

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA

AREA APPROVVIGIONAMENTI E PATRIMONIO

Concessione delle attività per la promozione e la fruizione turistico-culturale del complesso denominato Giardini Botanici Hanbury sito in Ventimiglia, Frazione Mortola, gestito dal Centro di Servizio di Ateneo per i Giardini Hanbury dell'Università degli Studi di Genova.

Determinazione valore della concessione.

L'Università degli Studi di Genova intende procedere ad affidare in concessione le attività per la promozione e la fruizione turistico-culturale del complesso denominato Giardini Botanici Hanbury sito in Ventimiglia, Frazione Mortola, gestito dal Centro di Servizio di Ateneo per i Giardini Hanbury dell'Università stessa e a tal fine occorre procedere alla determinazione di una stima del *"canone di concessione"* che dovrà essere corrisposto dal Concessionario.

Il nuovo codice dei contratti pubblici, D.Lgs. 50/2016 implementato e coordinato con il D.Lgs. 56/2017, stabilisce, all'art. 35 c. 1a), che la soglia di rilevanza comunitaria per gli appalti pubblici e per le concessioni è pari a €. 5.225.000,00 e all'art. 167 che *"il valore della concessione è costituito dal fatturato totale della concessione generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi"*.

Inoltre, la durata della concessione è commisurata al valore della concessione nonché alla complessità organizzativa dell'oggetto della stessa.

Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultate dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di esecuzione.

Nel caso di specie il calcolo del valore dell'affidamento, anche ai fini dell'individuazione del livello di pubblicità da assicurare e del pagamento del contributo dovuto all'Autorità, deve essere effettuato nel rispetto delle regole di cui all'art. 167 del codice dei contratti, il quale impone di riferirsi al fatturato totale della concessione generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA e non al valore di mercato del bene come nel caso delle locazioni.

Nell'ambito della concessione in oggetto i servizi da affidare in gestione generanti reddito risultano essere sostanzialmente i seguenti:

- A1) Servizio biglietteria
- A2) Servizio di ristorazione al pubblico
- A3) Servizio di gestione del bookshop.

IPOTESI DI FATTURATO AL NETTO DELL'IVA

A1) Servizio biglietteria

In questo caso è stata fatta una media della spesa totale media annua da parte dell'utenza che ha frequentato i Giardini Botanici Hanbury nel triennio 2014-2015-2016 tenendo presente gli incassi derivanti dagli ingressi ai giardini da parte delle varie tipologie di utenti.

Tabella 1**INCASSI MEDI POTENZIALI ANNUI SERVIZIO DI BIGLIETTERIA (ESPRESSI IN EURO)**

MESI	ANNO 2014	ANNO 2015	ANNO 2016	INCASSI MEDI ESENTI IVA
GENNAIO	€ 4.459,00	€ 8.525,50	€ 6.570,50	€ 6.518,33
FEBBRAIO	€ 4.820,00	€ 5.881,50	€ 6.979,00	€ 5.893,50
MARZO	€ 18.902,50	€ 16.041,50	€ 25.911,00	€ 20.285,00
APRILE	€ 51.219,00	€ 55.716,50	€ 44.523,00	€ 50.486,17
MAGGIO	€ 55.171,50	€ 60.875,00	€ 48.222,00	€ 54.756,17
GIUGNO	€ 41.260,00	€ 29.427,50	€ 34.069,50	€ 34.919,00
LUGLIO	€ 26.690,00	€ 18.549,50	€ 21.830,00	€ 22.356,50
AGOSTO	€ 38.185,00	€ 28.092,00	€ 29.282,00	€ 31.853,00
SETTEMBRE	€ 28.660,50	€ 22.804,50	€ 21.300,00	€ 24.255,00
OTTOBRE	€ 18.306,00	€ 11.605,00	€ 16.032,50	€ 15.314,50
NOVEMBRE	€ 3.464,50	€ 5.121,00	€ 5.673,00	€ 4.752,83
DICEMBRE	€ 5.772,50	€ 5.918,50	€ 5.895,50	€ 5.862,17
<i>Totale</i>	€ 296.910,50	€ 268.558,00	€ 266.288,00	€ 277.252,17

INCASSI MEDI POTENZIALI PER IL SERVIZIO DI BIGLIETTERIA (ESPRESSI IN EURO)

Incassi medi anno	Incassi medi sette anni
€ 277.252,17	€ 1.940.765,19

A2) Servizio di ristorazione al pubblico

In primo luogo è stata fatta una media del numero di ingressi medi annui sulla base dei dati del triennio 2014-2015-2016, comprensiva degli ingressi derivanti dall'attività didattica e dagli abbonamenti, risultante in circa **n. 38.634** ingressi ed in seguito si è proceduto, fissato un valore di spesa media potenziale a singolo utente pari a € 2,50, al calcolo degli incassi medi potenziali annui derivanti dalla gestione del servizio di ristorazione al pubblico.

Tabella 2**INGRESSI MEDI ANNUI**

Tipologia utente	Ingressi medi annui su base 2014/2015/2016
Ingresso intero	17.864
INGRESSO RIDOTTO I^ FASCIA	10.182
INGRESSO RIDOTTO II^ FASCIA	3.092
INGRESSO CONVENZIONATO	1.188
INGRESSO FAMIGLIA	4.960
INGRESSO GRATUITO	649
SUPPL.ATTIVITA' DIDATTICA	112
ABB.ADULTI	47
ABB.SCOLASTICO	76
ABB.RIDOTTO	15
ATTIVITA' DIDATTICA	449
<i>Totale</i>	38.634

INCASSI MEDI POTENZIALI PER IL SERVIZIO DI RISTORAZIONE AL PUBBLICO (ESPRESSI IN EURO)

Incassi medi anno	Incassi medi sette anni
€ 96.585,00	€ 676.095,00

Si evidenzia che l'attuale gestore del servizio di ristorazione al pubblico ha comunicato che il fatturato annuo per il servizio in questione si aggira intorno a € 100.000 il che conferma la stima sopra elaborata.

A3) Servizio di gestione del bookshop.

In base alla media annua degli ingressi (vedasi Tabella 2) pari a circa **n. 38.634** si è proceduto, ipotizzando un valore di spesa media potenziale a singolo utente pari a €. 1,00, al calcolo degli incassi medi potenziali annui derivanti dalla gestione del servizio di gestione del bookshop.

INCASSI MEDI POTENZIALI PER IL SERVIZIO DI GESTIONE DEL BOOKSHOP (ESPRESSI IN EURO)

Incassi medi anno	Incassi medi sette anni
€ 38.634,00	€ 270.438,00

Tabella 3 - Riepilogo fatturato ipotetico derivante dalla concessione:

Incassi presunti per il servizio di biglietteria (A1)	€. 1.940.765,19
Incassi presunti per il servizio di ristorazione al pubblico (A2)	€. 676.095,00
Incassi presunti per il servizio di bookshop (A3)	€. 270.438,00
	€. 2.887.298,19

Successivamente sono stati ipotizzati degli introiti percentuali a favore dell'Università da calcolarsi sugli incassi delle varie attività ed in particolare:

Su incassi presunti per il servizio di biglietteria (A1)	<ul style="list-style-type: none"> • 40% fino a 40.000 visitatori/anno • incremento progressivo del 10% ogni 10.000 visitatori/anno oltre ai 40.000
Su Incassi presunti per il servizio di ristorazione al pubblico (A2)	<ul style="list-style-type: none"> • 15% del fatturato annuo fino a € 100.000,00 • 8% del fatturato oltre gli € 100.000,00/anno
Su Incassi presunti per il servizio di bookshop (A3)	<ul style="list-style-type: none"> • 15% del fatturato annuo fino a € 40.000,00 • 8% del fatturato oltre gli € 40.000,00/anno

Gli esempi di seguito riportati sono stati elaborati sulla base delle stime effettuate per il calcolo del valore della concessione e pertanto non sono state applicate le ulteriori percentuali previste al raggiungimento delle soglie sopra individuate per ciascun servizio in quanto trattasi di dati ipotetici soggetti all'andamento della gestione.

I dati sono pertanto da ritenersi "sottostimati" dal momento che è auspicabile che la gestione da parte del nuovo concessionario comporti un aumento del numero di visitatori e conseguentemente del fatturato derivante dai servizi di ristorazione e bookshop. Inoltre le percentuali sopra indicate potrebbero costituire la componente economica dell'offerta che il concessionario sarà chiamato a formulare ipotizzando quindi che alcune di esse possano essere oggetto di rialzo.

CORRISPETTIVO MEDIO POTENZIALE PER IL SERVIZIO DI BIGLIETTERIA (ESPRESSO IN EURO)

Corrispettivo medio annuo	Corrispettivo medio per sette anni
€ 110.900,87	€ 776.306,09

CORRISPETTIVO MEDIO POTENZIALE PER IL SERVIZIO DI RISTORAZIONE AL PUBBLICO (ESPRESSO IN EURO)

Corrispettivo medio annuo	Corrispettivo medio per sette anni
€ 14.487,75	€ 101.414,25

CORRISPETTIVO MEDIO POTENZIALE PER IL SERVIZIO DI BOOKSHOP (ESPRESSO IN EURO)

Corrispettivo medio annuo	Corrispettivo medio per sette anni
€ 5.795,10	€ 40.565,70

CALCOLO DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

In considerazione di tutto quanto sopra esposto il valore complessivo della concessione risulta essere stimato in circa € **3.805.584,23** così suddiviso:

- € 2.887.298,19** corrispondente al fatturato ipotetico derivante dalla gestione dei servizi oggetto della concessione (€ 2.062.355,85 per 5 anni + € 824.942,34 per ulteriori 2 anni);
- € 776.306,09** pari ai corrispettivi **ipotetici** da corrispondere all'Università da parte del concessionario nel corso della durata della concessione relativamente agli ingressi al parco (€ 554.504,35 per 5 anni + 221.801,74 per ulteriori 2 anni) – **A1**;
- € 101.414,25** pari ai corrispettivi **ipotetici** da corrispondere all'Università nel corso della durata della concessione relativamente al servizio di ristorazione al pubblico (€ 72.438,75 per 5 anni + € 28.975,50 per ulteriori 2 anni) – **A2**;
- € 40.565,70** pari ai corrispettivi **ipotetici** da corrispondere all'Università nel corso della durata della concessione relativamente al servizio di gestione del bookshop (€ 28.975,50 per 5 anni + € 11.590,20 per ulteriori 2 anni) – **A3**;

pari a un totale **€ 2.718.274,45 per cinque anni + € 1.087.309,78 per ulteriori due anni** di gestione relativa ai servizi oggetto della presente procedura come risulta dalla **Tabella 4** riepilogativa del totale del valore della concessione (**all 1**).

Si è inoltre proceduto ad individuare un'ipotesi di ripartizione degli incassi tra l'Università di Genova ed il Concessionario sulla base dei corrispettivi ipotetici pagati dagli utenti nel corso della durata della concessione.

RIEPILOGO INCASSI UNIVERSITA' DI GENOVA

Servizio biglietteria	Servizio ristorazione	Servizio bookshop	Totali
€ 776.306,09	€ 101.414,25	€ 40.565,70	€ 918.286,04

RIEPILOGO INCASSI CONCESSIONARIO al netto delle percentuali a favore dell'Università e al lordo delle spese

Servizio biglietteria	Servizio ristorazione	Servizio bookshop	Totali
€ 1.164.459,10	€ 574.680,75	€ 229.872,30	€ 1.969.012,15

Come già accennato i calcoli sono stati elaborati sulla base dei dati di affluenza e di fatturato ad oggi conosciuti e/o ipotizzati e quindi sono state applicate le percentuali progressive previste a favore dell'Università. I risultati pertanto possono essere soggetti a variazioni sulla base dell'andamento della gestione.

Sarà interesse del Concessionario incrementare i dati relativi al numero di visitatori e al fatturato annuo.