



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA

AFFIDAMENO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA COMUNALE “PARCO COLLODI – ACHILLE FEDERICO” – LOCALITA’ RUSOLI.

CIG: A03B3305A5

- REDAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

- DETERMINAZIONE VALORE CONCESSIONE (ART. 179 D. LGS N° 36/2023)

SOMMARIO

REDAZIONE P.E.F. E DETERMINAZIONE VALORE CONCESSIONE

1. Premessa
2. Descrizione degli Impianti esistenti
3. Stato di conservazione della Struttura sportiva
4. Descrizione delle opere di manutenzione e per investimento da realizzare a cura del Concessionario
5. Durata della Concessione
6. Determinazione dei costi di gestione, manutenzione ordinaria e di investimento da realizzare a cura del Concessionario
 - 6.1 Manutenzione ordinaria
 - 6.2 Costi di gestione
 - 6.3 Manutenzione straordinaria
7. Esecuzione di opere per integrazione degli impianti sportivi esistenti nella Struttura
8. Descrizione delle forniture da realizzare a cura del Concessionario
9. Descrizione delle spese di gestione della Struttura da parte del Concessionario
10. Determinazione dei possibili ricavi
11. Prospetto Piano Economico Finanziario relativo ai periodi di possibile Concessione
12. Determinazione valore della Concessione
13. Conclusioni

1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il valore della concessione per il servizio di gestione della struttura sportiva di proprietà comunale denominata "Parco Collodi - Achille Federico", alla località Rusoli, per il cui affidamento della concessione è in fase di predisposizione Bando ad evidenza pubblica.

Il presente documento ha, quindi, lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima della concessione in oggetto e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte, nonché quello di individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del servizio, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico-finanziario complessivo dell'iniziativa.

E' rimessa al Concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione del progetto attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Altresì, con il presente atto viene redatto il Piano Economico Finanziario relativo alla concessione del servizio di che trattasi, quale documento di ipotesi di spesa e ricavi, per la gestione dello stesso servizio.

Il calcolo del suddetto valore viene effettuato prendendo a riferimento la disposizione di cui all'art. 179 del D.Lgs n° 36/2023, di seguito riportato:

1. Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

2. Il valore è stimato al momento dell'invio del bando di concessione o, nei casi in cui non sia previsto detto bando, al momento in cui l'ente concedente avvia la procedura di aggiudicazione della concessione. Se il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione è superiore al valore stimato di oltre il 20 per cento, si considera il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione.

3. Il valore stimato della concessione è calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti di gara della concessione. Gli enti concedenti tengono conto, se del caso, anche dei seguenti elementi:

a) il valore di eventuali clausole di opzione;

b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'ente concedente;

c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario in qualsivoglia forma dall'ente concedente o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;

d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;

e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;

f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dagli enti concedenti, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;

g) ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti.

4. La scelta del metodo per il calcolo del valore stimato della concessione non può essere effettuata con l'intenzione di escludere tale concessione dall'ambito di applicazione del codice. Una concessione non può essere frazionata allo scopo di evitare che rientri nell'ambito di applicazione del codice, a meno che ragioni oggettive lo giustifichino.

5. Quando un'opera o un servizio proposti possono dar luogo all'aggiudicazione di una concessione per lotti distinti è computato il valore complessivo stimato dei lotti.

6. Quando il valore complessivo dei lotti è pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 14 la presente Parte si applica all'aggiudicazione di ciascun lotto.

Pertanto, al fine di determinare il fatturato totale della gestione, corrispondente ai ricavi del soggetto concessionario, sono state effettuate le analisi di mercato di impianti simili e le relative stime economiche delle voci che contribuiscono al totale dei ricavi, pervenendo all'importo riportato nelle tabelle che seguono.

Ai fini della redazione del PEF, sono stati altresì, presi in esame gli aspetti di tipo economico-finanziario riferiti sia ai possibili costi di investimento per la realizzazione di opere sia ai costi di gestione della struttura, al fine della suddetta determinazione.

Preliminarmente si descrivono gli impianti presenti nella struttura per valutare la relativa consistenza.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

La struttura sportiva in questione è sita alla Via della Pace - loc. Rusoli del Comune di Castrolibero e si sviluppa su una superficie di circa mq. 48.870, individuata in Catasto al fg. 10 alle particelle: 216, 257, 1152, 96, 304, 305, 1115, 1118.

Internamente alla struttura sportiva risultano presenti:

- n. 2 campi da tennis in erba sintetica;
- n. 1 campo calcio a 5 in erba sintetica con struttura pressostatica;
- n.1 campo "beach volley";
- n. 1 campo calcio a 8 in sintetico con struttura di copertura in lamellare;
- n.2 blocchi spogliatoi;
- n. 1 blocco Uffici;
- aree attrezzate gioco bambini ed a verde.

L'intera struttura è delimitata da recinzione con n° 2 accessi carrabili e pedonali da Via della Fratellanza e da Via della Pace.

3. STATO DI CONSERVAZIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA

Lo stato manutentivo delle suddette strutture risulta mediocre necessitando, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria riportati all'art. 5.4 del Capitolato di Appalto, anche interventi di manutenzione straordinaria, quali:

- ripristino pavimentazione vialetti di camminamento interni alla struttura;
- incremento, messa in sicurezza e revisione delle attrezzature esistenti destinate al gioco bambini (gazebo, scivoli, ecc.);
- interventi di ripristino e valorizzazione dello spazio antistante l'anfiteatro esistente;
- rifacimento e/o revisione dell'impianto illuminazione esterna;
- realizzazione impianto di videosorveglianza della Struttura sportiva.
- rifacimento del manto sintetico relativo all'impianto sportivo esistente uso "tennis" indicato in planimetria allegata con il N.1;
- rifacimento del manto in erba sintetica relativo all'impianto sportivo "polivalente" con copertura pressostatica esistente indicato in planimetria allegata con il N.2;
- interventi impianto sportivo esistente uso "calcio a 8" con struttura di copertura in lamellare indicato in planimetria allegata con il N.3:
 - a) rifacimento del manto in erba sintetica;
 - b) revisione manto di copertura con sostituzione di parti ammalorate;
- rifacimento del manto in erba sintetica relativo all'impianto sportivo esistente uso "tennis" indicato in planimetria allegata con il N.4;
- rifacimento dell'impianto sportivo esistente uso "beach volley" indicato in planimetria allegata con il N.5.

Nell'area di pertinenza del Parco è inserita anche la scuola dell'infanzia "Rusoli", con annesso asilo nido. Risulta in fase di realizzazione anche una nuova struttura da destinare ad asilo nido, interessante le particelle n. 1115 e n. 1118, la cui area di sistemazione esterna sarà collegata direttamente con il suddetto Parco.

L'area di pertinenza della struttura sportiva è classificata dalla vigente Variante al Piano Strutturale Comunale come zona "**Ambito e dotazioni territoriali esistenti**", disciplinata dall'art. 127 del Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

4. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI MANUTENZIONE E PER INVESTIMENTO DA REALIZZARE A CURA DEL CONCESSIONARIO

La procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario a cui affidare il servizio di gestione della Struttura sportiva in questione, prevede che il soggetto proponente effettui la realizzazione di investimenti di opere migliorative di seguito riportate:

- opere di manutenzione straordinaria degli impianti esistenti non ricomprese nelle opere di manutenzione ordinaria come sopra riportate ed elencate all'art. 5 del Capitolato Speciale d'Appalto;
- possibile integrazione degli impianti sportivi esistenti nella Struttura per lo svolgimento di attività sportive riconosciute dal CONI, nonché per opere impiantistiche al servizio della stessa Struttura non esistenti o non adeguate all'uso;
- possibile realizzazione di opere accessorie e complementari finalizzate ad una migliore fruizione della Struttura sportiva da parte dell'utenza, quali locali ristoro, sale riunioni, ecc..

Le suddette opere di investimento sono state valutate ai fini del Piano Economico Finanziario con una ipotesi di Piani di ammortamento, nei quali è previsto un tasso fisso pari al 4%.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente documento tiene in considerazione, ai fini della determinazione dei costi e dei ricavi, del periodo di concessione del servizio che è stato previsto in base all'importo dell'investimento che il concessionario partecipante alla procedura ad evidenza pubblica, ritiene formulare.

Detta possibilità è prevista dall'art. 9 del "Regolamento per l'affidamento in gestione degli impianti sportive comunali", approvato con Delibera consiliare n.14 del 09.04.2014 e successive di modifica n.10 del 31.03.2017, il quale stabilisce un periodo massimo di concessione di anni 20 (venti).

La durata della concessione, pertanto, è prevista nel modo seguente:

- anni 10 (dieci) per un importo minimo di investimento proposto di € 200.000,00;
- anni 15 (quindici) per un importo minimo di investimento proposto di € 300.000,00;
- anni 20 (venti) per un importo minimo di investimento proposto di € 400.000,00.

Nei suddetti importi di investimento sono ricomprese le spese per manutenzione straordinaria nonché di realizzazione di nuovi impianti sportivi e/o opere complementari.

E' tassativamente esclusa la proroga tacita della Convenzione.

6. DETERMINAZIONE DEI COSTI DI GESTIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E DI INVESTIMENTO DA REALIZZARE A CURA DEL CONCESSIONARIO

Per come sopra detto, la gestione della struttura sportiva di che trattasi, necessita interventi di opere di manutenzione ordinaria oltre che di investimenti relative sia ad opere di manutenzione straordinaria che di impianti sportivi integrativi e/o di opere complementari.

Nello specifico, la determinazione dei suddetti costi può essere così determinata:

6.1) MANUTENZIONE ORDINARIA

a) Costi per personale esecuzione manutenzione ordinaria e custodia impianti da effettuare nell'ambito della gestione della struttura:

- n.1 addetto x 6h/giorno x 6 gg./settimana x € 20,00/ora = € 720,00 x 4 settimane = € 2.880,00/mese (compresi retribuzione contrattuale ed oneri di legge) x 12 mesi = € 34.560,00.

b) Costi per pulizia dei locali della struttura sportiva:

- n.1 addetto x 3h/giorno x 7 gg. x € 20,00 /ora = € 420,00 x 4 settimane = € 1.680,00/mese (compresi retribuzione contrattuale ed oneri di legge) x 12 mesi = € 20.160,00.

c) Attrezzature = € 5.000,00

d) Materiali consumo = € 4.000,00

per complessivi € 63.720,00

6.2) COSTI DI GESTIONE

a) Spese amministrative = € 3.000,00

b) Spese Personale Istruttore = € 30.000,00

c) Utenze = € 20.000,00

d) Assicurazione = € 2.000,00

e) Canone concessione = € 20.000,00

per complessivi € 75.000,00.

Altresì, solo per gli investimenti corrispondenti alla durata della Concessione di anni 15 (quindici) ed anni 20 (venti), è previsto un costo per forniture pari ad € 50.000,00 da ripartire nei primi due anni di concessione, in aggiunta al predetto importo sopra calcolato.

6.3) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I costi per le opere di manutenzione straordinaria da effettuare **nell'ambito dell'offerta migliorativa** nella Struttura sportiva elencate al precedente punto n° 3, da eseguire nel periodo di concessione della gestione, possono essere quantificati nel modo seguente:

- costo rifacimento del manto sintetico relativo all'impianto sportivo esistente uso "tennis" indicato in planimetria allegata con il N.1 = € 20.000,00;
- costo rifacimento del manto in erba sintetica relativo all'impianto sportivo "polivalente" con copertura pressostatica esistente indicato in planimetria allegata con il N.2 = € 30.000,00;
- costo interventi impianto sportivo esistente uso "calcio a 8" con struttura di copertura in lamellare indicato in planimetria allegata con il N.3:
 - a) € 40.000,00 per rifacimento del manto in erba sintetica;
 - b) € 20.000,00 per la revisione del copertura;
- costo rifacimento del manto in erba sintetica relativo all'impianto sportivo esistente uso "tennis" indicato in planimetria allegata con il N.4 = € 20.000,00;
- costo rifacimento dell'impianto sportivo esistente uso "beach volley" indicato in planimetria allegata con il N.5 = € 10.000,00;
- costo ripristino pavimentazione vialetti di camminamento interni alla struttura = € 15.000,00;
- costo incremento, messa in sicurezza e revisione delle attrezzature esistenti destinate al gioco bambini (gazebo, scivoli, ecc.) = € 5.000,00;
- costo interventi di ripristino e valorizzazione dello spazio antistante l'anfiteatro esistente = € 7.000,00;
- costo rifacimento e/o revisione dell'impianto illuminazione esterna = € 10.000,00;
- costo realizzazione impianto di videosorveglianza della Struttura sportiva = € 10.000,00.

per complessivi di € 187.000,00.

7. ESECUZIONE DI OPERE PER INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI ESISTENTI NELLA STRUTTURA

La presente voce di spesa è relativa alla realizzazione di opere per lo svolgimento di attività sportive riconosciute dal CONI, nonché per opere impiantistiche al servizio della stessa Struttura non esistenti o non adeguate all'uso e opere accessorie e complementari finalizzate ad una migliore fruizione della Struttura sportiva da parte dell'utenza, quali locali ristoro, sale riunioni, ecc.

Il costo complessivo delle suddette opere viene quantificato detraendo dal costo complessivo degli investimenti, l'importo della manutenzione straordinaria sopra determinata, per come di seguito specificato:

- durata della concessione di anni 10:
 - investimento complessivo € 200.000, di cui € 13.000,00 per opere di investimento al netto dell'importo delle opere di manutenzione straordinaria;
- durata della concessione di anni 15:
 - investimento complessivo € 300.000, di cui € 113.000,00 per opere di investimento al netto dell'importo delle opere di manutenzione straordinaria;
- durata della concessione di anni 20:
 - investimento complessivo € 400.000, di cui € 213.000,00 per opere di investimento al netto dell'importo delle opere di manutenzione straordinaria.

I costi per investimenti, relativi sia alle opere di manutenzione straordinaria che alle spese per la realizzazione di nuovi impianti e/o opere complementari, comporrà il costo di una rata di ammortamento corrispondente al periodo di concessione, per come riportato nelle relative tabelle riepilogative.

8. DESCRIZIONE DELLE FORNITURE DA REALIZZARE A CURA DEL CONCESSIONARIO

Le possibili forniture da acquistare a cura del concessionario per il servizio di gestione della struttura sportiva è variabile in funzione della tipologia degli investimenti che il concessionario intende proporre in fase di partecipazione alla gara, quali ad esempio impianti sportivi integrativi e/o opere accessorie e complementari, quali sala ristoro, sala riunioni ecc, varia la consistenza delle forniture. Pertanto ai fini di una valutazione necessaria alla previsione di detta spesa utile per la determinazione del valore della concessione, si ritiene prendere a riferimento un importo presunto medio di € 50.000,00 per tale tipologia di spesa, riferito ai casi di durata di concessione per anni 15 e anni 20.

9. DESCRIZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE DELLA STRUTTURA DA PARTE DEL CONCESSIONARIO

Le spese di gestione annuali della struttura sportiva in questione vengono previste con riferimento alla normale attività di gestione da parte del concessionario. Oltre alle spese del personale per la manutenzione ordinaria, la custodia e le pulizie della struttura di cui al punto 5 a) e b) – Manutenzione ordinaria della presente relazione, le stesse possono essere riassunte per come di seguito riportato:

a) Spese amministrative = € 3.000,00

b) Personale Istruttore = € 30.000,00

c) Attrezzature = € 5.000,00

d) Materiali di consumo = € 4.000,00

e) Polizza assicurativa = € 2.000,00

f) Utenze:

- **Fornitura energia elettrica** per funzionamento copertura pressostatica campo polivalente, impianto illuminazione impianti e locali annessi e pertinenze esterne (viali di ingresso, aree interne alla struttura, spogliatoi, uffici) = € 12.500,00;

- **Fornitura gas** tramite serbatoio GPL (uso sanitari- docce – riscaldamento locali struttura) = € 7.500,00

per un totale consumi di € 20.000,00

g) Canone concessione gestione = € 20.000,00

h) Rata ammortamento investimento iniziale = determinate in base all'importo dell'investimento (v. Piano Economico Finanziario predisposto).

Si specifica che al riguardo della fornitura del servizio idrico, il relativo consumo non è assoggettato a pagamento di utenza in quanto la struttura in questione rientra tra le proprietà comunali esentate da tale pagamento, mentre al riguardo della Tassa Rifiuti sarà obbligatoria la relativa comunicazione da parte del soggetto Concessionario all'Ufficio comunale competente per le relative determinazioni.

Al riguardo del canone di concessione da corrispondere a questo Comune per come sopra indicato, è stata effettuata una valutazione economica al fine di rendere sostenibile la gestione del servizio di concessione, pervenendo a determinare il suddetto importo congruo e comunque possibile di aumento in fase di offerta in sede di gara.

10. DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI RICAVI

L'attività di gestione della Struttura sportiva in questione presuppone un utilizzo sia per le attività proprie della Società sportiva che gestirà gli impianti sportivi in dotazione della Struttura, sia un utilizzo da parte di altre società o gruppi di sportivi che potranno fare uso della stessa Struttura.

Si ritiene prevedere i seguenti ricavi:

n. 2 campi da tennis in erba sintetica

Impianto 1:

- Costo orario medio per n. 2 giocatori = € 14,00/h x n. 6 ore/giorno di utilizzo = € 84,00 x 28 gg./mese = ricavo mensile € 2.352,00 x n. 9 mesi anno pari a n.270 gg. di utilizzo = ricavo annuo € 21.168,00;

Impianto 2:

- Costo orario medio per n. 2 giocatori = € 14,00/h x n. 6 ore/giorno di utilizzo = € 84,00 x 28 gg./mese = ricavo mensile € 2.352,00 x n. 9 mesi anno pari a n.270 gg. di utilizzo = ricavo annuo € 21.168,00;

n. 1 campo calcio polivalente in erba sintetica con struttura pressostatica utilizzato a campo tennis

- Costo orario medio per n. 2 giocatori = € 14,00/h x n. 6 ore di utilizzo = € 84,00 x n. 28 gg. mensili = ricavo mensile € 2.352,00 x n. 12 mesi anno = ricavo annuo € 28.224,00;

n. 1 campo beach volley (con possibile trasformazione in campo da "beach volley")

- Costo orario medio per n. 4 giocatori = € 28,00/h x n. 4 ore di utilizzo = € 112,00 x n. 28 gg. mensili = ricavo mensile € 3.136,00 x n. 9 mesi anno pari a n.270 gg. di utilizzo = ricavo annuo € 28.224,00;

n. 1 campo calcio a 8 in erba sintetica con struttura di copertura in lamellare

- Costo orario medio per n. 16 giocatori = € 96,00/h x n. 4 ore di utilizzo giorno = € 384,00 x n. 28 gg. mensili = ricavo mensile € 10.752,00 x n. 9 mesi anno pari a n.270 gg. di utilizzo = ricavo annuo € 96.768,00;

Quote associative per lo svolgimento delle attività proprie della Società sportiva:

- n. 100 allievi x € 100,00 quota associativa annua = ricavo annuo € 10.000,00.

Il totale dei possibili ricavi derivanti dallo svolgimento delle attività sopra elencate per la gestione della Struttura sportiva in questione è pari a complessivi € 205.552,00.

Si precisa che tutti gli importi relativi ai costi di gestione, ricavi ed importi di investimenti sono da considerarsi al netto dell'IVA.

11. PROSPETTO PIANO ECONOMICO FINANZIARIO RELATIVO AI PERIODI DI POSSIBILE CONCESSIONE

Di seguito si riportano i prospetti riepilogativi del Piano Economico Finanziario per la gestione in concessione della Struttura sportiva di proprietà comunale denominata "Parco Collodi - Achille Federico", redatti in funzione della durata della Concessione, per come di seguito specificato:

- Piano Economico Finanziario N. 1 relativo al periodo di Concessione di anni 10;
- Piano Economico Finanziario N. 2 relativo al periodo di Concessione di anni 15;
- Piano Economico Finanziario N. 3 relativo al periodo di Concessione di anni 20.

Altresì, per ogni P.E.F. come sopra evidenziato, si riporta il Piano di ammortamento degli investimenti per la relativa durata.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO N. 1

Costi d'investimento in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Somma
Investimento minimo iniziale € 200.000,00 (di cui € 187.000,00 per manutenzione straordinaria) - Concessione anni 10.	100.000,00	100.000,00	===	===	===	===	===	===	===	===	
Costi fissi di gestione in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	
Rate ammortamento in 10 anni	28.000,00	27.200,00	26.400,00	25.600,00	24.800,00	24.000,00	23.200,00	22.400,00	21.600,00	20.800,00	
Canone	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
Personale manutenzione ordinaria e custodia	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	
Spese amministrative	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Personale istruttore	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
Utenze	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	
Attrezzature	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Materiali di consumo	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Pulizie	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	
Assicurazioni	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
TOTALE COSTI	166.720,00	165.920,00	165.120,00	164.320,00	163.520,00	163.720,00	162.920,00	162.120,00	161.320,00	160.520,00	1.636.200,00
Ricavi in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	
Svolgimento attività	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	
Organizzazione eventi	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Sponsor	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Altre attività (bar, ecc.)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
TOTALE RICAVI	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	
FATTURATO TOTALE	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	2.235.520,00
Utile d'Impresa	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	
Utile d'Impresa	56.832,00	57.632,00	58.432,00	59.232,00	60.032,00	59.832,00	60.632,00	61.432,00	62.232,00	63.032,00	
Tasse ed imposte	17.049,60	17.289,60	17.529,60	17.769,60	18.009,60	17.949,60	18.189,60	18.429,60	18.669,60	18.909,60	
Utile netto	39.782,40	40.342,40	40.902,40	41.462,40	42.022,40	41.882,40	42.442,40	43.002,40	43.562,40	44.122,40	419.524,00

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO N.2

Costi d'investimento in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	
Investimento minimo iniziale € 300.000,00 (di cui € 187.000,00 per manutenzione straordinaria) - Concessione anni 15.	100.000,00	100.000,00	100.000,00	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	Sommano
Costi fissi di gestione in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	
Rate ammortamento in 15 anni	32.000,00	31.200,00	30.400,00	29.600,00	28.800,00	28.000,00	27.200,00	26.400,00	25.600,00	24.800,00	24.000,00	23.200,00	22.400,00	21.600,00	20.800,00	
Canone	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
Personale manutenzione ordinaria e custodia	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	
Spese amministrative	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Personale istruttore	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
Utenze	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	
Attrezzature	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Materiali di consumo	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Pulizie	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	
Forniture	25.000,00	25.000,00	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	
Assicurazioni	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
TOTALE COSTI FISSI	170.720,00	169.920,00	169.120,00	168.320,00	167.520,00	167.720,00	166.920,00	166.120,00	165.320,00	164.520,00	164.720,00	163.920,00	163.120,00	162.320,00	161.520,00	2.491.800,00
Ricavi in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	
Svolgimento attività	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	
Organizzazione eventi	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Sponsor	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Altre attività (bar, ecc.)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
TOTALE RICAVI	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	
FATTURATO TOTALE	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	===	3.353.280,00
Utile d'Impresa	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	
	52.832,00	53.632,00	54.432,00	55.232,00	56.032,00	55.832,00	56.632,00	57.432,00	58.232,00	59.032,00	58.832,00	59.632,00	60.432,00	61.232,00	62.032,00	
Tasse ed imposte	15.849,60	16.089,60	16.329,60	16.569,60	16.809,60	16.749,60	16.989,60	17.229,60	17.469,60	17.709,60	17.649,60	17.889,60	18.129,60	18.369,60	18.609,60	
Utile netto	36.982,40	37.542,40	38.102,40	38.662,40	39.222,40	39.082,40	39.642,40	40.202,40	40.762,40	41.322,40	41.182,40	41.742,40	42.302,40	42.862,40	43.422,40	603.036,00

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO N.3

Costi d'investimento in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	Sommario
Investimento minimo iniziale 400.000,00 (di cui € 187.000,00 per manutenzione straordinaria) - Concessione anni 20.	100.000	150.000	150.000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Costi fissi di gestione in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	
Rate ammortamento in 20 anni	36.000,00	35.200,00	34.400,00	33.600,00	32.800,00	32.000,00	31.200,00	30.400,00	29.600,00	28.800,00	28.000,00	27.200,00	26.400,00	25.600,00	24.800,00	24.000,00	23.200,00	22.400,00	21.600,00	20.800,00	
Canone	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Personale manutenzione ordinaria e custodia	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00	34.560,00
Spese amministrative	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Personale istruttore	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Utenze	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00
Attrezzature	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Materiali di consumo	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Pulizie	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00	20.160,00
Forniture	25.000,00	25.000,00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Assicurazioni	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
TOTALE COSTI FISSI	199.720,00	198.920,00	173.120,00	172.320,00	171.520,00	171.720,00	170.920,00	170.120,00	169.320,00	168.520,00	168.720,00	167.920,00	167.120,00	166.320,00	165.520,00	165.720,00	164.920,00	164.120,00	163.320,00	162.520,00	162.720,00
Ricavi in €	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	
Svolgimento attività	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00	205.552,00
Organizzazione eventi	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Sponsor	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Altre attività (bar, ecc.)	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
TOTALE RICAVI	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00	223.552,00
FATTURATO TOTALE	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	4.471.040,00
Utile d'Impresa	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16	Anno 17	Anno 18	Anno 19	Anno 20	
	23.832,00	24.632,00	50.432,00	51.232,00	52.032,00	51.832,00	52.632,00	53.432,00	54.232,00	55.032,00	54.832,00	55.632,00	56.432,00	57.232,00	58.032,00	57.832,00	58.632,00	59.432,00	60.232,00	61.032,00	
Tasse ed imposte	7.149,60	7.389,60	15.129,60	15.369,60	15.609,60	15.549,60	15.789,60	16.029,60	16.269,60	16.509,60	16.449,60	16.689,60	16.929,60	17.169,60	17.409,60	17.349,60	17.589,60	17.829,60	18.069,60	18.309,60	
Utile netto	16.682,40	17.242,40	35.302,40	35.862,40	36.422,40	36.282,40	36.842,40	37.402,40	37.962,40	38.522,40	38.382,40	38.942,40	39.502,40	40.062,40	40.622,40	40.482,40	41.042,40	41.602,40	42.162,40	42.722,40	43.282,40

12. DETERMINAZIONE VALORE DELLA CONCESSIONE

Per come riportato in premessa, ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. n. 36/2023, *"Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi"*.

Pertanto, in considerazione dell'analisi finanziaria e di gestione indicata nei punti precedenti, il fatturato totale della Concessione del servizio in oggetto, è stato determinato in relazione alla durata della stessa e, conseguentemente, è variabile nella sua determinazione.

Nello specifico, si rileva che il valore della Concessione è, altresì, proporzionale ai costi d'investimento dell'Operatore economico il cui importo è desumibile dai prospetti riepilogativi dei P.E.F. riportati al precedente punto 11., per come di seguito riportato:

INVESTIMENTO MINIMO INIZIALE OFFERTO	DURATA CONCESSIONE	VALORE CONCESSIONE DA P.E.F.
€ 200.000,00	Anni 10 (dieci)	€ 2.235.520,00
€ 300.000,00	Anni 15 (quindici)	€ 3.353.280,00
€ 400.000,00	Anni 20 (venti)	€ 4.471.040,00

Ai fini della determinazione del valore della Concessione da indicare nel Bando ad evidenza pubblica, viene preso in considerazione il valore di investimento più alto tra quelli sopra descritti, pari ad € 4.471.040,00.

13 . CONCLUSIONI

Dall'analisi e dalle risultanze dei Piani Economici Finanziari contenuti nel presente documento, si evince la sostenibilità economica e gestionale della concessione di affidamento del servizio di gestione della Struttura sportiva in questione.

Dalla differenza tra i costi di gestione e di investimento ed i possibili ricavi, ne consegue un utile di Impresa risultante differenziato in relazione alla durata della gestione.

Ai suddetti importi di utile di Impresa, è stata altresì applicata una percentuale di tassazione del 30%, con successiva determinazione dell'utile netto.

Si precisa che le stime sopra indicate sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio, ai fini del rispetto del numero minimo di personale impiegato nel servizio da determinarsi in base alle disposizioni normative vigenti.

Esse non impegnano in alcun modo l'Amministrazione e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

Qualora si verificassero fatti, non imputabili al Concessionario, che incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario è possibile la revisione dello stesso al fine di rideterminare le condizioni di equilibrio, sempreché non venga compromessa la permanenza indefettibile dei rischi in capo al Concessionario stesso.

Al concessionario viene chiesto di presentare, a corredo dell'offerta in sede di gara, il proprio piano economico-finanziario. Il concessionario assume su di sé il rischio di domanda ed il rischio di disponibilità. Questo trasferimento di rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di servizi.

Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa.

Rispetto a tale piano i concorrenti hanno il compito di sviluppare una propria proposta gestionale che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico dell'Amministrazione concedente.

Castrolibero, lì _____

IL RESPONSABILE AREA
(Arch. Salvatore MANNARINO)