

CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL "CINECITY" DI LIGNANO SABBIADORO

01/08/2022 – 31/07/2025

RELAZIONE

Il Cinecity, struttura di proprietà comunale, è stato oggetto di completa ristrutturazione (cfr data progetto - dicembre 2012): ciò ha permesso di restituire alla cittadinanza un luogo la cui funzione non si limita al solo utilizzo originale di cinema, ma ha creato degli spazi idonei per manifestazioni musicali, cori, balletti, rappresentazioni teatrali, convegni, sulla scorta delle diverse configurazioni definite dall'agibilità della struttura.

Considerato che nel triennio 2019 -2022 la formula della concessione a terzi si è rivelata ottimale, anche per il triennio 2022 – 2025, s'intende provvedere all'affidamento esterno del servizio attraverso l'istituto della concessione (art. 164 e ss. del codice dei contratti) quale strumento che meglio si adatta alla presente fattispecie.

La concessione di servizi, secondo il Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016), è infatti un contratto che consente al concessionario di gestire in modo autonomo l'attività oggetto della concessione sulla base di quanto previsto dal capitolato; la maggior parte dei ricavi di gestione provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato.

L'equilibrio economico – finanziario della concessione è presupposto per la corretta allocazione dei rischi operativi che gravano sul concessionario: ai fini del raggiungimento di tale equilibrio in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire un prezzo funzionale al mantenimento del predetto equilibrio.

I risultati della gestione uscente, in relazione alla struttura del precedente bando e considerato che la gestione ha subito, negli ultimi due anni, le note difficoltà del settore cinematografico causate dal periodo pandemico, porta a considerare che l'utile di gestione potrà essere molto limitato.

Il prospetto in allegato sconta sia la valutazione calibrata ad un'analisi di gestione di una struttura legata all'attività cinematografica sia l'incertezza di una nuova modalità gestionale, che ha voluto tener conto di un ampliamento della proposta al settore culturale in generale: scelta dettata dalla risposta del mercato (considerato che la precedente gara, strettamente legata ad una gestione di tipo cinematografico, è andata deserta) e dalla volontà di aumentare le chances gestionali.

Considerato che:

- il permanere dell'equilibrio economico – finanziario della concessione è presupposto per la corretta allocazione dei rischi operativi che gravano sul concessionario;
- lo schema di concessione prevede che la remunerazione dell'attività del concessionario derivi in maniera prevalente dallo svolgimento dell'attività stessa
- il prospetto dei ricavi e dei costi è quello che si riporta in allegato 1 alla presente relazione stimato sulla base dei risultati concreti dell'ultima gestione triennale del Cinecity nel periodo 2019-2022, di una presunta stima dei costi e dei ricavi riferiti ad un intero anno solare, tenuto conto dei servizi richiesti al concessionario nel capitolato d'onori, dei vincoli in ordine ai prezzi di biglietteria (per il cinema), della ulteriore possibilità di proposta culturale diversificata;
- per quanto concerne le due principali voci di entrata (proventi da eventi culturali diversi e da cinema) si è valutata, anche nella considerazione della conclusione dello stato di emergenza, la positiva ripresa dell'attività post-covid (riaperture al 100% delle strutture) ma tenendo in considerazione una contestuale contrazione generale della vendita dei biglietti del cinema dovuta alla difficoltà complessiva in cui versa detto settore e una stima di vendita biglietti per attività culturali difficilmente valutabile (considerata la gestione esclusivamente cinematografica degli ultimi anni). Il costo relativo alle pellicole è stato diminuito in considerazione del minor numero di proiezioni obbligatorie, al minor numero di film di prima visione e di un piano di proiezioni complessivo meno vincolante. Si è inoltre previsto un aggiornamento delle tariffe di utilizzo;

- per quanto riguarda ulteriori voci di spesa, si è previsto un aumento nella voce relativa alle utenze (stanti i recenti rincari) e nella voce relativa alla manutenzione impianti (che sconta anch'essa gli aumenti dei prezzi di materiali e manodopera).

Sulla base delle sopracitate considerazioni si individua la percentuale di incidenza delle prestazioni come da seguente tabella

Descrizione attività	Percentuale di incidenza
Attività culturali diverse	65%
Attività cinematografiche	35%

ALLEGATO 1

PROSPETTO ANNUALE COSTI/RICAVI NETTI PER LA GESTIONE DEL CINECITY

RICAVI:

VOCI		Importi
Servizio di biglietteria stima incassi per eventi culturali diversi		47.000,00
Servizio di biglietteria stima incassi per eventi cinematografici		28.000,00
Utilizzo da parte di terzi – ingressi a pagamento con nuova tariffa	900,00 euro (stima di 5 eventi)	4.500,00
Utilizzo da parte del Comune con nuova tariffa	600,00 euro (stima 10 eventi)	6.000,00
Attività di vendita di alimenti e/o bevande		7.000,00
Sponsor		8.000,00
Corrispettivo a carico del Comune a garanzia del pareggio		30.000,00
Corrispettivo a carico del Comune per vincoli dettati per giorni di fruibilità gratuita - obbligo di apertura per tutto il periodo della gestione.		49.000,00
TOTALE RICAVI		179.500,00

OSTI:

VOCI	Importi
Forniture varie/accessori	5.000,00
Personale	45.000,00
Utenze/tasse	25.000,00
Aumenti previsti rincari utenze	8.000,00
Spese per pellicole	22.000,00
Spese derivanti da organizzazione eventi culturali diversi	30.000,00
Canone di locazione (annuale)	6.000,00
Pulizie	3.000,00
SIAE (eventi cinematografici e altri eventi)	4.000,00
Spese Pubblicità (grafica, stampa)	10.000,00
Spese manutenzione impianti/struttura	20.000,00
TOTALE COSTI	178.000,00

Utile presunto pari ad € **1.500,00**

Prezzo della concessione € 79.000,00