



Comune di Bomporto

CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO NATATORIO "PISCINA DARSENA" DI BOMPORTO (2022-2025)

Relazione al Piano economico finanziario



SERGIO
ALESSANDRINI
04.10.2022 17:18:03
GMT+00:00

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO	4
2.1. Il modello concessorio.....	4
2.2. Inquadramento generale.....	5
2.3. Il progetto: oggetto della concessione.....	5
3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: IPOTESI GENERALI	7
3.1. Durata della Concessione:.....	7
3.2. Valore della Concessione:	7
4. LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI.....	7
4.1 Ipotesi di natura gestionale.....	7
4.2. Ricavi della gestione e bacino d’utenza	8
4.3 Verifica di congruità e del potenziale.....	10
4.4. Costi caratteristici e generali di gestione	11
5. IL PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO	13
5.1 Inflazione	14
5.2 Capitale Circolante	14
5.3 Ipotesi fiscali.....	14
5.4 Il Conto economico.....	15
5.5. Il Rendiconto finanziario.....	16
6. CONCLUSIONI	17

1. PREMESSA

La presente relazione si prefigge lo scopo di redigere il Piano Economico Finanziario (PEF) della gestione della Piscina Intercomunale Darsena di Bomporto (MO) e costituisce un riferimento di massima quale stima previsionale redatta secondo i criteri e le ipotesi di seguito descritti. Il complesso natatorio è di proprietà del Comune di Bomporto.

L'analisi è stata svolta alla luce dei dati degli ingressi e dei rendiconti contabili delle precedenti gestioni forniti dall'Ente ed integrati con ricerche puntuali per validare con confronti e analisi la coerenza delle ipotesi adottate e condivise.

Il complesso natatorio è composto da n° 1 vasche (n. 1 di m 25x13,00 e n. 1 di m 15,00x6,00), completo di spazi connettivi, spogliatoi, servizi igienici, bar, palestra e locali tecnologici e area esterna zona verde e solarium da utilizzarsi come parco, giochi e sport all'aperto;

Tabella 1

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI IMPIANTI NATATORI

Opere	Caratteristiche
<u>vasca nuoto grande</u>	
- Dimensioni planimetriche	m 25,00 x 13,00
- Profondità acqua	m 1,20/1,85
- Superficie acqua:	mq 325,00
<u>vasca nuoto piccola</u>	
- Dimensioni planimetriche	m 12,00 x 7,00
- Profondità acqua	m 0,7/1.10
- Superficie acqua	mq 90,00
<u>Fabbricato spogliatoi-servizi</u>	mq 422
<u>Fabbricato di servizio</u>	
<u>Locale tecnologico</u>	
<u>Spazio di ingresso</u>	
<u>Area verde di con ampio parco</u> , comprendente:	
- Campo da Beach volley	
- Campo da basket	
- Blocco servizi con docce e servizi	
- Zona per cinema estivo	

Nota: La profondità della vasca grande consente sia attività di nuoto agonistiche e amatoriali, che attività di tipo ricreativo

L'obiettivo di questo documento è duplice. Da un lato sarà fonte di informazioni utili e necessarie ai futuri gestori del complesso natatorio; dall'altro sarà strumento di supporto per i decisori pubblici nel valutare le potenzialità dell'operazione in termini di fattibilità economica e di sostenibilità della gestione.

La volontà dell'ente è di non imporre politiche gestionali predefinite, ma lasciare ai concorrenti la possibilità di formulare liberamente la propria strategia e indirizzare la gestione in maniera totalmente indipendente.

Il documento è diviso in due parti:

- la prima è dedicata all'inquadramento generale e agli obiettivi del progetto;
- la seconda è relativa al piano economico e all'analisi del bacino di utenza, e si basa sui dati gestionali delle precedenti concessioni e da un confronto con strutture analoghe presenti sul territorio.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PROGETTO

2.1. Il modello concessorio

Stante la carenza presso l'Ente di personale in possesso di idonea qualificazione professionale per la gestione diretta del servizio di gestione della piscina intercomunale Darsena, per l'implementazione del Progetto è previsto l'utilizzo della concessione di servizi ad un soggetto privato con adeguate competenze imprenditoriali e tecniche di cui nel seguito verranno illustrate le dinamiche economiche e finanziarie.

La direttiva europea 2014/23/UE sull'aggiudicazione delle concessioni, successivamente ripresa dall'art. 3, comma 1, lettera vv) del D.Legs 18 aprile 2016, n.50 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici), definisce la "concessione di servizi" come un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto, mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'erogazione e la gestione di servizi, diversi dall'esecuzione dei lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi.

La decisione di optare per il modello concessorio è da ascrivere alla circostanza che i flussi finanziari derivanti dalla concessione, flussi futuri e, quindi, incerti al momento di avvio della gestione, si ipotizza saranno sufficienti a pagare i fattori di produzione e, altresì, a remunerare il lavoro del concessionario.

A supporto di questa decisione, che comporta il completo trasferimento del "rischio d'impresa" sul soggetto privato, si rende necessaria una valutazione dei costi / benefici discendenti dall'iniziativa, nonché di un'analisi dei rischi che potrebbero influenzare negativamente le ipotesi poste a fondamento della costruzione del piano di fattibilità economico finanziario.

Tali dinamiche sono state formulate sulla base di assunzioni derivanti dall'analisi tecnica e dalle ipotesi di natura finanziaria desunte dai parametri di mercato tali da consentire l'equilibrio economico e finanziario e, dunque, la sostenibilità e bancabilità del progetto.

Si evidenzia pertanto che tali dinamiche sono state formulate:

1. Sulla base di assunzioni derivanti dall'analisi tecnica e dalle ipotesi sulle caratteristiche della gestione.
2. Non sono previsti investimenti da parte del concessionario.
3. Al concessionario spetteranno per intero le entrate derivanti dalle tariffe versate dagli utenti per l'ingresso all'impianto oltre ai ricavi dei corsi di nuoto, di fitness e di acquaticità e tutti costi di gestione.
4. Il rischio operativo di gestione sarà trasferito per intero al concessionario.

2.2. Inquadramento generale

L'art. 23 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., nell'indicare i nuovi diversi livelli di progettazione per le concessioni di lavori o di servizi, ha previsto che la progettazione di servizi e forniture si articoli di regola in un unico livello. In particolare, per quanto riguarda gli appalti di servizi, il comma 15, dell'art. 23 del Codice stabilisce che il progetto debba contenere:

1. la relazione tecnico-illustrativa del contesto in cui è inserito il servizio;
2. le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008;
3. il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
4. il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;
5. il capitolato speciale descrittivo e prestazionale, comprendente le specifiche tecniche, l'indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l'indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale.

I suddetti elementi sono contenuti nella presente relazione illustrativa e nel capitolato tecnico del servizio, e saranno dettagliati nel disciplinare di gara e nei relativi allegati.

2.3. Il progetto: oggetto della concessione

L'impianto sportivo comunale oggetto della concessione del servizio di gestione, è destinato a soddisfare le esigenze di un'utenza numerosa ed eterogenea, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Sono previste le seguenti attività:

Scuola di nuoto: Il concessionario promuoverà attività corsistiche rivolte alle Istituzioni Scolastiche di ogni ordine e grado del territorio comunale e dell'Unione dei Comuni di Sorbara e alle famiglie (coppia genitore – figlio).

Nuoto sportivo: La struttura intende fornire corsi di avviamento allo sport per bambini, di preagonistica per ragazzi e di agonistica e master (allenamento e gare) rivolto a società sportive, privati o singoli cittadini residenti nel Comune o fuori Comune.

Corsi per adulti: Acquasoft, scuola nuoto non agonistica rivolta ad adulti (a partire dai 14 anni) e corsi individuali, apnea per adulti.

Mamme e bimbi: Corsi dedicati alle mamme in attesa, ai bimbi più piccoli ed ai loro genitori, ed alle neo-mamme.

Acquafitness: Corsi in acqua alta ed in acqua bassa.

Campus Estivi: Campus realizzati per 2 differenti fasce d'età: baby (3-6 anni) e ragazzi (6-14 anni).

Il servizio di gestione richiesto al concessionario comprende anche l'area verde di pertinenza che andrà valorizzata con attività sportive, ludiche e tecnico-operative nella stagione estiva e preservato con manutenzioni ordinarie e di pulizia delle strutture presenti.

In definitiva la finalità della concessione è la valorizzazione del complesso natatorio come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione dell'impianto dovrà essere opportunamente incentivata, anche promuovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune proprietario con idoneo provvedimento scritto. Il concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, ovvero in possesso dei requisiti professionali richiesti dalla mansione loro affidata. In particolare dovrà essere curata la componente relazionale nei confronti degli utenti, fornendo a tutti gli operatori opportune istruzioni e realizzando un ambiente salubre e confortevole che permetta di vivere l'attività sportiva come momento piacevole della giornata.

Il personale che verrà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti, della loro personalità, dei loro diritti, la riservatezza, la valorizzazione della propria persona anche attraverso una particolare cura dell'aspetto fisico e dell'abbigliamento. L'utenza dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche. Dovrà inoltre essere garantita una costante flessibilità operativa, perseguendo nelle strutture e nell'organizzazione, la qualità del servizio, osservando i seguenti fattori: celerità e semplificazione delle procedure, trasparenza. Inoltre il concessionario ha l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività ed equità.

Al concessionario sono affidate prestazioni minime previste per legge o prassi consolidata (cauzioni; assicurazioni, sicurezza luoghi di lavoro) e una pluralità di obblighi di servizio:

- mantenimento ampi orari di apertura degli impianti
- espletamento di attività rivolta alla promozione e alla pratica sportiva ai bambini e ai ragazzi
- assicurare offerta ampia di attività da proporre alle diverse fasce d'utenza
- assicurare la libera fruizione della piscina (nuoto libero)
- favorire e garantire lo svolgimento di attività agonistica
- favorire il coinvolgimento delle associazioni sportive del territorio;
- favorire il coinvolgimento di soggetti fragili che si trovino in situazioni sociali ed economiche di indigenza accertate dai servizi sociali;
- gestione competente e puntuale di tutte le attività di manutenzione compresi gli obblighi relativi al controllo e sanificazione dell'acqua della vasca e dei locali;
- rispetto termini stabiliti per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria
- previsione di obblighi informativi nei confronti del comune (es. per segnalazione manutenzioni straordinarie – report statistici sui servizi e le attività svolte)
- flusso informativo relativo all'andamento della gestione dei servizi e dei lavori/investimenti richiesti (ingressi ecc. produzione documentazione varia)
- penali dettagliate soprattutto per mancato rispetto dei tempi
- esecuzione lavori di manutenzione ordinaria ritenuti necessari come da istruzioni impartite dall'ufficio tecnico;

La concessione prevede che la durata della gestione sia non superiore a 3 anni, decorrenti dalla data di consegna della concessione, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di ripetizione per altri 2 anni.

3. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO: IPOTESI GENERALI

L'ipotesi progettuale compatibile con le caratteristiche strutturali dell'impianto natatorio prevede:

3.1. Durata della Concessione:

L'orizzonte temporale del piano è fissato in 34 mesi, con decorrenza dal 1 novembre 2022 al 31 agosto 2025.

3.2. Valore della Concessione:

Il valore complessivo della concessione viene calcolato ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., è dato dalla somma degli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei servizi, di tariffe, sponsorizzazioni, affitti (in sintesi: la sommatoria del fatturato annuo del servizio) e dell'eventuale contributo annuale di gestione riconosciuto al concessionario da parte dell'Ente aggiudicatore. Poiché non è previsto alcun contributo finanziario da parte del Comune, il valore della concessione si desume dall'allegato piano economico finanziario del servizio stimando come data di inizio della gestione il 01/11/2022 e come fine il 31/08/2025.

Il fatturato annuale è stato stimato sulla base dei dati di accesso all'impianto degli utenti e dei corsi svolti rilevati dal precedente gestore nel periodo 2017-2021, quindi in un periodo abbastanza lungo che comprende anche il biennio Covid 19 durante il quale vi sono state limitazioni di accesso degli utenti per ragioni sanitarie.

4. LE IPOTESI DI NATURA GESTIONALE: TIPOLOGIE DI SERVIZI E PARAMETRI ADOTTATI PER LA QUANTIFICAZIONE DEI RICAVI E DEI COSTI

4.1 Ipotesi di natura gestionale

In questo paragrafo vengono illustrate le ipotesi di natura tecnica e gestionale adottate nel modello economico finanziario, in particolare si forniscono le specifiche relative alla quantificazione di ricavi e costi del progetto.

Il progetto nella sua complessità prevede quattro tipologie di ricavi:

- a) Ricavi/costi da gestione da ingressi liberi;
- b) Ricavi/costi da gestione dei corsi natatori
- c) Ricavi/costi da gestione degli affitti delle strutture adibite ad uso commerciale
- d) Sponsorizzazioni

In prima analisi si entra nel merito della tipologia di servizi che sarà possibile fornire all'utenza e dei ricavi sottesi a ciascun servizio. Relativamente alla determinazione del flusso dei ricavi di vendita è prassi consolidata stimare la quantità dei servizi venduti/erogati dal concessionario e moltiplicarli per la relativa tariffa/prezzo. La tariffa applicata nel periodo pre-Covid e pre-crisi energetica è aggiornata con un parziale rialzo rispetto al valore medio risultante dall'attuale sistema tariffario e comunque inferiore a quanto

indicato nell'art 7 del capitolato tecnico. Questo incremento è ritenuto necessario per compensare in parte l'incremento delle tariffe dei vettori energetici che ha condizionato la stagione natatoria 2021-2022. Nel computo dei ricavi di gestione **non sono considerate** le eventuali quote di iscrizioni ad associazioni sportive.

Per quanto riguarda i costi sono previste le seguenti quattro tipologie:

- a) Costi delle materie prime e dei materiali di consumo
- b) Costi per godimento di beni di terzi, che includono anche le spese generali di struttura
- c) Costi per servizi
- d) Spese per il personale.

I valori riportati nelle voci dei ricavi e in quelle dei costi sono valori **futuri** e quindi incerti al momento della decisione da parte dell'Ente, quindi si tratta di stime (o meglio, di quantificazione di obiettivi sotto il profilo gestionale) e quindi si fa ricorso a delle ipotesi, pur tenendo in considerazione i risultati storici delle precedenti gestioni.

In quanto stime, possono essere influenzate, da una serie di fattori, esogeni ed endogeni, che ne possono determinare una variazione in aumento o in diminuzione rispetto alla stima che viene effettuata.

Tra i fattori esogeni vi può essere la situazione economica generale e la variabilità dei flussi di utenti, per altro dimostratasi piuttosto resiliente nell'ultimo decennio, fatta eccezione le chiusure del biennio 2020-2021.

Invece i fattori endogeni che possono influenzare la variabilità dei ricavi e dei costi sono:

- ✓ l'importo e il livello delle tariffe e dei prezzi unitari dei fattori produttivi
- ✓ gli orari di apertura delle strutture e la stagionalità del calendario sportivo
- ✓ la tipologia degli utenti e dei corsi
- ✓ l'ottimizzazione/efficientamento che il gestore privato è in grado di apportare al progetto, anche in relazione al numero degli interventi e alle connesse economie di gestione.

4.2. Ricavi della gestione e bacino d'utenza

I ricavi di gestione fanno riferimento alla gestione funzionale ed economica della vasca nuoto grande e dell'area verde di pertinenza.

L'entità dei ricavi di esercizio previsionali è in funzione non solo della struttura tariffaria ma anche della capacità di attrazione della domanda potenziale di attività sportive e di svago, tenendo conto dell'evoluzione del comparto in seguito del recupero post pandemia da Covid.

Per quantificare una stima delle voci di ricavi da gestione sono state adottate le seguenti ipotesi:

1. Apertura del centro natatorio: 6 giorni a settimana per 52 settimane, distinte in stagione invernale (settembre-maggio) e stagione estiva (giugno- agosto)
2. Ore di apertura giornaliera: 10 ore (un valore medio che compensa gli orari ridotti del lunedì con una estensione degli accessi di domenica e festivi).
3. Per mancanza di sufficienti informazioni analitiche sulle presenze e sugli ingressi i ricavi vanno intesi come Ricavi Totali, limitando il riferimento alle consolidate classificazioni dell'utenza solo quando l'evidenza

storica era documentata e disponibile (Nella prassi degli studi di fattibilità le categorie più usate sono le seguenti: Utenti con abbonamento, Utenti giornalieri; Utenti dei Corsi; Utenti associati)

La rendicontazione disponibile della precedente gestione evidenzia che le misure Covid e le limitazioni di accesso degli utenti abbiano colpito pesantemente la stagione invernale con una riduzione delle presenze per nuoto libero e corsi di oltre il 50%, mentre la stagione estiva ha evidenziato solo un limitato impatto negativo. La stagione 2021-2022 ha pressoché annullato il gap negativo segnato nel biennio precedente, avvicinando il numero di ingressi al livello pre-Covid. Si è pertanto ipotizzato di mantenere questo livello di fruizione come obiettivo per l'intero periodo della concessione (2022-2025).

Per verificare la fattibilità delle ipotesi, è stato poi effettuato un approfondimento sulle potenzialità del bacino gravitazionale d'utenza e delle presenze/ingressi potenziali. La stima è improntata a ragionevole prudenza, potendo il Concessionario ottenere migliori performance con l'offerta di servizi e attività innovative per consolidare il radicamento di una presenza affidabile e dinamica nel territorio.

La concessione, oltre alla gestione delle vasche e delle loro pertinenze, consente anche la gestione di spazi destinati ad attività di servizio e commerciali (utilizzabili, a titolo di esempio, per bar, corner di articoli sportivi, eccetera) di ampiezza complessiva di 422 mq. Parte di tale area può essere valorizzata e ai fini della stima dei proventi ad esse correlati, si ipotizza una loro locazione, quantificata in € 24.000 annui.

Tra i ricavi sono previsti i proventi derivanti dalle sponsorizzazioni di aziende del territorio per un importo di € 5.000.

Il PEF è stato costruito **senza** alcuna ipotesi di contributo in conto gestione, quale per esempio l'erogazione di integrazione di ricavi, a carico della stazione appaltante.

Di seguito si entra nel merito di tutti i ricavi previsionali sottesi alla gestione dell'impianto, evidenziando l'incidenza delle due principali tipologie di servizi e attività, gli ingressi in piscina per nuoto libero e per le attività coristiche. Il numero degli utenti è stato calcolato sulla base dei dati storici delle precedenti gestioni e un confronto con strutture analoghe sul territorio di riferimento. Si tratta evidentemente di una semplificazione, considerando la pluralità di servizi e attività che possono essere offerti alle varie categorie di utenti, in grado comunque di adattare le ipotesi alle caratteristiche della gestione e di soddisfare l'obiettivo di una prima verifica di sostenibilità fondata su ipotesi e stime ispirate da criteri di razionalità e di prudenza.

Tabella 2

RICAVI GENERATI DALLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI NATATORI

Attività	Ricavo parziale annuo	%	N ingressi	%	Tariffa
- Ricavi totali	437.000		29.300		
- Ricavi ingresso piscina	135.600	33.1%	18.800	64.2%	
<i>Stagione invernale</i>			6.000		€6.60
<i>Stagione estiva</i>			12.800		€7.50
- Ricavi Corsi natatori	273.000	66.9%	10.500	35.8%	€ 26.00
- Ricavi Affitti	24.000				
- Sponsorizzazioni	5.000				

Nota: La stima di 29.300 ingressi annui è prudenziale, se si considera che la stima del bacino d'utenza indica un interesse di almeno 32.700 persone nella fascia di età 5-60 anni.

Due terzi degli ingressi sono ipotizzati in relazione al nuoto libero sia nella stagione invernale e in particolare nei tre mesi della stagione estiva. Un terzo degli ingressi è imputabile alle attività dei corsi e alle attività agonistiche, che rappresentano anche le attività più remunerative rispetto alle fasce tutelate quali le scuole, gli anziani e di avviamento allo sport dei ragazzi.

Date le dinamiche sopra riportate il concessionario andrà a registrare ricavi dalla gestione pari a € 437,000 all'anno, con un monte ricavi complessivo nel periodo di Concessione di **€ 1.238.167** (€ 437.000/12 x 34 mesi).

4.3 Verifica di congruità e del potenziale

Con riferimento alla solidità e prudenzialità delle ipotesi relative al numero degli ingressi si rileva che l'impianto natatorio costituisce l'unica struttura natatoria pubblica in un'area circoscritta nella fascia 10-20 km (ovvero 20 minuti di percorrenza), comprendente, oltre a Bomporto, i comuni di Bastiglia, Nonantola, Ravarino, Camposanto, Cavezzo. Va ricordato che in questa fascia si trova anche Crevalcore, che dispone di un impianto natatorio pubblico, ma con un bacino d'utenza più orientato sulla provincia di Bologna. Le altre piscine nella provincia di Modena in grado di offrire servizi analoghi si trovano oltre questo limite chilometrico e temporale (Finale Emilia, Mirandola, San Felice sul Panaro).

I corsi di nuoto e gli altri servizi per cui la Struttura è predisposta si rivolgono ad una vasta fascia di utenti che comprende privati, adulti, bambini, anziani, scuole di ogni ordine e grado, gruppi, centri sociali ed altri soggetti presenti sul territorio di riferimento. I sei comuni limitrofi sopra identificati hanno una popolazione complessiva di 46.818 abitanti (dati ISTAT, 2022), di cui il 70% è compreso nella fascia di età 5-60 anni, la fascia di utenti di impianti natatori più consistente. Per comodità si arrotonda a **32.773** persone utenti potenziali

In Emilia Romagna il 28% della popolazione pratica sport in modo continuativo (fonte ISTAT, Aspetti della vita quotidiana, 2021). Inoltre sempre più persone praticano attività sportiva per motivi legati alla salute psico-fisica e maggiormente sono quelle che utilizzano gli impianti natatori a questo fine.

Applicando prudenzialmente la percentuale relativa al numero di utilizzatori di impianti natatori (7% dato CONI) al bacino di abitanti compreso nella fascia di età 5-60 anni nella fascia di 10-20 Km, risulta un numero potenziale di utilizzatori pari a 2.300 utenti che praticano lo sport con continuità¹.

Ipotizzando che tutti questi 2.300 potenziali utenti utilizzi l'impianto natatorio di Bomporto solo per una volta a settimana, per 40 settimane nell'anno, il dato che scaturisce è un numero di utenti/ora annua pari a 92.000, che moltiplicato il costo di un ingresso ad € 6,00, da una entrata stimata di € 552.000 annua, un importo che conferma la prudenza adottata nella stima dei ricavi di gestione, ma evidenzia anche margini per un ulteriore sviluppo.

A rafforzare questa convinzione è stato effettuato anche il test con l'analisi degli standard di programmazione a livello nazionale proposti dalla Federazione Nazionale Nuoto. Lo standard proposto identifica in **22.000 abitanti** il minimo bacino d'utenza per una piscina con vasca da 25 metri. Ne consegue che il bacino di abitanti rilevato è in grado di esprimere un bacino potenziale reale ben superiore al bacino standard definito dalla FIN.

Guardando invece ai requisiti minimi di igiene e sicurezza previste dalle norme nazionali si può stimare il requisito di usabilità ovvero il numero massimo di utenti ammissibili, che per gli impianti natatori è previsto in 5 mq per persona. Questo numero massimo (orario) è definito dal rapporto tra la superficie dell'impianto

¹ L'algoritmo è il seguente: Persone fascia di età 5-60 x 7 %, ovvero 32.773 * 7% = 2.294, arrotondato a 2.300

natatorio (le due vasche misurano 409 mq) e la superficie minima per ogni singola utenza (5 mq) che ci porta a stimare una presenza massima oraria di 82 persone utenti, ovvero un **massimo teorico di 820 persone al giorno**, un valore ben superiore ai livelli medi rilevati nell'impianto di Bomporto.

4.4. Costi caratteristici e generali di gestione

I costi di gestione dell'impianto natatorio possono essere stimati con buona approssimazione sia attraverso una percentuale rispetto all'importo complessivo delle attività di gestione o desunti da strutture e progetti similari presenti sul territorio.

I costi variabili comprendono i costi più direttamente legati al funzionamento della struttura (trattamento acqua e gestione attrezzature). I costi fissi si riferiscono invece ai consumi di energia elettrica, teleriscaldamento e acqua, calcolati sulla base della media delle tariffe della stagione 2021-2022, alle manutenzioni dell'impianto e delle attrezzature, alle assicurazioni ed alla pubblicità, che si ritengono strutturali.

I costi operativi di gestione inseriti nel Piano sono stati suddivisi tra:

- Costi per materie prime e materiali di consumo,
- Costi per godimento di beni di terzi,
- Service per servizi,
- Costi per il personale.

Come per i ricavi, anche per i costi si è ipotizzato di mantenere i livelli di spesa pre-covid ed apportare delle modifiche solo sulle tariffe dei vettori energetici. Anche i costi verranno indicizzati alle dinamiche inflattive a partire dal 2023.

Costi delle materie prime e dei materiali di consumo

Questi costi di gestione fanno riferimento alle spese legate alla produzione dei servizi dell'impianto natatorio. In particolare è stato ipotizzato un costo annuo per la gestione dell'impianto natatorio, a regime, pari a **€ 45.600**, sono così suddivisi:

€ 21.600 di costi dei servizi di pulizia delle vasche, degli impianti e delle strutture complementari. Si ipotizza un canone mensile di € 1.800.

€ 16.000 di costi di materie prime e di materia di consumo utilizzati per la manutenzione ordinaria dell'impianto natatorio e alle attrezzature necessarie per i corsi di nuoto,

€ 8.000 per l'acquisto di materiale sportivo

Date le dinamiche di Piano nel periodo di concessione il costo complessivo ammonta a **€ 129.200 (IVA esclusa)**

Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi si riferiscono al canone di affitto che il concessionario dovrà corrispondere per l'utilizzo della Struttura al Comune di Bomporto. Tale canone è stato ipotizzato pari

all'importo delle manutenzioni straordinarie previste a carico della stessa Amministrazione. Il Piano considera anche altre spese più propriamente connesse all'organizzazione generale del servizio e al servizio dell'utente.

I costi d'esercizio, pari a **€ 30.000** all'anno a regime, sono così suddivisi:

€. 12.000 del canone annuale di concessione

€ 18.000 per spese generali di struttura, inclusa la vigilanza

Date le dinamiche di Piano nel periodo di concessione il costo complessivo ammonta a **€ 85.000** (IVA esclusa).

Costi per servizi

I costi dei servizi fanno riferimento alle spese legate alla produzione prestati da fornitori esterni.

In particolare è stato ipotizzato un costo annuo pari a **€ 171.677**, sono così suddivisi:

▪ **€ 35.645** di costi per energia elettrica. Si ipotizza un consumo annuo di elettricità di 130.000 kWh l'anno, ad un costo di € 0.274 kWh, corrispondente al PUN medio annuo dell'esercizio (settembre 2021-agosto 2022) calcolato sui valori medi mensili.

€ 97.798 di costi per teleriscaldamento. Si ipotizza un consumo annuo di 680.000 kWh l'anno ad un costo di € 0.14382 kWh, corrispondente alla media annua delle tariffe applicate dal fornitore del servizio presente sul territorio comunale nell'esercizio (settembre 2021-agosto 2022) calcolato sui valori medi trimestrali.

€ 14.634 di costi del servizio idrico. Si ipotizza un consumo annuo di 8.000 mc ad un costo di € 1.8293 / mc corrispondente alla tariffa media annuale del triennio 2020-2022 applicata dal fornitore del servizio presente sul territorio comunale.

€ 1.000 di spese telefoniche, internet.

€ 1.600 per TARI e raccolta rifiuti e altre imposte

€ 13.000 di costi per manutenzioni ordinarie e riparazioni

€ 2.500 di spese bancarie e commissioni e oneri accessori di pagamento

€ 1.000 di spese pubblicitarie e commerciali;

€. 4.500 di spese per assicurazioni

Nel periodo di concessione il costo complessivo ammonta a **€ 486.418** (IVA esclusa).

Spese per il personale

Per la gestione dell'impianto natatorio il Piano prevede un numero di addetti fissi per coprire l'arco della intera giornata lavorativa, nei servizi base: vasca, segreteria, conduzione impianti, manutenzioni e pulizie.

Il personale per la gestione dei corsi e l'assistenza agli utenti è invece affidata ad istruttori e operatori sportivi in numero adeguato a gestire il flusso e l'assistenza degli utenti previsti.

Sulla base degli ingressi storici dell'impianto natatorio e delle possibilità di valorizzazione offerte da un bacino di utenza esclusivo il Piano ha stimato i seguenti costi:

€ 85.000 per il personale dipendente, importo comprensivo della quota di accantonamento al fondo TFR

€ 90.000 per il personale con contratti a tempo definito o di collaborazione.

Sulla base delle dinamiche sopra riportato la SVP andrà a riportare complessivamente costi per il service del personale pari a **€ 495.833**.

Tabella: Costi annuali complessivi nel periodo di Concessione

	Costo annuale
Costi delle materie prime e dei materiali di consumo	45,600
Servizi di pulizia	21,600
Costi delle materie prime e dei materiali di consumo	16,000
Materiale Sportivo	8,000
Costi per godimento di beni e servizi	30,000
Canone di concessione	12,000
Spese generali di struttura	18,000
Costi per servizi	171,677
Utenze - Elettricità	35,645
Utenze - Teleriscaldamento 4	97.798
Utenze - Acqua 4	14,634
Spese telefoniche)	1,000
TARI e rifiuti	1,600
Manutenzioni e riparazioni	13,000
Spese bancarie	2,500
Spese commerciali (pubblicità) 5	1,000
Assicurazioni	4,500
Spese per il personale	175,000
Personale Dipendente	85,000
Collaborazioni Operatori sportivi	90,000
TOTALE COSTI OPERATIVI	422,277

5. IL PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO

Sulla base delle precedenti valutazioni è possibile riepilogare, nella tabella che segue, il conto economico della gestione della concessione.

Ai fini di una corretta lettura dei suddetti prospetti, si evidenzia quanto segue.

5.1 Inflazione

Ai soli fini della redazione del Piano Economico Finanziario il tasso di inflazione è stato ipotizzato pari all'2,00% (dal luglio 2021, considerato dalla BCE obiettivo di inflazione simmetrico nel medio termine) sia per i ricavi derivanti dalla gestione del servizio che per i costi di gestione.

5.2 Capitale Circolante

Il PEF assume i seguenti tempi medi di incasso e rimborso:

- Crediti: 00 giorni (TMI);
- Debiti: 00 giorni (TMP);

5.3 Ipotesi fiscali

L'IRES è calcolata, secondo la normativa fiscale vigente, applicando un'aliquota del 24,0% al reddito imponibile.

In particolare, la base imponibile IRES è stata calcolata partendo dall'Utile netto ante imposte di periodo e applicando le seguenti correzioni:

- Deducibilità del 10% della quota IRAP pagata di competenza;
- Deducibilità delle perdite pregresse non superiore all'80% del reddito imponibile;
- Deducibilità delle perdite pregresse non superiore all'80% del reddito imponibile., determinato

L'IRAP è stata calcolata applicando un'aliquota del 4,20% sul Margine Operativo Netto (ricavi operativi – costi operativi – ammortamenti).

La liquidazione dell'imposta si basa sul versamento di:

- un acconto nell'anno in corso (da versarsi in due rate, la prima del 40,00% nel primo semestre, la seconda del 60,00% durante il secondo semestre) pari al 100,00% del totale dell'imposta sostenuta nell'esercizio precedente;
- un conguaglio nell'esercizio in corso, dato dalla differenza fra quanto sostenuto e quanto effettivamente pagato nell'esercizio precedente.

In merito alle ipotesi IVA è stata applicata l'aliquota ordinaria del 22,00% a:

- Arredi e attrezzature;
- spese tecniche;
- tutti i costi di gestione del Concessionario, eccezion fatta per le imposte tasse e contributi, assicurazioni, cauzioni e fidejussioni.

5.4 Il Conto economico

CONTO ECONOMICO	TOTALE	2022	2023	2024	2025
Ricavi	1,282,393	72,833	445,740	454,655	309,165
Ricavi Ingressi	396,163	22,500	137,700	140,454	95,509
Affitti commerciali	70,429	4,000	24,480	24,970	16,979
Ricavi Corsi	801,129	45,500	278,460	284,029	193,140
Sponsorizzazioni	14,673	833	5,100	5,202	3,537
% crescita			512%	2%	-32%
Costi	-1,240,362	-70,446	-431,130	-439,753	-299,032
Servizi di pulizia	-64,560	-3,667	-22,440	-22,889	-15,564
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-46,953	-2,667	-16,320	-16,646	-11,320
Materiale Sportivo	-23,476	-1,333	-8,160	-8,323	-5,660
Canone di concessione	-35,214	-2,000	-12,240	-12,485	-8,490
Spese generali di struttura	-52,822	-3,000	-18,360	-18,727	-12,734
Utenze - Elettricità	-104,601	-5,941	-36,358	-37,085	-25,218
Utenze - Teleriscaldamento	-286,991	-16,300	-99,754	-101,749	-69,189
Utenze - Acqua	-42,945	-2,439	-14,927	-15,226	-10,353
Spese telefoniche	-2,935	-167	-1,020	-1,040	-707
TARI, e altre imposte	-4,695	-267	-1,632	-1,665	-1,132
Manutenzioni e riparazioni	-38,149	-2,167	-13,260	-13,525	-9,197
Spese bancarie	-7,336	-417	-2,550	-2,601	-1,769
Spese commerciali (pubblicità)	-2,935	-167	-1,020	-1,040	-707
Assicurazioni	-13,205	-750	-4,590	-4,682	-3,184
Personale Dipendente	-249,436	-14,167	-86,700	-88,434	-60,135
Collaborazioni Operatori sportivi	-264,108	-15,000	-91,800	-93,636	-63,672
EBITDA	42,032	2,387	14,610	14,902	10,133
Ebitda % su Ricavi	3.3%		3%	3%	3%
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0
EBIT	42,032	2,387	14,610	14,902	10,133
Ebit % su Ricavi	3.3%			3%	3%
Oneri Finanziari	0	0	0	0	0
EBT	42,032	2,387	14,610	14,902	10,133
Ebt % su Ricavi	3.3%			3%	3%
Tax	11,828	673	4,120	4,187	2,847
Net Income	30,204	1,714	10,490	10,714	7,286
Net Income % su Ricavi	2.4%			2%	2%

Il Conto economico della concessione evidenzia un risultato economico positivo in tutti gli anni della gestione, per un importo complessivo che si stima in **€ 30.204**.

Analizzando i dati si osserva come la gestione del complesso natatorio di Bomporto sia profittevole già dal primo anno di gestione e sia in grado di assorbire il canone di concessione voluto dall'Amministrazione comunale.

Si evince quindi dal conto economico prospettivo che il servizio dato in concessione risulta essere profittevole per il gestore.

5.5. Il Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO	TOTALE	2022	2023	2024	2025
Entrate di periodo	1,564,520	88,857	543,803	554,679	377,182
Ricavi Ingressi	396,163	22,500	137,700	140,454	95,509
Affitti commerciali	70,429	4,000	24,480	24,970	16,979
Ricavi Corsi	801,129	45,500	278,460	284,029	193,140
Sponsorizzazioni	14,673	833	5,100	5,202	3,537
	0				
Iva incassi	282,127	16,023	98,063	100,024	68,016
% crescita			512%	2%	-32%
Uscite di periodo	-1,394,710	-79,212	-484,779	-494,475	-336,243
Servizi di pulizia	-64,560	-3,667	-22,440	-22,889	-15,564
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-46,953	-2,667	-16,320	-16,646	-11,320
Materiale Sportivo	-23,476	-1,333	-8,160	-8,323	-5,660
Canone di concessione	-35,214	-2,000	-12,240	-12,485	-8,490
Spese generali di struttura	-52,822	-3,000	-18,360	-18,727	-12,734
Utenze - Elettricità	-104,601	-5,941	-36,358	-37,085	-25,218
Utenze - Teleriscaldamento	-286,991	-16,300	-99,754	-101,749	-69,189
Utenze - Acqua	-42,945	-2,439	-14,927	-15,226	-10,353
Spese telefoniche	-2,935	-167	-1,020	-1,040	-707
TARI, e altre imposte	-4,695	-267	-1,632	-1,665	-1,132
Manutenzioni e riparazioni	-38,149	-2,167	-13,260	-13,525	-9,197
Spese bancarie	-7,336	-417	-2,550	-2,601	-1,769
Spese commerciali (pubblicità)	-2,935	-167	-1,020	-1,040	-707
Assicurazioni	-13,205	-750	-4,590	-4,682	-3,184
Personale Dipendente	-249,436	-14,167	-86,700	-88,434	-60,135
Collaborazioni Operatori sportivi	-264,108	-15,000	-91,800	-93,636	-63,672
Iva costi	-154,348	-8,766	-53,649	-54,722	-37,211
Totale gestione corrente	9,644	59,023	60,204	40,939	
Gestione imposte					
Pagamenti IVA	-127,779	-7,257	-44,414	-45,302	-30,806
Incasso Credito IVA	0				
Pagamento imposte	-11,828	-673	-4,120	-4,187	-2,847
Totale	-139,606	-7,930	-48,534	-49,489	-33,653
Flusso di periodo	30,204	1,714	10,490	10,714	7,286

La gestione corrente riportata nel Rendiconto finanziario, che tiene conto dei valori comprensivi dell'IVA, conferma il risultato economico positivo. Al netto dei pagamenti dell'IVA e delle imposte sul reddito, il flusso di cassa genera una giacenza finale che si stima in € 30.204, che corrisponde alla sommatoria dell'utile netto generato nel periodo di 34 mesi della concessione.

6. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni e delle stime effettuate, emerge che le attività della concessione oggetto di analisi consegue un risultato economico positivo e genera un risultato netto d'esercizio che si stima pari ad euro 30.204, importo suscettibile di incremento qualora le tariffe energetiche, il fattore esogeno oggi più rilevante ed incerto, si riportassero ai livelli del 2020. Inoltre non vanno trascurati i fattori endogeni, dove la qualità e la capacità del concessionario, il correlato piano industriale e di diversificazione dei servizi, svolgono un ruolo rilevante nella valorizzazione del potenziale di utenza definito dal bacino d'utenza.

In ordine a tali considerazioni si ritiene ragionevole, quindi, ipotizzare una concessione di gara della durata di 34 mesi avente decorrenza dal 1 novembre 2022 fino 31 agosto 2025, che preveda un canone fisso di importo pari a euro 12.000,00.



SERGIO
ALESSANDRINI
04.10.2022 17:18:03
GMT+00:00