



**CITTÀ DI SANLURI**

AREA ORGANIZZAZIONE E INFORMATIZZAZIONE

**PROCEDURA APERTA MEDIANTE RICORSO ALLA CENTRALE REGIONALE DI  
COMMITENZA SARDEGNA CAT PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL  
SERVIZIO DI GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE ALL’APERTO, PERIODO  
2024/2033 CIG B06004FEF**



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**  
**[art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.]**

Sommario

Art. 1	Premessa	3
Art. 2	Indicazioni generali	3
Art. 3	Oggetto della Procedura di gara	3
Art. 4	Obblighi minimi dell'attività concessoria	3
Art. 5	Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari	4
Art. 6	Costi di gestione stimati	4
Art. 7	Costi del personale	4
Art. 8	Costi per utenze e spese generali	4
Art. 9	Spese manutenzione ordinaria e straordinaria	5
Art. 10	Costi per attività di comunicazione e promozione pubblicitaria	5
Art. 11	Totale stimato dei costi di gestione per la durata contrattuale	5
Art. 12	Totale complessivo dei ricavi di gestione	5
Art. 13	Conto Economico previsionale	6
Art. 14	Valore stimato della concessione	6

## **Art. 1 Premessa**

Il presente documento è finalizzato a stabilire i criteri di massima per determinare un Piano economico finanziario per la concessione in oggetto), utile per riscontrare la sostenibilità gestionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 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 gestione ordinaria dell'attività di somministrazione e, oltre che i costi derivanti da altra natura (oneri per investimenti iniziali, costi del personale, per utenze, per spese generali, per manutenzione).

L'analisi è stata svolta tenendo conto dei costi/ricavi connessi alla gestione ordinaria e straordinaria di una piscina all'aperto con annesso bar punto ristoro.

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 nove (9) annualità, di un incremento annuale delle vendite e dei ricavi per un verosimile valore del 5%, 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 imprenditoriale, 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 alla realizzazione dell'investimento 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 ricettive, 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.

## **Art. 3 Oggetto della Procedura di gara**

La Procedura di gara è finalizzata alla concessione della gestione della piscina comunale all'aperto e delle annesse strutture sita nella Via San Martino a Sanluri, come evidenziata nell'allegata planimetria.

La concessione del servizio prevede un'attività principale che è appunto la gestione della piscina comunale all'aperto, ed una attività secondaria che è la gestione del bar ubicato all'interno della struttura.

## **Art. 4 Obblighi minimi dell'attività in concessione**

Con deliberazione della Giunta comunale n.253 in data 18/12/2023 è stato stabilito che il concessionario dovrà garantire l'apertura obbligatoria della piscina nel periodo da maggio a

settembre e facoltativa nei mesi di aprile e ottobre. L'apertura del bar opera esclusivamente al servizio della piscina nei giorni di apertura della stessa.

Dovrà essere comunque garantita la vigilanza, la guardiania e la custodia della struttura e degli impianti e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto l'anno anche nei mesi di chiusura al pubblico.

#### **Art. 5 Spesa per investimenti avvio attività – Oneri finanziari**

Nella spesa per gli investimenti sono state previste quelle necessarie per allestire la struttura che praticamente, allo stato, è priva delle attrezzature utili per l'esercizio delle attività.

Si prevedono investimenti per arredare il locale destinato al servizio di bar e per l'acquisto delle attrezzature quali sdraio, ombrelloni nei seguenti importi:

- arredi bar 10.000,00
- attrezzature varie per la piscina 20.000,00

In base alle ipotesi fatte, cioè di eventuale assunzione di un mutuo passivo con Istituto di credito per l'intera cifra pari a € 30.000,00 per la durata di 9 anni al tasso di interesse stimato del 3,00%, la spesa complessiva per ammortamenti finanziari è pari a 34.455,12 (rata annuale con il metodo dell'ammortamento francese), per un totale di cui 4.455,12 interessi passivi.

#### **Art. 6 Costi di gestione stimati**

I costi caratteristici per l'attività di gestione della struttura sono suddivisi secondo le seguenti voci:

- costi del personale dipendente
- spese per utenze varie
- manutenzioni ordinarie e straordinarie
- canone di concessione
- pubblicità e gestione sito web

#### **Art. 7 Costi del personale**

I costi del personale comprensivi degli oneri di sicurezza stimati in euro 500,00 annuali, sono stati stimati in base ai servizi richiesti in Capitolato, tenuto conto anche degli orari di apertura al pubblico.

La previsione minima della dotazione di personale (40 ore settimanali/unità lavorativa) è la seguente:

- n° 2 unità di assistente bagnante per 5 mesi da maggio a settembre
- n.1 unità addetto al bar per 5 mesi da maggio a settembre
- n.1 manutentore impianti per 12 mesi

il costo del personale è quantificato in euro 61.256,25 compresi gli oneri di sicurezza

#### **Art. 8 Costi per utenze e spese generali**

Le spese relative alla fornitura di energia elettrica, fornitura idrica, polizze assicurative e spese generali calcolate in via presuntiva

energia elettrica	20.000,00
consumo acqua	10.000,00
polizze assicurative	15.000,00
minuteria varia	5.000,00
<b>totale</b>	<b>50.000,00</b>
canone di concessione	4.000,00

### **Art. 9 Spese manutenzione ordinaria e straordinaria**

Si prevedono costi di manutenzione annua, ordinaria e straordinaria, per un ammontare complessivo pari a € 10.000,00 per la gestione degli impianti.

### **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 sanlurese 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 pagine dei social più diffusi ammontano a € 500,00 annui.

### **Art. 11 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 terzo anno ammontante al 2% delle retribuzioni; anche per quanto riguarda le altre voci di costo si è previsto un incremento annuo medio del 2% con decorrenza dal secondo anno.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
personale	61.256,25	61.256,25	62.481,38	62.481,38	62.481,38	62.481,38	62.481,38	62.481,38	62.481,38
utenze	50.000,00	50.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00	51.000,00
ammortamento attrezzature	3.828,34	3.828,34	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91
manutenzioni	10.000,00	10.000,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00	10.200,00
comunicazione	500,00	500,00	510,00	510,00	510,00	510,00	510,00	510,00	510,00
canone di concessione	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
<b>totale</b>	<b>129.584,59</b>	<b>129.584,59</b>	<b>132.096,28</b>						
totale complessivo per tutta la durata della concessione				1.183.843,15					

### **Art. 12 Totale complessivo dei ricavi di gestione**

I ricavi di gestione sono stati stimati, sulla scorta di indagini di mercato, tenendo conto del periodo obbligatorio di apertura da maggio a settembre

	tariffa	presenze giornaliere						totale	gg period	ricavi del periodo				
		maggio	giugno	luglio	agosto	settembre	maggio			giugno	luglio	agosto	settembre	
adulti	7	10	40	60	60	60	230	153	2.170,00	8.400,00	13.020,00	13.020,00	12.600,00	
bambini	4	5	20	30	30	30	115	153	620,00	2.400,00	3.720,00	3.720,00	3.600,00	
	4	2	30	50	50	50	182	153	248,00	3.600,00	6.200,00	6.200,00	6.000,00	
	4	2	10	50	50	50	162	153	248,00	1.200,00	6.200,00	6.200,00	6.000,00	
bar/ristoro	20	1	4	20	20	20	65	153	620,00	2.400,00	12.400,00	12.400,00	12.000,00	
total ricavi									3.906,00	18.000,00	41.540,00	41.540,00	40.200,00	
totale annuo		145.186,00												

### Art. 13 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.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
totale ricavi	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00	145.186,00
totale costi	125.756,25	125.756,25	128.191,38	128.191,38	128.191,38	128.191,38	128.191,38	128.191,38	128.191,38
marginie operativo lordo	19.429,75	19.429,75	16.994,63	16.994,63	16.994,63	16.994,63	16.994,63	16.994,63	16.994,63
ammortamento	3.828,34	3.828,34	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91	3.904,91
reddito operativo netto	15.601,41	15.601,41	13.089,72	13.089,72	13.089,72	13.089,72	13.089,72	13.089,72	13.089,72

### Art. 14 Valore stimato della concessione

Il valore stimato della concessione, in conformità all'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 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: € 1.306.674,00.

Sanluri 14/02/2024