



COMUNE DI SANLURI

Provincia del Sud Sardegna

Servizio Affari Generali

Ufficio Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo

via Carlo Felice, 201 tel 070 93831 PEC: protocollo@pec.comune.sanluri.su.it

Procedura aperta mediante ricorso alla Centrale regionale di committenza Sardegna CAT per l'affidamento in concessione delle strutture sportive e dei servizi annessi (spogliatoi e servizi igienici) all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" Sanluri (SU), periodo 2019 - 2023

[CIG 80769172C3]

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

[art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.]



Sommario

Art. 1	Premessa	3
Art. 2	Indicazioni generali	3
Art. 3	Finalità.....	3
Art. 4	Oggetto dell'appalto.....	4
Art. 5	Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari.....	4
Art. 6	Costi di gestione stimati	4
Art. 7	Costi del personale	5
Art. 8	Costi per utenze e spese generali.....	5
Art. 9	Spese manutenzione ordinaria	6
Art. 10	Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria	6
Art. 11	Canone di concessione	6
Art. 12	Totale complessivo dei costi di gestione (1° anno attività – 01.12.2019/31.12.2019).....	6
Art. 13	Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale	7
Art. 14	Totale complessivo dei ricavi di gestione.....	7
Art. 15	Conto Economico previsionale.....	9
Art. 16	Considerazioni conclusive	9
Art. 17	Valore stimato della concessione.....	10

Art. 1 Premessa

Il presente lavoro è finalizzato a stabilire i criteri di massima per determinare un Piano economico finanziario per la concessione in oggetto nel Parco culturale "Gli Scolopi" in via Azuni 09025 Sanluri (SU), utile per riscontrare la sostenibilità gestionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Il Piano è un supporto al Capitolato Speciale e agli atti di gara ai fini di stimare i costi e i ricavi della concessione delle strutture sportive e dei servizi annessi, oltre che i costi derivanti da altra natura (oneri per investimenti iniziali, costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione ordinaria....).

L'analisi è stata svolta tenendo conto dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e straordinaria delle strutture sportive e dei servizi annessi oggetto della concessione.

Lo studio di massima terrà conto delle analisi dei costi e ricavi gestionali, pervenendo alla redazione di un ipotetico Conto economico previsionale, di massima, del Concessionario; si è tenuto conto nella stesura del Piano degli anni di concessione affidata, fissati in **quattro (4)** annualità, di un incremento annuale dei ricavi per un verosimile valore del 20%, a partire dal 2° anno.

Art. 2 Indicazioni generali

Il presente Piano economico finanziario è puramente indicativo, configurato sulla base di una ipotetica gestione "virtuosa" da parte del Concessionario.

È obbligo del Concessionario, come previsto dagli atti di gara, in base al proprio progetto di gestione e alla possibilità di sviluppo della propria capacità organizzativa, produrre in sede di offerta il Piano Economico Finanziario dettagliato, al fine di dimostrare la sostenibilità della proposta.

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la concessione in oggetto.

È rimessa al Concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria al fine di far fronte agli impegni assunti, attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il presente Piano economico e finanziario, di massima, è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla concessione del servizio di gestione delle strutture sportive, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di investimento iniziale, di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo del servizio.

Il Capitolato ha per oggetto la concessione degli Impianti sportivi (n. 1 calcio a 5, n. 2 tennis, n. 1 beach volley) ubicati all'interno del Parco comunale "Gli Scolopi" situato in Sanluri (SU) in via D.A. Azuni n. 100, come da planimetria (**AII. 1**) nella quale è delimitata l'area di pertinenza della concessione in oggetto.

La concessione avrà inizio dalla data di sottoscrizione del contratto, per la durata di anni **4 (quattro)**.

La Concessione dovrà essere espletata secondo le modalità indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, nonché nell'offerta tecnica presentata dall'aggiudicatario in sede di gara.

Art. 3 Finalità

L'appalto ha, quindi, per oggetto e finalità la selezione del miglior contraente cui affidare in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale, mediante contratto di concessione ai sensi dell'art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016, gli Impianti sportivi (n. 1 calcio a 5, n. 2 tennis, n. 1 beach volley) ubicati nel Parco comunale "Gli Scolopi", come da planimetria generale allegata al Capitolato.

Art. 4 Oggetto dell'appalto

Le strutture sportive sono ubicate nel Parco comunale "Gli Scolopi", di proprietà comunale; il complesso comunale è ampio e complessivamente pluristrutturale, secondo un sistema di utilizzo e concessione di vari spazi e immobili non interessati alla presente Procedura:

- Scuola dell'Infanzia e Asilo nido comunale
- Polo culturale e dell'Alta Formazione
- n. due strutture ricettive all'interno del Parco

L'utilizzo dell'area comunale del Parco, assegnata al Concessionario, e delle singole strutture sportive dovrà essere ispirato ai seguenti criteri:

- ricerca della massima qualità nella conduzione delle strutture sportive, delle attrezzature e nell'organizzazione delle attività, a tutela preminente dei fruitori dei servizi
- garantire l'uso più aperto e condiviso del Parco comunale, coniugando il massimo delle funzionalità con il massimo della fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività sportive che si intendono svolgere

L'ingresso al Parco si ispira al principio del libero accesso a favore dei cittadini.

Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari

Nella spesa per gli investimenti si prevede il sostenimento di costi iniziali, se ritenuti necessari, per il ripristino della piena funzionalità delle strutture sportive e delle attrezzature in esse ubicate (es. riparazioni e ripristino recinzioni logore o usurate, ecc.....).

SPESA PER INVESTIMENTI INIZIALI	
Descrizione	
Riparazioni varie	€ 2.000,00
Ripristino recinzioni	€ 2.000,00
Totale Investimenti	€ 4.000,00

Tabella 1

Art. 6 Costi di gestione stimati

I costi caratteristici per l'attività di gestione delle strutture sportive e dei servizi igienici annessi sono suddivisi secondo le seguenti voci:

- costi del personale dipendente
- manutenzioni ordinarie
- acquisto forniture e materie prime
- pubblicità e gestione sito web

Art. 7 Costi del personale

I costi del personale sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato, tenuto conto anche degli orari di apertura al pubblico sia del Parco che dei servizi richiesti dal Capitolato.

I costi del personale sono relativi, principalmente, al personale addetto alla pulizia ordinaria giornaliera dell'intero impianto: aree di gioco, spogliatoi, servizi igienici, spazi destinati al pubblico, ivi comprese le superfici esterne e quant'altro annesso e connesso agli impianti sportivi.

La previsione minima della dotazione di personale (10 ore settimanali/unità lavorativa) è pari a **n° 1 unità:**

– **1 addetto pulizie generali**

Tabella 2

COSTI PERSONALE INDETERMINATO		
Prof. professionale	unità lavorative	costo annuo
addetto pulizie (oneri prev. compresi)	1	€ 4400,00
Totali	1	€ 4400,00

Art. 8 Costi per utenze e spese generali

Le spese relative alla fornitura idrica, utenze telefoniche varie e spese generali ammontano, secondo una previsione di stima come di seguito:

Fornitura idrica	500,00 €
Spese telefoniche e servizi Internet	200,00 €
Polizze assicurative	200,00 €
Spese generali	1.500,00 €
Totale	2.400,00 €

Tabella 3

Art. 9 Spese manutenzione ordinaria

Si prevede una manutenzione annuale con un'incidenza media in quanto trattasi di immobili e strutture di recente costruzione, terminato nell'anno 2014. Si stimano costi di manutenzione annua ordinaria per un ammontare complessivo pari a € 1.000,00.

Art. 10 Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria

L'attività promozionale ha una grande incidenza sulla dimensione della fruizione pubblica al Parco "Gli Scolopi", sia proveniente da Sanluri che dai paesi limitrofi e di conseguenza anche sulle entrate economiche del Concessionario.

Le spese previste, che si presumono necessarie per realizzare opuscoli informativi e un mini sito internet dedicato ammontano a € 300,00 annui.

Art. 11 Canone di concessione

Come stabilito con Del. G.C. n. 111 del 03.05.2019 è fissato un canone di concessione mensile a base soggetto ad unico rialzo percentuale, come di seguito indicato:

- ✓ € 150,00 per il 1° anno
- ✓ € 150,00 per il 2° anno
- ✓ € 150,00 per il 3° anno;
- ✓ € 150,00 per il 4° anno;

Il Concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale il canone mensile oggetto di rialzo in sede di gara, entro la scadenza del giorno 5 di ogni mese tramite bonifico bancario sul C/C intestato alla Tesoreria Comunale, secondo le indicazioni stabilite dall'Ufficio e comunicate al Concessionario.

Art. 12 Totale complessivo dei costi di gestione (1° anno attività – 01.12.2019/31.12.2019)

Tabella 4

Ripartizione Costi di gestione (1° anno attività – 01.12.2019/31.12.2019)

	Importo	Importo mensile
Spese personale	366,67 €	366,67 €
Fornitura idrica	41,67 €	41,67 €
Spese telefoniche	16,67 €	16,67 €
Promozione e comunicazione	25,00 €	25,00 €
Spese manutenzioni	83,33 €	83,33 €
Polizze assicurative	16,67 €	16,67 €
Importo canone di concessione (a base d'asta a rialzo) e spese varie	150,00 €	150,00 €
	700,01 €	700,01 €
Oneri finanziari		- €
Totale	700,01 €	700,01 €

Art. 13 Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale

Si rappresenta di seguito lo sviluppo analitico dei costi stimati di gestione, per l'intera durata contrattuale.

Nel costo del personale dipendente si è tenuto conto di un possibile aumento contrattuale nel corso del secondo anno ammontante al 2% delle retribuzioni; anche per quanto riguarda le altre voci di costo si è previsto un incremento annuo medio del 2%.

Tabella 5

	01.12.2019	2020	2021	2022	30.11.2023	Totale
Costi personale	€ 366,67	€ 4.488,00	€ 4.577,76	€ 4.669,32	€ 4.365,81	
Spese utenze telefoniche e Internet	€ 16,67	€ 204,00	€ 208,08	€ 212,24	€ 198,45	
Fornitura idrica	€ 41,67	€ 510,00	€ 520,20	€ 530,60	€ 496,11	
Manutenzioni	€ 83,33	€ 1.020,00	€ 1.040,40	€ 1.061,21	€ 992,23	
Promozione e pubblicità	€ 25,00	€ 306,00	€ 312,12	€ 318,36	€ 297,67	
Polizze assicurative	€ 16,67	€ 204,00	€ 208,08	€ 212,24	€ 198,45	
Canoni e spese varie	€ 150,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.650,00	
Totale Costi	€ 700,01	€ 8.532,00	€ 8.666,64	€ 8.803,97	€ 8.198,72	€ 34.901,33

Art. 14 Totale complessivo dei ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato, tenendo conto di due differenti periodi dell'anno:

- da novembre a marzo
- da aprile a ottobre

in relazione ai due periodi si stima un differente afflusso di avventori: nel periodo autunno/inverno si stima un afflusso più basso di utenza, invece nel periodo primaverile/estivo il flusso sarà notevolmente più elevato.

Occorre tenere in considerazione nella stima, che le strutture sportive poste all'interno del Parco hanno una buonissima localizzazione, posto che in esso sono situate la Scuola dell'Infanzia e Asilo nido, l'Istituto Paritario "San Giuseppe Calasanzio", il Polo culturale, la Biblioteca Comunale, il Teatro comunale e la zona giochi bambini. Pertanto l'afflusso di persone all'interno del Parco è altissimo.

Il Concessionario dovrà applicare la tariffa per l'uso degli Impianti in misura non superiore a quella stabilita con Del. G.C. n. 10 del 18.01.2019, come di seguito richiamato:

Tariffe Campo da tennis

Tariffa diurno	€ 4,00 ad ora
Tariffa notturno	€ 6,00 ad ora

Tariffe Beach volley

Tariffa diurno	€ 4,00 ad ora
Tariffa notturno	€ 8,00 ad ora

Tariffe calcetto

Tariffa diurno	€ 25,00 ad ora
Tariffa notturno	€ 40,00 ad ora

La distinzione tra tariffa diurna e notturna è stabilita in relazione all'utilizzo delle luci artificiali situate presso gli Impianti sportivi (nello specifico, nel caso si adoperino le luci artificiali durante l'orario diurno è dovuta la tariffa notturna per la durata del loro utilizzo).

Il Concessionario dovrà esporre all'ingresso delle strutture sportive cui accede il pubblico, le tariffe vigenti per l'utilizzo e darne conoscenza all'utenza con i mezzi più idonei.

La riscossione delle tariffe è effettuata direttamente dal Concessionario.

Al Concessionario spettano altresì tutti i proventi derivanti dalla pubblicità, e da altre attività indicate nell'offerta o preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, dallo stesso svolti all'interno della struttura in concessione, rimanendo a suo carico ogni adempimento e onere connesso.

Le previsioni di ricavi si distinguono principalmente sulla base delle seguenti attività:

- tariffe orarie per utilizzo dei campi da tennis, calcetto, beach volley
- corsi didattici di apprendimento allo sport (tennis, calcetto, beach volley)

I ricavi provenienti dall'intera struttura sono stati sviluppati sulla base di un andamento moderato di accessi alle varie tipologie di strutture sportive e tenuto conto delle tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale

Le voci dei flussi di entrata nel piano economico finanziario sono state sviluppate tenendo in considerazione un ammontare di accessi medi annuo per tipologie di struttura sportiva come da tabella seguente:

		dal 01.12.2019	2020	2021	2022	sino al 01.12.2023
Tennis	lunedì - venerdì	27	480	480	720	859
	Sabato e festivi	27	507	507	720	865
Calcio a 5		57	168	198	201	321
Beach volley		14	477	601	635	1047
n. accessi		125	1631	1786	2277	3093

La previsione annua di ricavi nel primo anno di gestione complessiva risulta pari ad € 75.579,03; per gli anni successivi come da tabella seguente.

		dal 01.12.2019	2020	2021	2022	sino al 01.12.2023	Totale
Tennis	lunedì - venerdì	€ 95,00	€ 1.440,00	€ 1.440,00	€ 2.160,00	€ 2.578,00	
	Sabato e festivi	€ 95,00	€ 1.520,00	€ 1.520,00	€ 2.160,00	€ 2.596,32	
Calcio a 5		€ 125,00	€ 4.692,00	€ 5.552,00	€ 5.632,00	€ 8.997,43	
Beach volley		€ 190,00	€ 3.340,00	€ 4.208,00	€ 4.448,00	€ 7.330,28	
Corsi didattici		€ 240,00	€ 3.510,00	€ 3.510,00	€ 4.600,00	€ 3.600,00	
Totale Ricavi		€ 745,00	€ 14.502,00	€ 16.230,00	€ 19.000,00	€ 25.102,03	€ 75.579,03

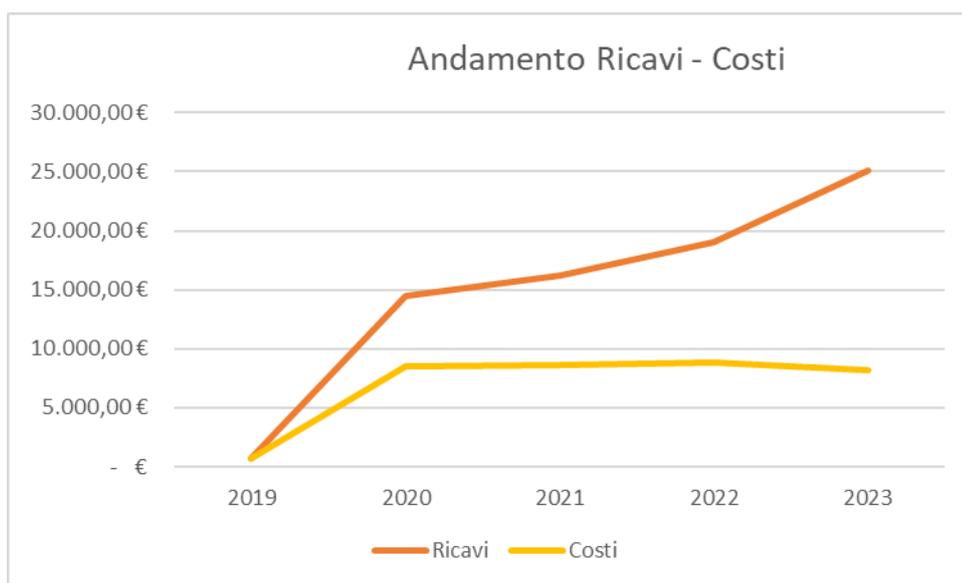
Si tenga conto che per quanto riguarda l'annualità 2023 si stima la conclusione della concessione di servizio in oggetto al 01.12.2023.

Art. 15 Conto Economico previsionale

Nella tabella seguente vengono presentati i risultati dell'analisi svolta al fine di evidenziare la fattibilità del progetto gestionale dal punto di vista economico.

Conto economico	2019	2020	2021	2022	sino al 01.12.2023
Ricavi	€ 745,00	€ 14.502,00	€ 16.230,00	€ 19.000,00	€ 25.102,03
Costi	€ 700,01	€ 8.532,00	€ 8.666,64	€ 8.803,97	€ 8.198,72
Margine Operativo Lordo	€ 44,99	€ 5.970,00	€ 7.563,36	€ 10.196,03	€ 16.903,32

La previsione dei ricavi di gestione, si ripete, è fortemente influenzata dalla diversificazione temporale nell'arco dell'anno, in quanto nel periodo autunno/inverno si stima, sia pur costante, un **differente e minore afflusso di avventori** (come si ipotizza nell'annualità 2023 sino alla conclusione contrattuale prevista per il 01.12.2023); al contrario nel periodo primaverile/estivo il flusso sarà **notevolmente più elevato e crescente** in relazione in relazione al tasso di partecipazione e di adesione alle attività sportive e didattiche esercitate dal Concessionario.



Art. 16 Considerazioni conclusive

In conclusione occorre sottolineare che affinché la redditività della Concessione sia positiva e crescente è necessario attuare le seguenti azioni:

- **razionalizzazione costante delle spese**
- **azioni di promozione e incentivazione alla pratica sportiva, affinché i ricavi si incrementino in modo costante e duraturo**
- **sia promosso e incentivato l'utilizzo regolare e non discontinuo delle strutture sportive, per l'esercizio delle varie discipline, da parte di un numero costante di utenti che sia tempo costante e crescente nelle varie annualità.**

Il perseguimento di tali azioni è strategico e funzionale alla positiva redditività della concessione, da conseguire gradualmente nelle annualità 2019 – 2023; pertanto il Concessionario dovrà porre in essere efficaci ed efficienti strategie al fine di far fronte agli impegni assunti e un'adeguata copertura dei costi di gestione, fra i quali è rilevante il canone mensile di concessione (che sarà determinato a rialzo a base d'asta sull'importo complessivo di gara pari a € 7.200,00 per l'intera durata della concessione come indicato in art. 11).

Art. 17 Valore stimato della concessione

Il valore stimato della concessione, in conformità all'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione aggiudicatrice, ed analiticamente esposto nel Piano Economico Finanziario di massima allegato agli atti di gara, quale importo dei ricavi derivante dalla gestione delle strutture ricettive, oggetto della concessione.

Totale Fatturato: € 75.579,03 IVA al 22% inclusa (€ 61.950,02 IVA al 22% esclusa).

Il valore della concessione è determinato dall'importo del fatturato totale, al netto dell'IVA al 22%, pari a € **61.950,02**.

Sanluri (SU), 07.11.2019



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

f.to Dr. Marco Zedda

Il Responsabile del procedimento

f.to Dr. Alessandro Carlo Careddu