



COMUNE DI SASSARI
Settore Politiche Educative, Giovanili e Sportive

**RELAZIONE DESCRITTIVA DEL
QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA
PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DELLA GESTIONE E
MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE
DI LATTE DOLCE**

LA DIRIGENTE
Dott.ssa Giuseppina Soddu

IL RUP
Dott.ssa Luciana Arru Bartoli

PROGETTO
Geom. Silvana Nieddu

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI LATTE DOLCE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 182 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI

Relazione descrittiva del piano economico e finanziario di massima

Data: 10/04/2024

PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario (PEF) di massima relativo alla Concessione del servizio di gestione e manutenzione dell'impianto sportivo Polivalente di Latte Dolce.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

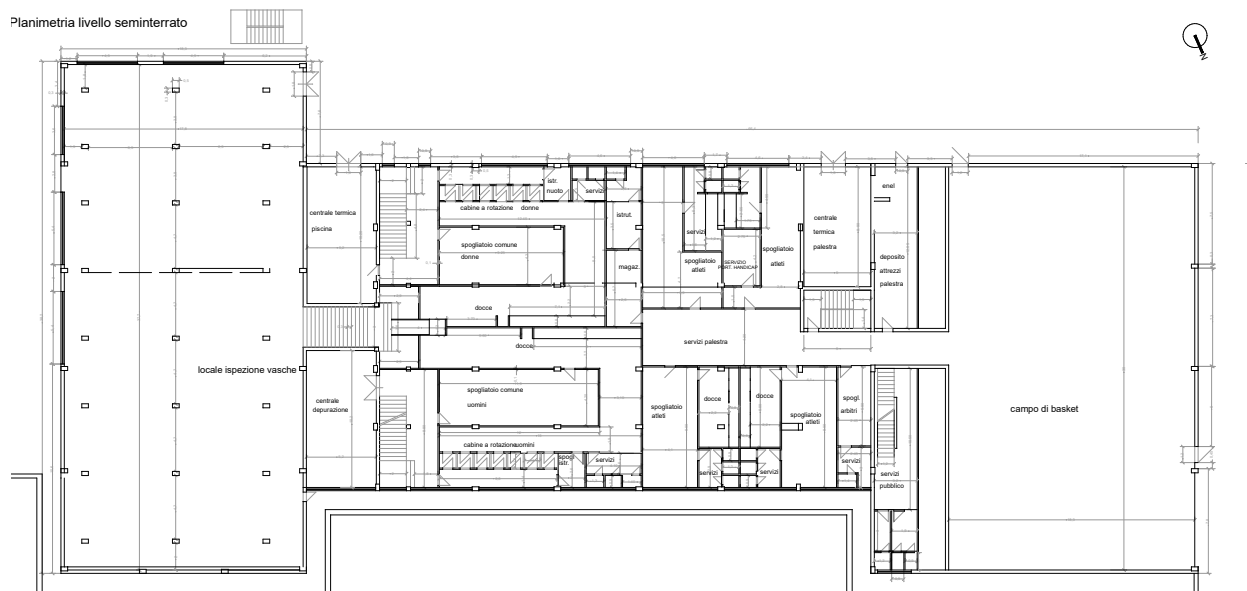
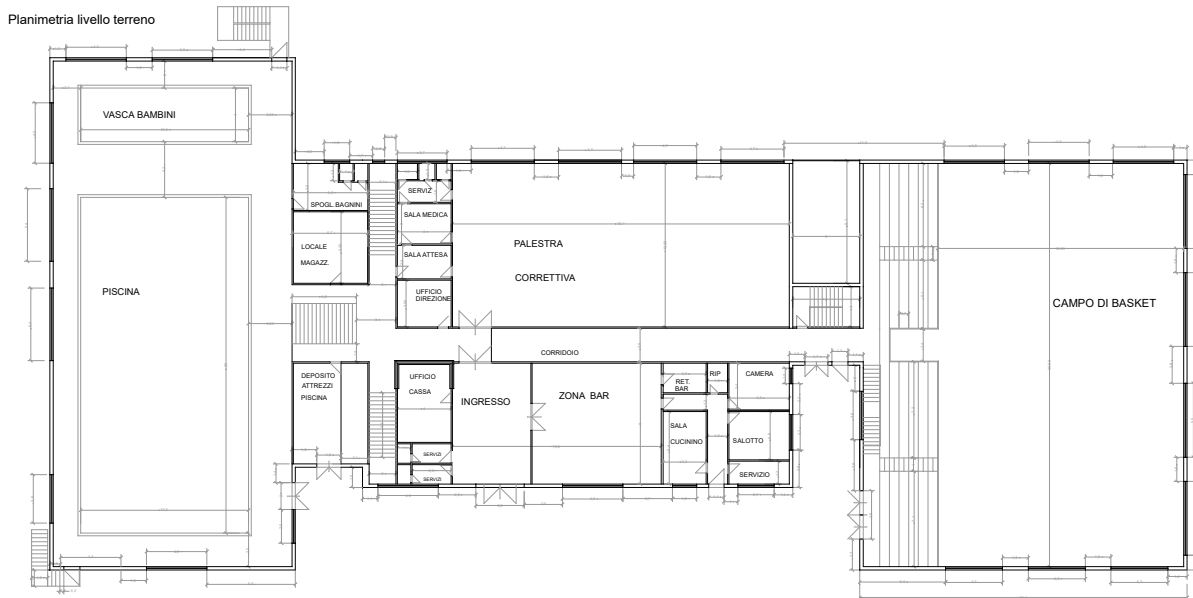


La struttura si compone :

- una vasca da 25 m e vasca bambini
- una palestra ginnastica
- una palestra per basket (piano seminterrato)
- spogliatoi servizi e docce
- sala medica
- sala d' attesa
- segreteria

- alloggio del custode
- deposito attrezzi
- area di accesso e parcheggio interno , area verde di pertinenza del complesso
- impianti tecnologici connessi.

PLANIMETRIA



Il complesso sportivo eretto alla fine degli anni '80, sebbene concepito con le tecnologie impiantistiche e costruttive all'avanguardia del tempo, attualmente evidenzia, a causa del suo invecchiamento, una serie di carenze strutturali che ne limitano parzialmente l'utilizzo. Pertanto, a

breve termine, l'Amministrazione prevede di avviare interventi di manutenzione straordinaria dell'infrastruttura, conformemente agli strumenti previsti dalla legislazione vigente.

La Concessione, in base a quanto delineato, è stipulata con una durata iniziale di 5 anni, a partire teoricamente da ottobre 2024 e fino a settembre 2029 .

Il valore complessivo del contratto di concessione è pari a **Euro 1.785.414,34**, calcolato come sommatoria dei ricavi attesi del Concessionario per l'intera durata dell'affidamento.

Per tutta la durata della Concessione, il concessionario si farà carico dei costi relativi al consumo di energia elettrica, acqua , telefono e manutenzione ordinaria. Restano a carico dell'Amministrazione anche i costi per la manutenzione straordinaria dell'impianto sportivo e il riscaldamento.

L'analisi sviluppata ha l'obiettivo di presentare i calcoli economico finanziari che hanno portato alla determinazione dei valori economici a base di gara, basati sulla documentazione in possesso dell'Amministrazione e messa a disposizione dall'attuale Concessionario:

§ relazioni di gestione anni al 2021 al 2023;

§ planimetrie dell'impianto sportivo;

§ documentazione di gara relativa alla procedura del 2022;

§ listino prezzi .

Il presente documento, oggetto di apposita istruttoria da parte dell'Amministrazione sulla base dei dati e delle informazioni a disposizione, rappresenta quindi un piano economico di massima per fornire ai concorrenti indicazioni di riferimento per strutturare le proprie offerte.

In ogni caso, come previsto dal Bando di Gara, i concorrenti dovranno presentare in sede di offerta un Piano Economico Finanziario relativo alla propria proposta progettuale di gestione, che riporti assunzioni proprie in merito ai ricavi e costi di gestione, nonché allineato con i valori proposti in offerta economica.

ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI E IPOTESI PREVISIONALI

L'assegnazione della gestione dell'impianto sportivo Polivalente di Latte Dolce, oggetto di procedura ad evidenza pubblica ai sensi del D.lgs 36/23 e s.m.i, è basata sulla stima di un piano economico finanziario della gestione stessa, elaborato in virtù dei dati forniti dalle precedenti gestioni opportunamente integrati con i dati in possesso dell'amministrazione con rischio operativo in carico al gestore.

Per comporre il piano economico della gestione complessiva dell'impianto Sportivo Polivalente e conseguentemente stimare il valore della concessione sono state individuate delle macrocategorie di costi e ricavi utili agli operatori economici per la valutazione delle condizioni economiche inerenti gli impianti.

Lo schema sotto riportato riguarda un ipotetico quinquennio di gestione e i costi e ricavi presentati attengono alla conduzione dell'impianto sportivo polivalente nel loro complesso.

Ai fini della redazione del piano economico – finanziario si assumono le seguenti previsioni:

Fase Gestionale

Ricavi

Il ricavo annuo è stato determinato su quanto dichiarato dal gestore uscente negli anni precedenti con una variazione percentuale in aumento del 5% sulle quote di :

Quote d'uso, Palestrina, Spazi acqua, Crediti Phon e docce .

Si tiene conto nella gestione le entrate date da sponsorizzazioni, eventi e della riapertura della Palestra da Basket .

Per tutti i ricavi è prevista un'indicizzazione annuale in funzione delle variazioni percentuali dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI), ipotizzato nel piano pari al 5%.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei costi stimati per tutta la durata della Concessione.

ANNO	1	2	3	4	5
RICAVI DI GESTIONE					
Quote d'uso (corsi)	€ 228.900,00	€ 240.345,00	€ 252.362,25	€ 264.980,36	€ 278.229,38
Palestra basket	€ 23.000,00	€ 24.150,00	€ 25.357,50	€ 26.625,38	€ 27.956,64
Spazi acqua (soc esterne)	€ 37.170,00	€ 39.028,50	€ 40.979,93	€ 43.028,92	€ 45.180,37
Varie (Pubblici/sponsor/eventi)	€ 18.000,00	€ 18.900,00	€ 19.845,00	€ 20.837,25	€ 21.879,11
crediti docce e phon	€ 3.045,00	€ 3.197,25	€ 3.357,11	€ 3.524,97	€ 3.701,22
Palestrina	€ 13.000,00	€ 13.650,00	€ 14.332,50	€ 15.049,13	€ 15.801,58

RICAVI TOTALI	€ 323.115,00	€ 339.270,75	€ 356.234,29	€ 374.046,00	€ 392.748,30
----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Costi

Personale. Il costo annuo è stato determinato su quanto dichiarato dal gestore uscente negli anni precedenti.

Utenze. Il costo annuo è stato determinato su quanto dichiarato dal gestore uscente per l'utenza l'elettrica idrica e telefonica .

Manutenzione ordinaria e sicurezza. Il costo annuo è stato determinato tenendo conto delle manutenzioni ordinarie previste dal capitolato d'onere, costi alla gestione della sicurezza (cartellonistica, verifiche periodiche impianti, piani di emergenza, riunioni di coordinamento, gestione interferenze, DPI, formazione e informazione) mentre restano a carico dell'Amministrazione le manutenzioni straordinarie .

Assicurazioni e Fidejussioni. Il costo annuo è stato determinato su quanto dichiarato dal gestore uscente.

Pubblicità. Il costo annuo è stato stimato su un ipotesi di promozione su social, locandine ,materiale pubblicitario in genere.

Spese di avvio gestione: sono costi che il nuovo gestore sosterrà per l'avvio dell'attività di gestione. per acquisto attrezzature, materiali, adeguamento cartellonistica, progettazioni, consulenze e marketing.

Canone: si considera la Delibera della Giunta Comunale N°94 del 30/03/2021 che stabilisce che l'impianto in questione è a rilevanza economica individuando un canone di € 11.200,00 annui per l'intera durata della concessione, ridotto del 50% il primo anno e del 30% il secondo anno di gestione per avviamento gestione.

Igienizzazione sanitaria. Il costo annuo è stato determinato tenendo conto dei costi dichiarati dal gestore uscente per la pulizia giornaliera degli ambienti, eventuali noleggi di attrezzature e macchinari per le pulizie ambienti e vasche, il trattamento dell'acqua secondo le normative vigenti.

Consulenze: Il costo annuo è stato determinato tenendo conto dei costi dichiarati dal gestore uscente per la gestione della contabilità del personale e gestione della sicurezza nell'impianto.

Spese Generali. Il costo annuo è stato determinato tenendo conto dei costi dichiarati dal gestore uscente non ricompresi nelle voci precedenti.

Per tutti i costi è prevista un'indicizzazione annuale in funzione delle variazioni percentuali dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI), ipotizzato nel piano pari al 5%.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei costi stimati per tutta la durata della Concessione.

ANNO	1	2	3	4	5
COSTI DI GESTIONE					
PERSONALE	€ 162.000,00	€ 170.100,00	€ 178.605,00	€ 187.535,25	€ 196.912,01
UTENZE (ACQUA, ELETTR. TEL)	€ 52.000,00	€ 54.600,00	€ 57.330,00	€ 60.196,50	€ 63.206,33
MANUTENZIONE ORDINARIA E SICUREZZA	€ 20.000,00	€ 21.000,00	€ 22.050,00	€ 23.152,50	€ 24.310,13
ASSICURAZIONI E FIDEJUSSIONI	€ 4.000,00	€ 4.200,00	€ 4.410,00	€ 4.630,50	€ 4.862,03
PUBBLICITA'	€ 2.000,00	€ 2.100,00	€ 2.205,00	€ 2.315,25	€ 2.431,01
SPESE AVVIO GESTIONE	€ 5.000,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
CANONE	€ 5.600,00	€ 7.840,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00
IGIENIZZAZIONE SANITARIA/TRATTAMENTO ACQUA	€ 30.000,00	€ 31.500,00	€ 33.075,00	€ 34.728,75	€ 36.465,19
CONSULENZE	€ 10.000,00	€ 10.500,00	€ 11.025,00	€ 11.576,25	€ 12.155,06
SPESE GENERALI	€ 15.000,00	€ 15.750,00	€ 16.537,50	€ 17.364,38	€ 18.232,59
COSTI TOTALI	€ 290.600,00	€ 304.340,00	€ 319.900,00	€ 335.335,00	€ 351.541,75

Margine Operativo Lordo

Sulla base delle suddette stime di ricavo e costo annuo, si ottiene un **Margine Operativo Lordo di Euro 32.515,00** nel primo anno di Concessione.

La tabella seguente riporta i valori di conto economico in riferimento all'intera durata della Concessione.

ANNO	1	2	3	4	5
RICAVI TOTALI	€ 323.115,00	€ 339.270,75	€ 356.234,29	€ 374.046,00	€ 392.748,30
COSTI TOTALI	€ 290.600,00	€ 304.340,00	€ 319.900,00	€ 335.335,00	€ 351.541,75
Margine Operativo Lordo	€ 32.515,00	€ 34.930,75	€ 36.334,29	€ 38.711,00	€ 41.206,55