

CHIARIMENTI 35
prot. 10522 del 22.06.2026

CHIARIMENTO 35

Il Disciplinare all'art. 15 precisa che *"Tutti gli oneri relativi alla **manutenzione ordinaria e straordinaria** del compendio demaniale saranno a esclusivo carico del concessionario per l'intera durata della concessione ed a far data dall'eventuale occupazione anticipata"*.

Tale precisazione pare assumere che i costi relativi alla manutenzione straordinaria siano "assorbiti" in relazione alla durata del piano. Infatti gli stessi, dovendo rimanere ad esclusivo carico del concessionario (come da previsione del Disciplinare), non possono essere traslati su altri soggetti per eventuali valori residui al termine della concessione, con la conseguenza che, ai fini contabili (esattamente dal punto di vista economico e quindi della Relazione economica o PEF), devono essere ammortizzati sulla durata residua della concessione.

Identico trattamento si dovrà seguire per tutti gli investimenti, cioè i beni ammortizzabili, sia materiali che immateriali che saranno quindi ammortizzati in funzione della durata residua della concessione (per es. primo anno, ammortamento in 5 anni, secondo anno in 4 anni e via così). Ciò discende direttamente dal dettato dell'art. 15 del Disciplinare. Infatti la manutenzione straordinaria, ai sensi dell'OIC 16 (par. 16), *"...si sostanzia in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile"*. La medesima è dunque parte degli "investimenti" (OIC 16 par. 49 *"I costi di manutenzione straordinaria rientrano tra i costi capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene"*), d'alché pare coerente mantenere lo stesso trattamento nel processo di ammortamento.

In altri termini, se l'art. 15 del Disciplinare identifica una chiara relazione tra spese di manutenzione straordinaria e durata della concessione e, come noto, tali oneri in quanto migliorie del cespite cui si riferiscono, ne determinano un incremento di valore, è naturale che il costo complessivo dell'investimento non possa che essere ragionevolmente ripartito sulla medesima durata, ovvero sulla durata della concessione.

Una tale conclusione è d'altra parte coerente con il dettato dell'art. 4 della legge n. 118/2022, che sancisce che *"5. La durata della concessione non è inferiore a cinque anni e non è superiore a venti anni ed è pari al tempo necessario a garantire l'ammortamento e l'equa remunerazione degli investimenti previsti dal piano economico-finanziario dell'aggiudicatario."*

Si chiede di confermare:

- Che gli investimenti ricompresi nel PEF debbano essere oggetto di integrale ammortamento nel periodo di durata della concessione (individuata fissa ed invariabile in anni 5), in funzione della durata residua della medesima.

Risposta 35

Si conferma che gli investimenti ricompresi nel PEF devono essere oggetto di integrale ammortamento nel periodo di durata della concessione (anni 5).