



**COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE**  
**( Città Metropolitana di Bologna )**

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA  
PISCINA COMUNALE DI LIZZANO IN BELVEDERE, DEL PUBBLICO ESERCIZIO E DEI  
SERVIZI ANNESSI**

**Introduzione**

Il Comune di Lizzano in Belvedere, proprietario dell'impianto sportivo denominato "Conca del Sole" ubicato nella frazione di Vidiciatico – Via Piscina n. 7, identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 37 con le Particelle n. 6, 8, 9 e 889, 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, con sottostante sala macchine, magazzini e centrale termica;  
Parco a verde;  
Spogliatoi, docce;  
Locale caldaia per docce;  
Servizi igienici;  
Edificio bar con cucina e magazzino  
Salone con vetrate usato come locale di deposito per lettini e ombrelloni;  
Scivolo  
Campo da *beach volley*.

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 48 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile per uguale durata;
- b) degli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei servizi, di tariffe e prezzi previsti per l'ingresso nell'impianto natatorio e l'uso di lettini e ombrelloni, per l'espletamento di corsi di nuoto, nonché per usufruire dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- c) di ogni premio o pagamento o diverso vantaggio economico ricavabile dallo sfruttamento dell'impianto medesimo.

## Ipostesi di modello economico-finanziario

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura sportiva, con una stima approssimativa degli attuali costi e ricavi di gestione, dalle potenzialità del bacino di utenza, in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

Il presente piano "di massima" è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria e ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni *di massima* degli incassi e delle spese derivanti dalla gestione dei servizi affidati per l'intera durata del periodo di affidamento (comprensivo dell'eventuale rinnovo), tenuto conto del periodo minimo di apertura (dal 15 giugno alla prima domenica di settembre).

## Costi e ricavi di gestione

ENTRATE	NUMERO ANNUO INGRESSI/PRESENZE (Media ultimi quattro anni)	VALORE PER 1 STAGIONE (Media ultimi quattro anni)	VALORE PER 8 STAGIONI
Ingressi	N° 22.912	€. 166.000,00	€. 1.328.000,00
Sponsor		€. 1.770,00	€. 14.160,00
Introiti bar		€. 137.300,00	€. 1.098.400,00
<b>Totale entrate presunte</b>		<b>€. 305.070,00</b>	<b>€. 2.440.560,00</b>

<b>SPESE</b>	<b>VALORE BAR PER 1 STAGIONE</b>	<b>VALORE BAR PER 8 STAGIONI</b>	<b>VALORE PISCINA PER 1 STAGIONE</b>	<b>VALORE PISCINA PER 8 STAGIONI</b>
Fornitura energia elettrica	€. 4.700,00	€. 37.600,00	€. 19.500,00	€. 156.000,00
Fornitura teleriscaldamento	€. 1.300,00	€. 10.400,00	€. 13.950,00	€. 111.600,00
Fornitura acqua	€. 585,00	€. 4.680,00		
Pubblicità			€. 4.500,00	€. 36.000,00
Personale	€. 43.000,00	€. 344.000,00	€. 44.000,00	€. 352.000,00
Fiori e materiale vario piscina			€. 3.000,00	€. 24.000,00
Prodotti acqua e assistenza			€. 11.500,00	€. 92.000,00
Materiali di consumo			€. 5.000,00	€. 40.000,00
Spese amministrative			€. 10.200,00	€. 81.600,00
Merce bar	€. 67.000,00	€. 536.000,00		
Polizze assicurative			€. 2.350,00	€. 18.800,00
Canone di concessione			€. 15.000,00	€. 120.000,00
Telefono			€. 620,00	€. 4.960,00
Contratti di assistenza e canone TV	€. 1.000,00	€. 8.000,00		
Manutenzioni			€. 5.100,00	€. 40.800,00
Spese varie bar	€. 11.500,00	€. 92.000,00		
<b>Totale spese presunte</b>	<b>€. 129.085,00</b>	<b>€. 1.032.680,00</b>	<b>€. 134.720,00</b>	<b>€. 1.077.760,00</b>

Sotto il profilo della gestione dell'impianto si raggiunge un equilibrio economico finanziario del contratto.

Al fine di migliorare l'equilibrio economico finanziario e sviluppare la presenza sociale nel territorio, il concessionario è tenuto a favorire le attività sociali e sportive finalizzate all'ampliamento del bacino d'utenza.

Lizzano in Belvedere, 14.02.2019

Il Responsabile dell'Area  
Servizi Amministrativi e Degli Affari Generali  
(Dott. Claudio Poli)