



COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

-Città Metropolitana di Bologna-
Tel 0534/801611 Fax 0534/801700

E-mail: segreteria@comune.castiglionedeipepoli.bo.it

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI , DEL PUBBLICO ESERCIZIO E DEI SERVIZI ANNESSI

Introduzione

L'Amministrazione comunale di Castiglione dei Pepoli, proprietaria dell'impianto sportivo ubicato nel capoluogo, in Castiglione dei Pepoli – Via del Loghetto, 6, intende procedere, ai sensi degli artt. 164 e ss del D.Lgs. n. 50/2016, all'affidamento in concessione del servizio di gestione della citata struttura sportiva costituita da:

- Piscina natatoria composta da n. 2 vasche scoperte:
 - vasca adulti di lunghezza mt. 25 per una superficie di mq. 440,00
 - vasca bambini;
 - sala macchine;
 - magazzini e centrale termica;
- Campo da beach-volley;
- Area verde- solarium;
- locali Servizi (direzione/ingresso, infermeria, spogliatoi, docce, servizi igienici, magazzini);
- terrazzo panoramico con annesso bar/ristorante-pizzeria e servizi igienici.

Trattandosi di concessione, i ricavi di gestione provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano, conseguentemente, il trasferimento in capo al concessionario del rischio operativo riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Tali variazioni possono, dunque, essere in grado di incidere significativamente sul valore attuale, al netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

Essendo il “rischio d'impresa” in capo al concessionario, l'amministrazione comunale non garantisce il recupero degli investimenti effettuati e/o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico comporta una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato.

Il presente documento ha pertanto il solo scopo di illustrare la sostenibilità economica di massima dell'intera operazione nel medio lungo-periodo e intende fornire ai concorrenti le informazioni base per la valutazione economica della concessione al fine di produrre l'offerta economica in sede di gara.

Normativa di riferimento

In conformità alle previsioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, per la determinazione del valore della concessione e la redazione del presente piano economico finanziario si è tenuto conto:

- a) della durata massima del contratto di concessione stabilita in n. 8 anni e 9 mesi per il periodo 01/05/2020-31/01/2029;
- b) degli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei servizi, di tariffe e prezzi previsti per l'ingresso nell'impianto natatorio, per l'espletamento di corsi di nuoto nonché per usufruire dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- c) ogni premio o pagamento o diverso vantaggio economico ricavabile dallo sfruttamento dell'impianto medesimo.

Ipotesi di modello economico-finanziario

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dall'analisi dei bilanci della gestione 2011-2019.

Nella tabella che segue è indicato il valore medio *di massima* degli incassi e delle spese derivanti dalla gestione dei servizi affidati per la durata massima del periodo di affidamento (tenuto conto del periodo minimo di apertura dal 15 giugno al 31 agosto).

Costi e ricavi di gestione

ENTRATE	VALORE PER 1 STAGIONE	VALORE PER 9 STAGIONI
BIGLIETTI: ingressi giornalieri abbonamenti corsi di nuoto	€ 46.750,00	€ 420.750,00
INTROITI : bar –ristorante –pizzeria	€ 30.000,00	€ 270.000,00
Compartecipazione spese RADIO FRESH	€ 1.000,00	€ 9.000,00
TOTALE ENTRATE PRESUNTE	€ 77.750,00	€ 699.750,00

SPESE	VALORE PER STAGIONE	VALORE PER 9 STAGIONI
UTENZE: – Energia elettrica; – Acqua (in linea di massima, di sorgente per le vasche) – Gas – Telefono	€ 9.300,00	€ 83.700,00
PERSONALE	€ 19.800,00	€ 178.200,00
MANUTENZIONI ORDINARIE	€ 3.900,00	€ 35.100,00
CANONI DI ASSISTENZA: Sistema di filtrazione, clorizzazione e sanificazione acqua piscine	€ 1.200,00	€10.800,00
DEPURAZIONE ACQUA: – prodotti di consumo – antialghe – cloro – PH	€ 5.900,00	€ 53.100,00
SPESE PER MATERIALI DI CONSUMO/FUNZIONAMENTO UFFICI/DIREZIONE	€ 1.000,00	€ 9.000,00
POLIZZE ASSICURATIVE	€ 1.600,00	€ 14.400,00
CANONE DI CONCESSIONE		
TOTALE SPESE PRESUNTE	€ 42.700,00	€ 384.300,00

Previsione utile annuale: € 35.050,00;

Canone corrispondente al 10% dell'utile di esercizio presunto: € 3.505,00

Castiglione dei Pepoli, 18.02.2020

La Responsabile d'Area
Ilaria Sacchetti