



AREA AMMINISTRAZIONE GENERALE

VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONVENIENZA E FATTIBILITÀ AI SENSI DELL'ARTICOLO 175, COMMA 2, DEL D.LGS. N. 36/2023 – CONCESSIONE DI SERVIZIO PER LA REALIZZAZIONE, GESTIONE E PROMOZIONE DELLE INIZIATIVE NATALIZIE - MERCATINI DI NATALE PER IL BIENNIO 2026-2027

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, che prevede, per l'affidamento in concessione, una preventiva valutazione di convenienza e fattibilità dell'operazione.

Detto articolo dispone che:

“Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente”.

La relazione tratta:

- la corretta allocazione dei rischi;
- la sostenibilità economico-finanziaria;
- la coerenza con l'interesse pubblico perseguito;
- la congruità della scelta dello strumento concessorio rispetto ad altre modalità di affidamento.

La concessione di cui trattasi è un contratto a titolo oneroso di medio periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico in cui il corrispettivo principale consiste nel diritto di gestire il servizio e di sfruttarne economicamente i ricavi, con trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo.

2. Oggetto della concessione

La concessione ha per oggetto la Concessione del servizio di progettazione, organizzazione, realizzazione e gestione delle iniziative natalizie attraverso una pianificazione pluriennale relativa al biennio 2026-2027, al fine di garantirne una realizzazione continuativa, qualificata e maggiormente articolata.

La fattispecie si configura come concessione di servizio in quanto l'operatore economico assume l'organizzazione e la gestione dei mercatini natalizi, svolgendo un'attività rivolta alla collettività e traendo la propria remunerazione, in tutto o in parte, dal diritto di sfruttamento economico dell'evento e/o da altre utilità riconosciute dall'Amministrazione, in particolare il materiale e le strutture concesse, di seguito dettagliate. L'uso di dette strutture è gratuito e costituisce una misura di sostegno finalizzata al conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario. Tale sostegno è rappresentato nello schema di conto economico.

Il concessionario dunque può avvalersi di:

- n. 19 casette di legno (chioschi) di dimensione 3mt x 2 mt e 1 casetta di Babbo Natale che verranno addobbate e collegate alla rete elettrica a cura del Comune per l'organizzazione dei mercatini.
- n. 14 gazebo di misura 3x3 metri di cui 3 muniti di pareti laterali con logo di Formigine;
- n. 19 tavoli;
- n. 80 sedie;
- n. 15 transenne;
- passacavi per complessivi 20 metri lineari;
- la rete elettrica nei punti indicati in planimetria (pozzetti) per complessivi 30 Kw relativamente a Piazza Calcagnini ed altri 30 KW disponibili per via T. Trieste e via S. Francesco (intersezione Via A. Gandini);
- l'organizzazione della chiusura delle strade necessarie allo svolgimento della manifestazione e le attività necessarie al fine della regolazione del traffico;

Dirigente Paola Bonfreschi

- le sale del Castello per n. 2 week end (6-7-8 e 19-20 dicembre 2026 e due week end da definirsi per il 2027): sala matrimoni, loggiato, Sala del Sindaco, Atelier, Sala del Castello Errante.

Le attività oggetto di concessione comprendono:

1. Organizzazione di un mercatino di oggettistica artigianale che si svolga per tutta la giornata di sabato e domenica per ciascun weekend (oltre al giorno 8 dicembre);
2. Organizzazione di iniziative di animazione sia nella giornata di sabato sia nella giornata di domenica, per ciascun weekend (oltre al giorno 8 dicembre);

Le iniziative di cui al punto 1 potranno essere estese nei locali del Castello (Loggiato, Sala matrimoni, Sala Del sindaco, Atelier e Sala del Castello Errante) per n. 2 week end (6-7-8 e 19-20 dicembre per il 2026). In questi locali possono essere accolte solamente iniziative volte all'esposizione e vendita di oggettistica artigianale tematica sul Natale da parte di operatori dell'ingegno creativo nella misura massima di 25 operatori.

Le attività di cui ai punti precedenti vengono realizzate nel centro storico di Formigine – piazza Calcagnini e via Trento Trieste zona APU. Il Castello di Formigine e le vie del Centro Storico sono illuminate mediante luminarie natalizie a cura dell'Amministrazione Comunale.

Restano in capo all'Amministrazione:

- le pulizie straordinarie nelle aree interessate dallo svolgimento della manifestazione, ovvero piazza Calcagnini e via T. Trieste;
- il montaggio e smontaggio delle casette di legno e relativo collegamento alla rete elettrica;
- i contenitori necessari al corretto conferimento dei rifiuti (cartoni per i rifiuti indifferenziati, per la carta e per la plastica);
- il potenziamento della raccolta rifiuti per le giornate della manifestazione;
- l'inserimento delle iniziative nel programma del Natale in forma cartacea e digitale (pubblicato sul sito);
- le affissioni promozionali e alla gestione della comunicazione sui canali social istituzionali;

3. Interesse pubblico perseguito

L'iniziativa persegue finalità e obiettivi istituzionali in quanto derivano direttamente da previsioni di legge.

- il D. Lgs. 267/2000 Testo Unico degli Enti locali che riconosce al Comune la funzione di promozione dello sviluppo del territorio, con riferimento particolare allo sviluppo economico;
- la LR 4/2016 "Ordinamento turistico regionale - sistema organizzativo e politiche di sostegno alla valorizzazione e promo-commercializzazione turistica" che prevede che competa ai Comuni la valorizzazione dell'economia turistica del territorio che, nell'ambito di tale funzione, "organizzano o partecipano a manifestazioni di intrattenimento o altre iniziative di animazione e promozione turistica di interesse locale"; nell'ambito di tali funzioni i Comuni e le Unioni dei Comuni assicurano anche i servizi turistici di base relativi all'accoglienza, che comprende in particolare l'assistenza ai turisti e l'informazione a carattere locale;
- il D. Lgs. 42/2004 in tema di valorizzazione del patrimonio culturale: la valorizzazione, tra le altre cose, consiste nella promozione della conoscenza del patrimonio culturale anche attraverso iniziative volte a ottimizzarne la fruibilità.

In sintesi l'interesse pubblico perseguito è la promozione del territorio e della sua attrattività che si concretizza in ricadute nell'ambito del commercio e del turismo.

La forma concessoria consente di coniugare la promozione del territorio con un modello economico autosostenibile basato sulla vendita di spazi espositivi.

Dirigente Paola Bonfreschi

4. Analisi della domanda e del contesto

I mercatini di Natale vengono organizzati dall'amministrazione comunale a partire dal 2015. Il mercato non si presentava all'epoca particolarmente attrattivo e l'amministrazione non disponeva di strutture adatte. Nel corso degli anni, anche per supportare le attività dell'associazionismo del territorio, l'amministrazione si è dotata di propri gazebo ed ha acquisito 19 cassette di legno di misura 3x2 quali chioschi per la realizzazione dei mercatini. Dal 2017 in avanti si sono succeduti operatori che hanno collaborato con il Comune al fine di ottenere la partecipazione di espositori qualificati e realizzare una animazione durante il periodo natalizio in grado di attirare visitatori.

Si consideri anche il fatto che dal 2015 l'amministrazione allestisce il centro storico illuminando il castello e le vie del centro e posizionando un abete natalizio naturale al centro della piazza, rendendo il clima altamente consono al periodo e suggestivo.

Negli ultimi due anni il mercatino di Natale di Formigine si è affermato, è diventato riconoscibile e attrae molteplici operatori.

Si ritiene pertanto che i tempi siano maturi per poter inquadrare l'organizzazione dei mercatini e relative iniziative natalizie come concessione di servizio, procedendo alla selezione di un operatore qualificato che potrà, in ragione dell'accordo contrattuale, lavorare sull'organizzazione per due anni consecutivi.

5. Motivazione della scelta della concessione

Nella concessione, l'operatore economico si remunera direttamente gestendo economicamente l'evento (es. introitando le quote di partecipazione degli espositori/bancarelle, sponsorizzazioni, vendita di cibo/bevande, ecc).

Il Comune mantiene comunque la regia strategica (approvando il progetto, le linee guida estetiche, i criteri di selezione degli espositori e i requisiti di sicurezza), ma delega l'intera complessità organizzativa e commerciale a un soggetto specializzato.

Nel caso di appalto il Comune sarebbe impegnato nella gestione di numerosi micro-appalti, dovendo al contempo gestire e regolare la partecipazione degli operatori che espongono e vendono nel mercatino. In aggiunta sosterrrebbe costi direttamente a carico del bilancio.

La concessione risulta preferibile in quanto:

- trasferisce il rischio operativo (organizzazione dell'animazione e gestione degli operatori per la costituzione del mercatino natalizio) al concessionario;
- incentiva l'efficienza gestionale e la qualità del prodotto: l'operatore privato che assume il rischio della concessione è fortemente motivato a rendere il mercatino attrattivo, innovativo e di alta qualità per richiamare il maggior numero di visitatori e massimizzare i propri ricavi;
- riduce l'impegno finanziario diretto del Comune;

La scelta è dunque coerente con i principi di economicità, efficacia e buon andamento dell'azione amministrativa.

6. Analisi economico-finanziaria preliminare

6.1 Struttura dei costi

I principali costi a carico del concessionario sono:

- Spese per il servizio di supporto alle attività presso il Castello
- Spese per attività di animazione
- Spese di facchinaggio/logistica
- Spese di vigilanza
- Addobbi
- Siae
- Spese assicurative

Le disponibilità delle strutture presso le quali realizzare i mercatini natalizi, nonché l'utilizzo delle sale del Castello e la raccolta dei rifiuti sono gratuite per il concessionario e sono state valorizzate quali costi figurativi. L'utilizzo gratuito di quanto sopra rappresenta il sostegno del Comune alla realizzazione dell'operazione economica al fine del mantenimento dell'equilibrio economico finanziario.

Non viene quantificato il costo per l'occupazione del suolo in ragione dell'articolo 56 comma 2 del Regolamento per l'applicazione del Canone Unico Patrimoniale.

6.2 Fonti di ricavo

La principale fonte di ricavo è costituita dalla vendita degli spazi agli espositori presso le casette, i gazebo del Comune e la disponibilità di esporre con proprie strutture.

Tra le fonti di ricavo viene illustrata anche la disponibilità gratuita delle strutture di cui al paragrafo precedente.

6.3 Equilibrio economico

Sulla base dei dati in possesso, si stima che:

- il volume potenziale di ricavi dagli espositori sia idoneo a coprire i costi come dettagliati;
- il concessionario possa conseguire un margine congruo in relazione al rischio assunto.

L'equilibrio economico-finanziario sarà oggetto di verifica in sede di gara, anche attraverso la richiesta di un piano economico-finanziario dettagliato.

RICAVI		
Descrizione	Ricavi annuali (Iva esclusa)	Ricavi nell'intero periodo (Iva esclusa)
Ricavi da operatori - casette in legno	n. 19	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
1.330,00 €	13.300,00 €	26.600,00 €
Ricavi da operatori gazebo	n. 14	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
630,00 €	6.300,00 €	12.600,00 €
Ricavi espositori con strutture proprie	n. 86	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
2.150,00 €	21.500,00 €	43.000,00 €
Ricavi espositori presso sale del Castello	n. 25	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 5gg)</i>	<i>biennale (x 10gg)</i>
1.000,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €
Ricavi per sponsorizzazioni		
	<i>annuale</i>	<i>biennale</i>
1.900,00 €	1.900,00 €	3.800,00 €
TOTALE RICAVI	48.000,00 €	96.000,00 €

<i>Disponibilità delle strutture e attività del Comune - quantificazione</i>	21.868,00 €	43.736,00 €
TOTALE RICAVI	€ 69.868,00	€ 139.736,00

COSTI		
COSTI FIGURATIVI		
Descrizione	Costi annuali (Iva esclusa)	Costi nell'intero periodo (Iva esclusa)
Noleggio casette in legno	n. 19	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x20gg)</i>
1.235,00 €	12.350,00 €	24.700,00 €
Noleggio gazebo	n. 14	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
175,00	1.750,00	3.500,00
Tavoli	n. 19	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
66,50	798,00	1.596,00
Energia elettrica		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	500,00	1.000,00
Sedie	n. 80	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
100,00	1.200,00	2.400,00
Transenne	n. 15	
<i>al gg</i>	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
22,50	270,00	540,00
Utilizzo del Castello per 2 week end (5gg) - sala matrimoni, loggiato, Sala del Sindaco, Atelier e Sala Castello Errante		
	2.800,00	5.600,00
Pulizia straordinaria strade e rifiuti		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	2.200,00	4.400,00
TOTALE COSTI FIGURATIVI	21.868,00	43.736,00
COSTI VIVI		
Personale a supporto attività al Castello		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	2.000,00 €	4.000,00 €

Animazione		
	<i>annuale (x 4we)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	30.000,00 €	60.000,00 €
Facchinaggio/logistica		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	3.000,00 €	6.000,00 €
Sicurezza e vigilanza		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	3.000,00 €	6.000,00 €
Addobbi		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	4.000,00 €	8.000,00 €
SIAE		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	1.000,00 €	2.000,00 €
Costi assicurativi		
	<i>annuale (x 10gg)</i>	<i>biennale (x 20gg)</i>
	500,00 €	1.000,00 €
TOTALE COSTI VIVI	43.500,00	87.000,00
TOTALE COSTI	65.368,00	130.736,00

	1° anno	2° anno
TOTALE RICAVI	69.868,00	139.736,00
TOTALE COSTI	65.368,00	130.736,00
MARGINE	4.500,00	9.000,00

7. Allocazione dei rischi

La disciplina delle concessioni prevede (articolo 177 del D.lgs. 36/2023):

1) L'aggiudicazione di una concessione comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva dei servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.

2) Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

Dirigente Paola Bonfreschi

3) Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti. Non rilevano i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a causa di forza maggiore.

I rischi dunque che permangono in capo al concessionario sono di seguito espressi:

Tipologia di rischio	Descrizione	Probabilità del verificarsi del rischio	Effetti	Strumenti per la mitigazione del rischio	Allocazione del rischio
Rischio di performance	Incapacità del concessionario di erogare i servizi	Bassa	Aumento dei costi, penali, risoluzione del contratto	Flessibilità organizzativa	Concessionario
Rischio operativo	Rischio di aumento dei costi dei fattori produttivi	Media	Aumento dei costi	Flessibilità organizzativa	Concessionario
	Numero insufficiente di espositori	Bassa	Riduzione ricavi	Flessibilità organizzativa	Concessionario
	Rischio di inadempimento contrattuale da parte di fornitori o subappaltatori	Bassa	Aumento dei costi Risoluzione contrattuale	Adeguate selezione dei fornitori	Concessionario
	Maltempo	Media	Riduzione ricavi	Flessibilità organizzativa e contrattuale nei confronti dei fornitori dei servizi di animazione	Concessionario
	Rischio di risarcimento danni	Bassa	Aumento dei costi	Stipula polizza assicurativa come da contratto	Concessionario
Rischio normativo – regolamentare	Modifiche normative che impongono particolari modalità di erogazione del servizio	Bassa	Aumento dei costi	Riequilibrio piano economico finanziario	Concedente
Rischio finanziario	Mancato reperimento delle risorse finanziarie	Bassa	Aumento dei costi	Flessibilità gestionale	Concessionario

Il trasferimento effettivo del rischio operativo al concessionario costituisce elemento essenziale della qualificazione del contratto come concessione.

Non sono imputabili quali rischi a carico del concessionario:

- l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidono economicamente sui termini e sulle condizioni gestione dei Servizi;
- eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili purché non imputabili al concessionario.

Non rientrano in tale casistica l'andamento meteorologico durante lo svolgimento delle iniziative.

8. Durata della concessione

La durata prevista è di 2 anni (2026–2027).

Tale durata risulta:

- coerente con la necessità di ammortizzare i costi di avvio;
- adeguata a garantire stabilità e continuità dell'iniziativa;
- proporzionata rispetto all'entità economica del servizio.

9. Fattibilità tecnico-organizzativa

Il servizio non presenta particolari complessità tecniche.

Il mercato di riferimento comprende operatori economici che operano nel campo dell'organizzazione eventi.

Dirigente Paola Bonfreschi

La presenza di operatori qualificati rende l'affidamento pienamente attuabile sotto il profilo tecnico.

10. Conclusioni

Alla luce delle valutazioni svolte:

- la forma della concessione risulta coerente con l'art. 175 del D.Lgs. 36/2023 e presenta i requisiti di convenienza e fattibilità richiesti dall'articolo 175, comma 2, del D.Lgs. n. 36/2023;
- il servizio risulta sostenibile con risorse private, con un corretto equilibrio economico-finanziario e con un'allocazione del rischio operativo a carico del concessionario; in linea con le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici il trasferimento del rischio operativo al concessionario è effettivo e sostanziale;
- l'operazione è conforme all'interesse pubblico perseguito;
- non si ravvisano criticità ostative alla fattibilità tecnica ed economica dell'iniziativa.

Si ritiene dunque che possa essere confermata la scelta dello strumento concessorio quale forma di partenariato pubblico-privato più idonea alla realizzazione e gestione del servizio in oggetto.

Formigine, 1 luglio 2026

Il Responsabile Unico di Progetto
Guido Tiziano Ganzerli
(documento firmato digitalmente)