

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

Prot. 3328 del 03.07.2026

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
**ai sensi degli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36**

**CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA CHE  
COMPRENDE ANCHE L'OSTELLO PER LA GIOVENTU' COMUNALE "LOU CRÉTON DU LUI"  
IN LOCALITÀ PONT BOZET PER LA DURATA DI ANNI 5+5.  
(FG. 7, NUM. 471, SUB. 3)**

Il presente Piano Economico-Finanziario costituisce una simulazione economica elaborata dalla stazione appaltante sulla base di ipotesi prudenziali e di dati estimativi, al solo fine di verificare la sostenibilità economico-finanziaria della concessione. Esso non costituisce garanzia di ricavi né previsione vincolante dei risultati economici della gestione, che rimangono integralmente a rischio del concessionario.

## **1. PREMESSA**

Il presente Piano Economico-Finanziario (PEF) è predisposto dalla Stazione Appaltante ai fini della verifica della sostenibilità economico-finanziaria della concessione avente ad oggetto la gestione della struttura ricettiva comunale denominata "**Lou Créton du Lui**", sita nel Comune di Pontboset.

Il documento è redatto in conformità ai principi che disciplinano le concessioni di servizi di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 ed è finalizzato a dimostrare la ragionevole sostenibilità economica della gestione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dei servizi minimi richiesti dal capitolato speciale e del contesto territoriale di riferimento.

Il presente PEF costituisce una **simulazione economica predisposta dalla Stazione Appaltante** sulla base di dati estimativi, criteri prudenziali e ipotesi ragionevolmente prevedibili.

Le elaborazioni contenute nel presente documento:

- non costituiscono garanzia di ricavi;
- non rappresentano risultati economici vincolanti;
- non attribuiscono al concessionario alcun diritto al mantenimento delle condizioni economiche ipotizzate;
- hanno esclusivamente la finalità di verificare l'equilibrio economico-finanziario minimo della concessione ai sensi del Codice dei contratti pubblici.

Il rischio operativo della gestione rimane integralmente trasferito al concessionario, il quale assume il rischio della domanda e della gestione secondo quanto previsto dagli articoli 176 e seguenti del D.Lgs. 36/2023.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha ad oggetto la gestione unitaria della struttura ricettiva comunale "**Lou Créton du Lui**", quale servizio di interesse pubblico volto alla valorizzazione del patrimonio comunale e allo sviluppo turistico del territorio.

La struttura comprende:

- ostello della gioventù;
- posto tappa escursionistico (dortoir);
- locale seminterrato destinato ad attività di valorizzazione turistica;
- aree comuni;
- servizi accessori.

Il concessionario dovrà garantire obbligatoriamente:

- almeno **25 posti letto**;
- apertura minima dal **1° giugno al 30 settembre**;
- servizio di pernottamento;
- servizio di prima colazione;
- servizio di prenotazione;
- informazione turistica.

Potrà inoltre esercitare, previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi:

- somministrazione di alimenti e bevande;
- bar;
- ristorante;
- vineria;
- degustazioni;
- eventi culturali;
- iniziative di promozione del territorio.

Le attività accessorie sopra indicate costituiscono opportunità imprenditoriali ulteriori e non rappresentano presupposto necessario per il raggiungimento dell'equilibrio economico della concessione.

## 3. ANALISI DEL CONTESTO

La struttura comunale è ubicata nel centro storico del Comune di Pontboset, lungo uno dei principali itinerari turistici della bassa Valle d'Aosta.

L'ostello costituisce un'infrastruttura strategica per:

- l'accoglienza degli escursionisti;
- il turismo outdoor;
- il cicloturismo;
- il turismo culturale;
- la Via Francigena e gli itinerari escursionistici regionali;

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- le iniziative promosse dal Comune e dagli operatori turistici del comprensorio.

La presenza del Forte di Bard, dei percorsi naturalistici, dei ponti storici, della rete sentieristica regionale e delle numerose iniziative culturali rappresenta un elemento favorevole allo sviluppo della domanda turistica.

L'Amministrazione comunale considera pertanto la gestione della struttura quale servizio di interesse pubblico volto non solo all'erogazione dell'attività ricettiva, ma anche alla valorizzazione del patrimonio comunale e dello sviluppo economico del territorio.

#### 4. IPOTESI ECONOMICHE ASSUNTE

Il presente Piano Economico-Finanziario è stato elaborato adottando criteri di particolare prudenza, assumendo quale scenario di riferimento una gestione ordinaria della struttura, senza considerare ricavi eccezionali o eventi straordinari.

Le ipotesi economiche sono state formulate tenendo conto:

- delle caratteristiche dimensionali della struttura;
- della localizzazione territoriale;
- della stagionalità del turismo nel Comune di Pontboset;
- dell'obbligo minimo di apertura previsto dal capitolato speciale;
- dei prezzi medi praticati da strutture analoghe presenti sul territorio regionale;
- della natura della concessione e del trasferimento del rischio operativo al concessionario.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di organizzazione di eventi e di valorizzazione del locale seminterrato costituiscono esclusivamente opportunità economiche aggiuntive e non rappresentano elementi essenziali ai fini dell'equilibrio economico della concessione.

#### Assunzioni di base

| Parametro                     | Valore assunto                       |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Durata concessione            | 5 anni + eventuale rinnovo           |
| Apertura minima               | 122 giorni (1 giugno – 30 settembre) |
| Posti letto                   | 25                                   |
| Occupazione media prudenziale | 50%                                  |
| Pernottamenti annui stimati   | 1.500                                |
| Prezzo medio pernottamento    | € 30,00                              |
| Colazione                     | € 10,00                              |
| Servizio biancheria           | € 5,00                               |

Le suddette ipotesi costituiscono esclusivamente valori di riferimento elaborati ai fini della verifica della sostenibilità della concessione.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 5. STIMA DEI RICAVI

### 5.1 Ricavi obbligatori

I ricavi obbligatori derivano esclusivamente dai servizi minimi richiesti dal capitolato.

| Servizio            | Quantità | Prezzo medio | Ricavi annui |
|---------------------|----------|--------------|--------------|
| Pernottamenti       | 1.500    | € 30         | € 45.000     |
| Prima colazione     | 1.500    | € 10         | € 15.000     |
| Servizio biancheria | 1.500    | € 5          | € 7.500      |

**Totale ricavi obbligatori: € 67.500 annui**

### 5.2 Ricavi eventuali

Le attività di seguito indicate costituiscono opportunità imprenditoriali rimesse all'autonoma organizzazione del concessionario.

Il loro eventuale mancato esercizio non compromette la sostenibilità minima della concessione.

| Attività                                                                  | Ricavo prudenziale |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Vineria / wine bar (60 giorni - 12 clienti/giorno - € 12 scontrino medio) | € 8.640            |
| Eventi, degustazioni e iniziative culturali                               | € 0*               |

(\*) Per prudenza non vengono stimati ricavi derivanti da eventi, degustazioni o ulteriori servizi turistici.

**Totale ricavi prudenziali annui: € 8.640 annui**

### 5.3 Ricavi totali

| Tipologia                    | Importo  |
|------------------------------|----------|
| Ricavi obbligatori           | € 67.500 |
| Ricavi accessori prudenziali | € 8.640  |

**Totale ricavi stimati annui: € 76.140**

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 6. STIMA DEI COSTI

### Costi del personale

Il concessionario organizzerà autonomamente il servizio.

Nel presente PEF viene ipotizzata una struttura organizzativa minima.

| Voce      | Importo annuo |
|-----------|---------------|
| Personale | € 28.000      |

### Costi di gestione annui

| Voce                               | Importo annuo |
|------------------------------------|---------------|
| Acquisto alimenti colazioni        | € 4.500       |
| Materiali di consumo               | € 2.000       |
| Pulizie                            | € 3.000       |
| Lavanderia                         | € 2.500       |
| Utenze                             | € 7.500       |
| Assicurazioni                      | € 2.500       |
| Promozione e marketing             | € 3.000       |
| Manutenzione ordinaria             | € 3.500       |
| Piccole manutenzioni straordinarie | € 1.500       |
| Cancelleria e amministrazione      | € 1.500       |
| Fondo imprevisti                   | € 2.000       |

### Canone annuo

| Voce                           | Importo annuo |
|--------------------------------|---------------|
| Canone concessione (€600/mese) | € 7.200       |

**Totale costi annui: € 66.700**

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 7. RISULTATO ECONOMICO

| Voce   | Importo annuo |
|--------|---------------|
| Ricavi | € 76.140      |
| Costi  | € 66.700      |

**Margine operativo lordo annuo: € 9.440,00**

Il margine economico risulta volutamente contenuto in quanto il Piano è stato predisposto secondo criteri di massima prudenza.

L'eventuale sviluppo di attività complementari (ristorazione, eventi, degustazioni, promozione del territorio, servizi turistici) potrà migliorare significativamente l'equilibrio economico della gestione.

## 8. ANALISI DI SENSITIVITÀ

| Occupazione media | Pernottamenti | Valutazione                                   |
|-------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 35%               | 1.050         | Gestione sostenibile con limitata redditività |
| 40%               | 1.200         | Equilibrio economico raggiungibile            |
| 50%               | 1.500         | Scenario base                                 |
| 60%               | 1.800         | Scenario migliorativo                         |

La simulazione evidenzia che la sostenibilità economica della concessione è principalmente correlata al tasso di occupazione della struttura ricettiva.

## 9. ANALISI DEL RISCHIO OPERATIVO

Il presente Piano Economico-Finanziario è stato predisposto nel rispetto dei principi che disciplinano le concessioni di servizi.

Il rischio operativo rimane integralmente trasferito al concessionario, il quale assume:

- il rischio della domanda;
- il rischio gestionale;
- il rischio derivante dall'andamento del mercato;
- il rischio connesso all'organizzazione del servizio.

La Stazione Appaltante non garantisce livelli minimi di ricavo né risultati economici della gestione.

Il presente Piano costituisce esclusivamente una verifica preventiva della sostenibilità economico-finanziaria della concessione.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 10. CONCLUSIONI DEL RUP

Sulla base delle ipotesi prudenziali assunte, il Piano Economico-Finanziario evidenzia la sostenibilità economica della concessione.

La gestione risulta in grado di garantire l'equilibrio economico-finanziario anche assumendo un livello di occupazione medio pari al 50% della capacità ricettiva e considerando obbligatori esclusivamente i servizi di pernottamento e prima colazione.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, l'utilizzo del locale seminterrato, l'organizzazione di eventi e le ulteriori iniziative di valorizzazione del territorio rappresentano opportunità imprenditoriali aggiuntive, lasciate alla libera organizzazione del concessionario, che potranno incrementare la redditività della gestione senza costituire elemento essenziale del Piano.

Il Piano è stato predisposto secondo criteri di prudenza, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità minima della concessione e di assicurare il corretto trasferimento del rischio operativo al concessionario, nel rispetto della disciplina delle concessioni prevista dal D.Lgs. 36/2023.

## 11. PROIEZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE

### 11.1 Proiezione quinquennale (5 anni)

(ipotesi prudenziale a valori costanti)

| Voce                         | Annuale           | 5 anni             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ricavi obbligatori           | € 67.500          | € 337.500          |
| Ricavi accessori prudenziali | € 8.640           | € 43.200           |
| <b>Totale ricavi</b>         | <b>€ 76.140</b>   | <b>€ 380.700</b>   |
| Costi di gestione            | € 59.500          | € 297.500          |
| Canone concessione           | € 7.200           | € 36.000           |
| <b>Totale costi</b>          | <b>€ 66.700</b>   | <b>€ 333.500</b>   |
| <b>Margine operativo</b>     | <b>€ 9.440,00</b> | <b>€ 47.200,00</b> |

Margine operativo complessivo: € 47.200

Investimenti del concessionario: Durante il quinquennio il concessionario potrà effettuare investimenti migliorativi, senza diritto ad alcun rimborso, secondo quanto previsto dal Capitolato e dalla Convenzione.

Tali investimenti non sono stati considerati nel presente PEF in quanto eventuali e dipendenti dalle autonome scelte imprenditoriali del concessionario.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

## 11.2 Proiezione decennale (5 + 5) - (eventuale rinnovo della concessione)

| Voce                 | 10 anni          |
|----------------------|------------------|
| Ricavi obbligatori   | € 675.000        |
| Ricavi accessori     | € 86.400         |
| <b>Totale ricavi</b> | <b>€ 761.400</b> |
| Costi di gestione    | € 595.000        |
| Canone complessivo   | € 72.000         |
| <b>Totale costi</b>  | <b>€ 667.000</b> |

Margine operativo: € 94.400

Canoni spettanti al Comune:

| Periodo                 | Importo         |
|-------------------------|-----------------|
| Annuale                 | € 7.200         |
| Primo quinquennio       | € 36.000        |
| Eventuale rinnovo       | € 36.000        |
| <b>Totale decennale</b> | <b>€ 72.000</b> |

Valutazione della sostenibilità: La simulazione economico-finanziaria evidenzia che, mantenendo le ipotesi prudenziali poste a base del presente Piano Economico Finanziario, la concessione presenta condizioni di equilibrio economico anche nel medio-lungo periodo.

L'eventuale rinnovo della concessione consentirà al concessionario di distribuire su un arco temporale più ampio gli eventuali investimenti migliorativi realizzati sulla struttura, incrementando la sostenibilità economica complessiva dell'iniziativa senza incidere sull'equilibrio finanziario del Comune.

La proiezione è sviluppata a valori costanti e ha esclusivamente finalità dimostrative della sostenibilità della concessione; essa non costituisce previsione dei risultati economici futuri né garanzia di redditività della gestione.

Tabella di ritorno economico per il Comune:

| Beneficio per il Comune         | Valore  |
|---------------------------------|---------|
| Canone annuo                    | € 7.200 |
| Gestione completa dell'immobile | ✓       |
| Apertura minima garantita       | 4 mesi  |
| 25 posti letto mantenuti        | ✓       |
| Servizio di prima colazione     | ✓       |

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

| Beneficio per il Comune                        | Valore |
|------------------------------------------------|--------|
| Apertura locale seminterrato (minimo 2 mesi)   | ✓      |
| Valorizzazione turistica del territorio        | ✓      |
| Nessun costo di gestione a carico del Comune   | ✓      |
| Rischio operativo trasferito al concessionario | ✓      |

Questa tabella non ha valore contabile, ma dimostra che il Comune non persegue soltanto un'entrata patrimoniale (il canone), ma anche un insieme di benefici pubblici: mantenimento di un presidio turistico, valorizzazione di un immobile recentemente riqualificato, ampliamento dei servizi offerti al territorio e trasferimento del rischio operativo al concessionario.

## 7) CONCLUSIONI

Il piano dimostra che:

- la gestione è economicamente sostenibile anche in assenza di ristorazione;
- il canone annuo di € 7.200 è compatibile con il mercato;
- la vineria rappresenta un'integrazione importante ma non essenziale;
- il modello è coerente con una gestione stagionale e semplificata;

Il presente PEF è costruito su base realistica e prudentiale ed è idoneo a supportare procedure di affidamento pubblico.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

**ALLEGATO B – RELAZIONE ILLUSTRATIVA ECONOMICO-FINANZIARIA E ASSEVERAZIONE  
DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PREDISPOSTO DALLA STAZIONE APPALTANTE**

## 1. PREMESSA

La presente Relazione economico-finanziaria è predisposta dalla Stazione Appaltante ai fini della verifica della sostenibilità economico-finanziaria della concessione avente ad oggetto la gestione della struttura ricettiva comunale "Lou Créton du Lui", sita nel Comune di Pontboset.

La Relazione accompagna il Piano Economico Finanziario predisposto ai sensi degli articoli 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 182 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, costituendone parte integrante e sostanziale.

Il Piano è stato elaborato secondo criteri di prudenza e sulla base di ipotesi economiche ragionevolmente prevedibili, tenendo conto:

- della capacità ricettiva della struttura;
- del periodo minimo obbligatorio di apertura previsto dal Capitolato Speciale;
- della localizzazione territoriale dell'immobile;
- del contesto turistico della bassa Valle d'Aosta;
- della natura della concessione e del trasferimento del rischio operativo al concessionario.

Il presente documento ha esclusivamente finalità dimostrative della sostenibilità economico-finanziaria della concessione e non costituisce garanzia di redditività della gestione né previsione vincolante dei risultati economici.

## 2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha ad oggetto la gestione unitaria della struttura ricettiva comunale "Lou Créton du Lui", comprendente:

- ostello della gioventù;
- posto tappa escursionistico (dortoir);
- locali comuni;
- locale seminterrato destinato ad attività di valorizzazione turistica;
- servizi accessori.

Il concessionario dovrà garantire:

- disponibilità di almeno 25 posti letto;
- apertura minima dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno;
- servizio di pernottamento;
- servizio di prima colazione;
- servizi di accoglienza e informazione turistica.

Costituisce invece facoltà del concessionario, e non obbligo contrattuale, l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche nei confronti dell'utenza esterna, nonché l'organizzazione di attività di valorizzazione del locale seminterrato, eventi culturali, degustazioni e ulteriori iniziative compatibili con la destinazione della struttura.

## 3. IPOTESI ECONOMICHE ADOTTATE

La simulazione economica è stata sviluppata assumendo uno scenario prudenziale.

Sono state adottate le seguenti ipotesi:

| Parametro              | Valore     |
|------------------------|------------|
| Durata minima apertura | 122 giorni |
| Posti letto            | 25         |
| Occupazione media      | 50 %       |

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

| Parametro                  | Valore  |
|----------------------------|---------|
| Pernottamenti stimati      | 1.500   |
| Prezzo medio pernottamento | € 30,00 |
| Prezzo medio colazione     | € 10,00 |
| Servizio biancheria        | € 5,00  |

Il tasso di occupazione assunto risulta prudenziale rispetto alle potenzialità della struttura e tiene conto della limitata stagionalità dell'apertura minima prevista dal Capitolato.

#### 4. ANALISI DEI RICAVI

La simulazione distingue tra:

Ricavi strutturali

- pernottamenti;
- prima colazione;
- servizio biancheria.

Essi rappresentano i ricavi minimi necessari al funzionamento della struttura.

Ricavi accessori

Sono stati considerati esclusivamente:

- apertura del locale seminterrato con attività di vineria o servizio analogo;
- limitatamente al periodo minimo di due mesi previsto dal Capitolato.

Per criteri di prudenza non sono stati stimati ricavi derivanti da:

- ristorante;
- bar;
- eventi;
- degustazioni;
- servizi turistici ulteriori.

La sostenibilità della concessione risulta pertanto indipendente dall'esercizio delle attività accessorie.

#### 5. ANALISI DEI COSTI

La simulazione economica comprende:

Costi fissi

- personale;
- canone concessorio;
- assicurazioni;
- utenze;
- manutenzioni ordinarie;
- promozione.

Costi variabili

- colazioni;
- lavanderia;
- materiali di consumo;
- pulizie;
- fondo imprevisti.

Le stime sono state elaborate assumendo costi medi di mercato riferiti a strutture analoghe presenti sul territorio regionale.

#### 6. ANALISI DEL RISCHIO OPERATIVO

La concessione presenta le caratteristiche proprie delle concessioni di servizi disciplinate dal D.Lgs. 36/2023.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

Il rischio operativo permane integralmente in capo al concessionario, che assume:

- il rischio della domanda;
- il rischio della gestione;
- il rischio commerciale;
- il rischio derivante dall'andamento dei costi di esercizio.

La Stazione Appaltante non garantisce livelli minimi di ricavo né risultati economici della gestione.

## 7. ANALISI DI SOSTENIBILITÀ

Le simulazioni effettuate evidenziano che:

- la gestione raggiunge condizioni di equilibrio economico-finanziario già nello scenario assunto quale base del Piano;
- il canone concessorio risulta compatibile con la redditività della gestione;
- il mantenimento dei 25 posti letto garantisce un adeguato livello minimo di servizio pubblico;
- la facoltà di esercitare attività di somministrazione di alimenti e bevande costituisce un'opportunità di incremento della redditività ma non rappresenta elemento essenziale della sostenibilità economica della concessione.

## 8. ANALISI DEGLI SCENARI

Sono stati simulati tre differenti livelli di occupazione della struttura.

| Scenario | Occupazione | Valutazione |
|----------|-------------|-------------|
|----------|-------------|-------------|

|             |     |                                                       |
|-------------|-----|-------------------------------------------------------|
| Prudenziale | 35% | Equilibrio economico minimo raggiungibile             |
| Intermedio  | 40% | Gestione economicamente sostenibile                   |
| Base        | 50% | Equilibrio economico-finanziario pienamente raggiunto |

L'eventuale incremento dell'occupazione media oltre il 50%, ovvero l'attivazione delle attività accessorie consentite dal Capitolato, determina un ulteriore miglioramento della redditività della concessione.

## 9. PROIEZIONE ECONOMICA DELLA CONCESSIONE

La simulazione economica è stata sviluppata sia sul periodo iniziale di affidamento (5 anni) sia sull'intera durata potenziale della concessione (5 + 5 anni), assumendo valori economici costanti e senza considerare rivalutazioni monetarie o adeguamenti ISTAT.

Le elaborazioni confermano il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario per l'intera durata della concessione.

## 10. VALORE PUBBLICO DELLA CONCESSIONE

Oltre al canone annuo corrisposto al Comune, la concessione produce ulteriori benefici pubblici consistenti in:

- valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- mantenimento di un presidio turistico nel territorio;
- garanzia di almeno 25 posti letto;
- apertura minima della struttura nel periodo di maggiore affluenza turistica;
- valorizzazione del locale seminterrato recentemente riqualificato;
- incremento dell'offerta turistica locale;
- trasferimento del rischio operativo al concessionario.

## 11. CONCLUSIONI

Alla luce delle elaborazioni economico-finanziarie effettuate, la Stazione Appaltante ritiene che il Piano Economico Finanziario evidenzia la sostenibilità economica della concessione.

Le ipotesi assunte risultano coerenti con le caratteristiche della struttura, con il contesto territoriale e con gli obblighi di servizio previsti dal Capitolato Speciale.

Comune di PONTBOSET  
VALLE D'AOSTA  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
P.IVA 00140060070  
e-mail: [info@comune.pontboset.ao.it](mailto:info@comune.pontboset.ao.it)



Commune de PONTBOSET  
VALLÉE D'AOSTE  
Loc. Pont-Bozet, 30  
Tel. 0125-806912  
C.F. 81001650076  
pec:  
[protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it](mailto:protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it)

---

Il Piano è stato predisposto secondo criteri di prudenza, considerando esclusivamente ricavi ordinari e limitando la valorizzazione delle attività accessorie a stime particolarmente conservative.  
La concessione risulta pertanto idonea a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico, assicurando la gestione della struttura ricettiva, la valorizzazione del patrimonio comunale e la continuità del servizio, nel rispetto dei principi di equilibrio economico-finanziario e di trasferimento del rischio operativo previsti dal D.Lgs. 36/2023.