre-pandemia ed in particolare quelli relativi agli esercizi 2018 e 2019

Tali rendiconti sono così sintetizzati:

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Calcolo Media Ricavi - Costi, MOL biennio ante COVID			
Bilanci	Ricavi	Costi	MOL
2018	770.818,43	477.585,00	293.233,43
2019	752.848,25	479.150,00	273.698,25
MEDIA	761.833,34	478.367,50	283.465,84

Nel PEF di Gara, invece, i valori di riferimento per i medesimi esercizi erano:

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Calcolo Media Ricavi - Costi, MOL da PEF			
Anni di riferimento	Ricavi	Costi	MOL
2018	1.760.000,00	910.000,00	850.000,00
2019	1.796.000,00	928.000,00	868.000,00
MEDIA	1.778.000,00	919.000,00	859.000,00

I delta tra PEF e situazione attuale PRE-COVID, sono stati illustrati dal Gestore nella relazione a cui si rimanda.

In proporzione, il MOL effettivo è così paragonabile al MOL di Gara:

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Rapporto tra Costi, Ricavi e MOL da Gara e effettivi pre-COVID			
Anni di riferimento	Ricavi	Costi	MOL
2018	43,80%	52,48%	34,50%
2019	41,92%	51,63%	31,53%
MEDIA	42,85%	52,05%	33,00%

Tale confronto è rappresentativo ovviamente di quella parte di costi fissi e non proporzionali che i minori Ricavi non coprono.

3.2 I rendiconti del Periodo COVID

Viene ora compiuta la medesima analisi per i periodi COVID, identificati negli esercizi 2020 e 2021.

Dapprima la situazione effettiva con gli effetti negativi della Pandemia:

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Calcolo Media Ricavi - Costi, MOL biennio COVID			
2020	312.617,94	230.469,00	82.148,94
2021	311.362,63	230.173,00	81.189,63
MEDIA	311.990,29	230.321,00	81.669,29

E poi quelli estrapolati dal PEF

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Calcolo Media Ricavi - Costi, MOL da PEF			
Anni di riferimento	Ricavi	Costi	MOL
2020	1.832.000,00	946.000,00	886.000,00
2021	1.868.000,00	966.000,00	902.000,00
MEDIA	1.850.000,00	956.000,00	894.000,00

Si riporta anche la tabella di confronto dei pesi in percentuale, come in precedenza

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Rapporto tra Costi, Ricavi e MOL da Gara e effettivi COVID			
Anni di riferimento	Ricavi	Costi	MOL
2020	17,06%	24,36%	9,27%
2020	16,67%	23,83%	9,00%
MEDIA	16,86%	24,09%	9,14%

Si riporta altresì il peso del biennio COVID in raffronto al biennio pre-COVID precedente:

GE.I. Sport Srl - Impianto Natatorio di TRADATE (VA)			
Rapporto tra Costi, Ricavi e MOL biennio COVID e pre-COVID			
	Ricavi	Costi	MOL
2020 - 2021 su 2018 - 2019	40,95%	48,15%	28,81%

Anche qui ovviamente la diminuzione dei costi è meno proporzionale rispetto a quella dei ricavi, per effetto dei costi fissi: ovviamente il MOL diminuisce in maniera significativa, attestandosi al 28,81% rispetto al periodo precedente.

3.3 Determinazione del contributo

La relazione del Gestore continua confrontando i risultati del biennio 2018-2019 con quello 2019-2020, periodo COVID, per arrivare alla richiesta di un contributo compensativo pari alla somma del MON del biennio COVID.

Tale metodologia di calcolo non può essere accolta in quanto il confronto va eseguito sul rapporto tra il MOL di Gara e il MOL della gestione, confrontando poi questi con gli effetti della Pandemia da COVID 19.

Del che si procede a parametrizzare i valori dei rendiconti con quelli del PEF³:

A) Peso del MOL di rendiconto medio 2018 -2019 rispetto a quello del PEF	32,9995%	
B) Peso dell'effetto COVID sul MOL del Concessionario (2020-2021 su 2018-2019)	28,8110%	
C) Peso COVID del MOL di Rendiconto rispetto al PEF di GARA	9,5075%	C= A*B
D) MOL MEDIO DI GARA biennio 2019 - 2020	894.000,00	
E) MOL perso in relazione agli effetti della Pandemia (C*D)	84.997,05	E= C * D
F) Percentuale di copertura dei maggiori costi fissi parametrici	10%	
G) TOTALE CONTRIBUTO COMPLESSIVO AMMISSIBILE	93.496,76	G = E*(1+F)

Il confronto riporta un valore di maggiori perdite sopportate dal Concessionario per euro 93.496,76.

Si ritiene pertanto congruo e prudentiale un contributo **massimo una tantum da erogare al Concessionario a ristoro delle perdite subite nel periodo interessato dalla pandemia da COVID 19 e comunque a copertura totale di ogni richiesta e del periodo pandemico pari a euro 93.496,76.**

³ Si riprendono i valori delle tabelle già esplicitate e vista l'importanza del calcolo del contributo vengono considerati i primi 5 decimali con la funzione di Excel ARROTONDA (num;cifre).

4 Conclusioni

A conclusione dell'analisi svolta si conclude affermando:

1. Il diritto del Concessionario ad ottenere il riequilibrio economico-finanziario della gestione per gli effetti da pandemia da COVID 19
2. Di identificare nel contributo UNA TANTUM quello più idoneo a ripristinare tale equilibrio ed il più rispondente all'interesse dell'Amministrazione per mettere il concessionario in grado di onorare i propri impegni finanziari sul mutuo contratto, anche in considerazione delle garanzie prestate dall'Amministrazione;
3. Di stabilire come somma congrua e massimale quella di euro 93.496,76 come risultante dal calcolo del confronto dei MOL;
4. Di dichiarare che essendo quella del contributo UNA TANTUM l'unica misura erogata a favore del Concessionario, restano invariati le gradazioni di trasferimento dei rischi di costruzione, disponibilità, domanda, nonché del rischio operative come *ab origine* stabiliti dal contratto di Concessione.

In fede
Latina 25 luglio 2022
Dr. Silvano Morandi
Firmato digitalmente