

**Comune di Porlezza (Co)**

**IMPIANTO NATATORIO  
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

Studio dott. Andrea Rancan

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

*Economista Matematico*

[andrea@studiorancan.it](mailto:andrea@studiorancan.it)

Tel. 0344 32278 - fax 0344 30104 - cell. +39 335 6444686

## Piano economico finanziario anno 1

### RICAVI DI GESTIONE

RICAVI			
ATTIVITA' INVERNALE PISCINA COPERTA			
	Utenti	Prezzo	Ricavi
Servizi:			
Nuoto libero con ingresso singolo			
- Prezzo pieno	2.227	7,00 €	17.318,00 €
- Prezzo ridotto	937	5,50 €	5.725,50 €
Nuoto libero con abbonamento	-		
- Prezzo pieno	4.423	6,00 €	29.484,00 €
- Prezzo ridotto	1.895	4,50 €	9.477,00 €
Utenza scolastica	-	4,00 €	- €
Corsi:	-		
Acquaticità bimbi 0-3 anni	3.159	12,00 €	42.120,00 €
Scuola nuoto bambini e vari servizi per bambini	13.000	7,50 €	97.500,00 €
Scuola nuoto adulti e altri servizi	9.001	8,00 €	72.008,00 €
Acquafitness	15.654	12,00 €	187.848,00 €
Corsi nuoto individuali	1.100	25,00 €	27.500,00 €
Nuoto scuole		4,00 €	- €
Nuoto individuale			- €
Pallanuoto adulti			- €
Altre Attività	-	8,00 €	- €
Utenza scolastica	-	4,00 €	- €
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' INVERNALE</b>	<b>51.396</b>		<b>488.980,50 €</b>

RICAVI			
ATTIVITA' ESTIVA PISCINA SCOPERTA			
	Utenti	Prezzo	Ricavi
Servizi:			
Nuoto libero con ingresso singolo			
- Prezzo pieno	715	8,00 €	5.720,00 €
- Prezzo ridotto	275	6,00 €	1.650,00 €
Nuoto libero con abbonamento			
- Prezzo pieno	1.401	6,00 €	8.406,00 €
- Prezzo ridotto	601	4,50 €	2.704,50 €
Utenza scolastica	770	4,00 €	3.080,00 €
Attività estive:			
Acquafitness	2.200	12,00 €	26.400,00 €
Corsi nuoto individuali	275	25,00 €	6.875,00 €
Campi estivi (4-14 anni)		150,00 €	48.000,00 €
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' ESTIVA</b>	<b>6.237</b>		<b>102.835,50 €</b>

	Utenti	Prezzo	Ricavi
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' INVERNALE</b>	<b>51.396</b>		<b>488.980,50 €</b>
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' ESTIVA</b>	<b>6.237</b>		<b>102.835,50 €</b>
<b>CANONE CAFFETTERIA</b>			<b>18.000,00 €</b>
<b>RICAVI COMPLESSIVI</b>			<b>609.816,00 €</b>

## COSTI DI GESTIONE

<b>COSTI</b>					
	<b>mq</b>	<b>sett</b>		<b>euro/mq/sett</b>	<b>Totale costi</b>
<b>Utenze vasca coperta (acqua, energia elettrica ed energia termica)</b>	460	37		7,95 €	135.309,00 €
<b>Utenze vasca scoperta</b>	460	11		5,25 €	26.565,00 €
<b>Trattamento acque</b>	460	48		0,85 €	18.768,00 €
<b>Costo personale direttore impianto. Direttore sportivo, 2 amministrativi, 1 manutentore</b>					174.200,00 €
<b>Personale contratto collab sportiva ( 2 assist bagnanti + istruttori corsi)</b>					116.121,60 €
<b>Istruttore lezioni individuali</b>		666		15,00 €	9.990,00 €
<b>Canone di concessione</b>					1.000,00 €
<b>Manutenzione ordinaria</b>	460	48		1,20 €	26.496,00 €
<b>Accantonamento manutenzione straordinaria</b>					15.000,00 €
<b>Oneri diversi di gestione</b>	460	48		2,40 €	52.992,00 €
<b>TOTALE COSTI</b>					<b>576.441,60 €</b>



# Comune di Porlezza (Co)

## IMPIANTO NATATORIO RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### Sommario

Premessa .....	2
1. Illustrazione dei ricavi di gestione .....	3
2. Illustrazione dei costi di gestione; .....	5
3. Equilibrio economico .....	6
4. Conclusioni .....	7

Studio dott. Andrea Rancan

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

*Economista Matematico*

andrea@studiorancan.it

Tel. 0344 32278 - fax 0344 30104 - cell. +39 335 6444686

## Premessa

Al fine di verificare l'equilibrio economico finanziario della concessione, condizione necessaria per la corretta allocazione dei rischi, lo scrivente dott. Andrea Rancan, dottore commercialista ed economista matematico con studio in Menaggio (Co) Via IV Novembre 73, iscritto all'Ordine di Como al numero 525a è stato incaricato, quale supporto al RUP, di costruire il piano economico finanziario relativo all'ipotesi di affidamento in concessione a un soggetto gestore (il concessionario) dell'impianto natatorio.

Le elaborazioni effettuate hanno lo scopo di individuare il valore congruo dei ricavi attesi di gestione necessari per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto (definito all'art. 3, c. 1, lett. fff), del D.Lgs. 50/2016), che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 165, c. 2, primo periodo, del D.Lgs. 50/2016).

Come noto, nei contratti di concessione, come definiti all'art. 3, c. 1, lett. uu) e vv), del D.Lgs. 50/2016, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito alla successiva lett. zz) dello stesso comma, 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. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore [attuale netto dell'insieme degli investimenti], dei costi e dei ricavi del concessionario (art. 165, c. 1, del D.Lgs. 50/2016).

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, l'Ente ha redatto l'allegato piano economico finanziario di massima. Trattandosi di un impianto nuovo e di un servizio che non è mai stato reso nel territorio comunale, non è stato possibile utilizzare i dati di precedenti gestioni e si è quindi provveduto alla redazione di una sorta di *zero base budgeting*, sulla base delle ipotesi di gestione che saranno nel seguito esplicitate.

Con il presente documento l'Ente ottempera anche agli obblighi di cui agli artt. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) e 35 (Soglie di rilevanza comunitaria e metodi di calcolo del valore stimato degli appalti) del D.Lgs. 50/2016.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel citato D.Lgs. 50/2016 e più specificatamente nella Parte III, Titolo I, dall'art. 164 all'art. 178.

Per quanto riguarda la costruzione del piano finanziario della gestione, l'analisi che viene presentata è stata effettuata prendendo in considerazione le caratteristiche della struttura, con una stima approssimativa dei costi e ricavi di gestione.

Si tratta di un impianto natatorio di nuova costruzione, che viene concesso per la gestione senza la necessità di realizzare alcun investimento in quanto la struttura è stata ultimata dall'Ente.

Le ipotesi di lavoro per la costruzione del PEF sono le seguenti:

Il risultato della presente analisi economico-finanziaria sulla base del modello gestionale ipotizzato ha evidenziato la sostenibilità del modello, non sostenuto da alcun contributo pubblico, anzi consente di ipotizzare il pagamento di un canone da parte del concessionario all'ente concedente.

Non sono valorizzati ammortamenti relativi ad attrezzature, avendo la concessione unicamente attività di gestione del servizio in assenza di specifici investimenti in attrezzature, opere e lavori richiesti.

Si rinvia all'allegato Piano Economico Finanziario di massima.

Riguardo la struttura del piano, si precisa che, trattandosi di un impianto natatorio di nuova costruzione che viene concesso per la gestione senza la necessità di realizzare alcun investimento in quanto la struttura è

stata ultimata dall'Ente, ci si limiterà all'analisi dei conti economici previsionali verificando l'equilibrio economico in relazione alla capacità dei ricavi di coprire i costi di gestione, omettendo quindi la costruzione e l'analisi degli aspetti patrimoniali e finanziari.

Il presente documento si articola nelle seguenti sezioni:

1. Illustrazione dei ricavi di gestione;
2. Illustrazione dei costi di gestione;
3. Equilibrio economico finanziario;
4. Conclusioni.

## 1. Illustrazione dei ricavi di gestione

I ricavi sono stati valutati sulla base di:

- le potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio in cui l'impianto è collocato;
- i possibili servizi che potrebbe offrire l'impianto natatorio:
  - o Nuoto libero
  - o Scuola nuoto per bambini e adulti
  - o Acqua fitness
  - o Corsi di nuoto individuali
  - o Accesso per le scuole
  - o Campi estivi (per la fascia di età 4-14 anni)
- Le ipotesi di apertura;
- Le tariffe che potenzialmente possono essere fissate in considerazione dell'impianto e delle strutture similari presenti nel territorio di riferimento.

Il bacino di utenza è costituito oltre che dal Comune di Porlezza, dove è ubicato l'impianto, anche dai comuni limitrofi, per un bacino di utenza di non meno di 20.000 abitanti nel periodo invernale, che raddoppia nel periodo estivo con il rilevante afflusso turistico.

Si ipotizza l'apertura dell'impianto per 6 giorni a settimana per 48 settimane/anno, di cui 37 settimane nel periodo invernale (dal 15 settembre al 14 giugno) e 11 settimane nel periodo estivo (dal 15 giugno al 31 agosto) con accessibilità ai corsi dalle 15:30-21:30, al nuoto libero dalle 8:30-21:30, mentre i campi estivi dalle 8:30-16:30.

Considerato il tasso di saturazione massima (230 utenti contemporaneamente) e le diverse attività, si è ipotizzata la presenza complessiva di circa 51.000 utenti nei diversi servizi nel periodo invernale e 6000 nel periodo estivo, dato da considerare prudenziale e che a regime si ritiene che possa incrementarsi di oltre il 30%.

La previsione dei ricavi in seguito all'avvio dell'offerta dei servizi all'utenza, è stata suddivisa in base al periodo invernale ed estivo.

Per ciascun servizio o corso offerto è stato stimato il numero di utenti giornalieri che ne potrebbero usufruire. Da questi dati si può ottenere il totale dei soggetti partecipanti alle attività, il quale moltiplicato per i prezzi applicati consente di determinare i potenziali ricavi.

Concentrandosi sui servizi accessibili nel periodo invernale, per il nuoto libero con ingresso singolo sono stati indicati due prezzi, in linea con gli impianti natatori della zona ed esplicitati nella tabella seguente.

Anche per gli accessi con abbonamento, la tariffa è diversificata

Dalla valutazione effettuata si ritiene che il numero di soggetti abbonati sia il doppio rispetto a coloro che praticano il nuoto libero.

Per quanto riguarda i corsi, sono state stimate le potenziali utenze relative alla scuola nuoto bambini e all'acquafitness, alla scuola nuoto adulti e agli altri servizi a loro dedicati.

Si è prevista anche l'utenza per l'acquaticità dei bimbi 0-3 anni.

In dettaglio le previsioni sono le seguenti:

ATTIVITA' INVERNALE PISCINA COPERTA	Utenti	Prezzo	Ricavi
Servizi:			
Nuoto libero con ingresso singolo			
- Prezzo pieno	2.227	7,00 €	17.318,00 €
- Prezzo ridotto	937	5,50 €	5.725,50 €
Nuoto libero con abbonamento	-		
- Prezzo pieno	4.423	6,00 €	29.484,00 €
- Prezzo ridotto	1.895	4,50 €	9.477,00 €
Utenza scolastica	-	4,00 €	- €
Corsi:	-		
Acquaticità bimbi 0-3 anni	3.159	12,00 €	42.120,00 €
Scuola nuoto bambini e vari servizi per bar	13.000	7,50 €	97.500,00 €
Scuola nuoto adulti e altri servizi	9.001	8,00 €	72.008,00 €
Acquafitness	15.654	12,00 €	187.848,00 €
Corsi nuoto individuali	1.100	25,00 €	27.500,00 €
Nuoto scuole		4,00 €	- €
Nuoto individuale			- €
Pallanuoto adulti			- €
Altre Attività	-	8,00 €	- €
Utenza scolastica	-	4,00 €	- €
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' INVERNALE</b>	<b>51.396</b>		<b>488.980,50 €</b>

Per l'apertura estiva è stato preso in considerazione il periodo compreso tra il 15 giugno e il 31 agosto e anche in questo caso per ogni servizio offerto è stato stimato il numero di utenti giornalieri che potrebbero accedervi. Seguendo lo stesso procedimento precedentemente descritto è possibile quantificare i ricavi.

Un'ulteriore voce di guadagno nelle 11 settimane estive è rappresentata dalla possibilità di ospitare campi estivi.

Prudenzialmente non sono state previste entrate per attività ludica nonostante la struttura possa potenzialmente attrarre anche questo tipo di utenza.

In dettaglio sono state previste le seguenti entrate per il periodo estivo.

ATTIVITA' ESTIVA PISCINA SCOPERTA			
	Utenti	Prezzo	Ricavi
Servizi:			
Nuoto libero con ingresso singolo			
- Prezzo pieno	715	8,00 €	5.720,00 €
- Prezzo ridotto	275	6,00 €	1.650,00 €
Nuoto libero con abbonamento			
- Prezzo pieno	1.401	6,00 €	8.406,00 €
- Prezzo ridotto	601	4,50 €	2.704,50 €
Utenza scolastica	770	4,00 €	3.080,00 €
Attività estive:			
Acquafitness	2.200	12,00 €	26.400,00 €
Corsi nuoto individuali	275	25,00 €	6.875,00 €
Campi estivi (4-14 anni)		150,00 €	48.000,00 €
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' ESTIVA</b>	<b>6.237</b>		<b>102.835,50 €</b>

Per quanto riguarda la gestione del bar interno alla struttura si è ipotizzato che la gestione venga concessa a terzi, secondo quanto prevede lo schema di concessione e che si ritragga un canone annuale di 18.000 euro.

I ricavi potenziali relativi all'attività svolta nell'intero esercizio, secondo le suddette stime da considerarsi conservative, ammontano a 609.816

	Utenti	Prezzo	Ricavi
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' INVERNALE</b>	<b>51.396</b>		<b>488.980,50 €</b>
<b>TOTALE RICAVI ATTIVITA' ESTIVA</b>	<b>6.237</b>		<b>102.835,50 €</b>
<b>CANONE CAFFETTERIA</b>			<b>18.000,00 €</b>
<b>RICAVI COMPLESSIVI</b>			<b>609.816,00 €</b>

## 2. Illustrazione dei costi di gestione;

In questa sezione vengono presentati i costi previsti per la gestione economica ed il mantenimento in efficienza (manutenzione ordinaria e straordinaria) dell'impianto natatorio.

I costi sono stati parametrati alla dimensione della piscina pari a 460 mq in relazione alle settimane di apertura.

Per quanto riguarda il costo di energia elettrica, gas e acqua, il dato storico medio di settore è stato incrementato del 50% per tenere conto dell'andamento del mercato energetico dal 2021

Il piano finanziario NON considera i risparmi connessi con l'entrata in funzione dell'impianto geotermico in quanto né i ristorni che il gestore riconoscerà al Comune per effetto dei risparmi suddetti, come previsto dallo schema di convenzione.

Per il primo anno di gestione il dettaglio è il seguente:

COSTI	mq	sett	euro/mq/sett	Totale costi
Utenze vasca coperta (acqua, energia elettrica ed energia termica)	460	37	7,95 €	135.309,00 €
Utenze vasca scoperta	460	11	5,25 €	26.565,00 €
Trattamento acque	460	48	0,85 €	18.768,00 €
Costo personale direttore impianto. Direttore sportivo, 2 amministrativi, 1 manutentore				174.200,00 €
Personale contratto collab sportiva ( 2 assist bagnanti + istruttori corsi)				116.121,60 €
Istruttore lezioni individuali		666	15,00 €	9.990,00 €
Canone di concessione				1.000,00 €
Manutenzione ordinaria	460	48	1,20 €	26.496,00 €
Accantonamento manutenzione				15.000,00 €
Oneri diversi di gestione	460	48	2,40 €	52.992,00 €
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>576.441,60 €</b>

Come appare evidente dal prospetto, le **utenze** differiscono nel caso in cui la vasca rimanga coperta o scoperta (periodo invernale ed estivo).

Ipotizzando che la gestione venga affidata ad un'associazione sportiva per la quale l'IVA è indetraibile, tutti i costi sono comprensivi di IVA.,

Il Piano Economico Finanziario comprende inoltre l'importo di euro 1.000 quale **canone concessorio, oggetto di offerta economica**, che il gestore riconoscerà al Comune

L'ammontare dei costi ipotizzati per la **manutenzione ordinaria** (riguardante le piscine, la struttura, gli spazi esterni e le aree verdi) ammonta a 26.496€. Per la manutenzione straordinaria è stato determinato un accantonamento annuale per 15.000€ nel caso in cui per effetto della durata della concessione, il concessionario non effettuerà le manutenzioni straordinarie, allora ai sensi della convenzione dovrà versare al Comune quanto accantonato a tal fine.

La voce **oneri diversi di gestione** include i costi per pulizie, pubblicità, assicurazione e gli altri costi operativi

Trattandosi di un impianto natatorio di nuova costruzione che viene concesso per la gestione senza la necessità di realizzare alcun investimento in quanto la struttura è stata ultimata dall'Ente, non sono stati considerati **ammortamenti** né **interessi** per finanziamenti.

### 3. Equilibrio economico

Sulla base delle suddette ipotesi sui ricavi e costi di gestione si ottiene il seguente dato di sintesi:

<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>609.816,00 €</b>
TOTALE COSTI OPERATIVI	576.441,60 €
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>33.374,40 €</b>

Dalla suddetta tabella si evince che sulla base delle ipotesi illustrate nella presente relazione la gestione dell'impianto natatorio è in equilibrio economico in quanto i ricavi potenziali sino sufficienti per la

copertura dei costi operativi generando anche un margine economico lordo da oneri finanziari e da imposte positivo e sufficiente per il mantenimento dell'equilibrio economico.

Trattandosi di una gestione sperimentale e in mancanza di dati storici, il piano economico è stato proiettato sulla durata della concessione mantenendo le ipotesi prudenziali effettuate per l'anno base. In ragione degli elevati margini di incertezza presenti sul mercato il piano economico pluriennale è stato realizzato in termini reali senza considerare l'effetto dell'inflazione. In considerazione che le variazioni dei prezzi dovute all'inflazione potranno essere recuperate sulle tariffe si ritiene che la stessa non influisca sui risultati economici.

	Anno1	Anno2	Anno3	Anno4
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	609.816,00 €	610.000,00 €	610.000,00 €	610.000,00 €
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	576.441,60 €	580.000,00 €	580.000,00 €	580.000,00 €
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>33.374,40 €</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>

#### 4. Conclusioni

Sulla base delle ipotesi di gestione esplicitate e dello schema di convenzione è stato predisposto un piano economico contenente le previsioni di entrata e di spesa relative alla gestione del centro natatorio.

L'esito delle elaborazioni è che sulla base di ipotesi prudenziali la gestione evidenzia un equilibrio economico in quanto i ricavi potenziali sino sufficienti per la copertura dei costi generando anche un margine positivo.

Menaggio, li 6 giugno 2023

