

OGGETTO

LA GESTIONE DELL'IMPIANTO NATATORIO COMUNE DI
SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TERAMO)

RELAZIONE

SOMMARIO

- 1) Introduzione
- 2) Descrizione degli impianti, stato manutentivo, interventi straordinari
- 3) Analisi del contesto demografico
- 4) Analisi dei costi e ricavi ed ipotesi previsionali
- 5) Piano economico- finanziario di massima

DATA: DICEMBRE 2022

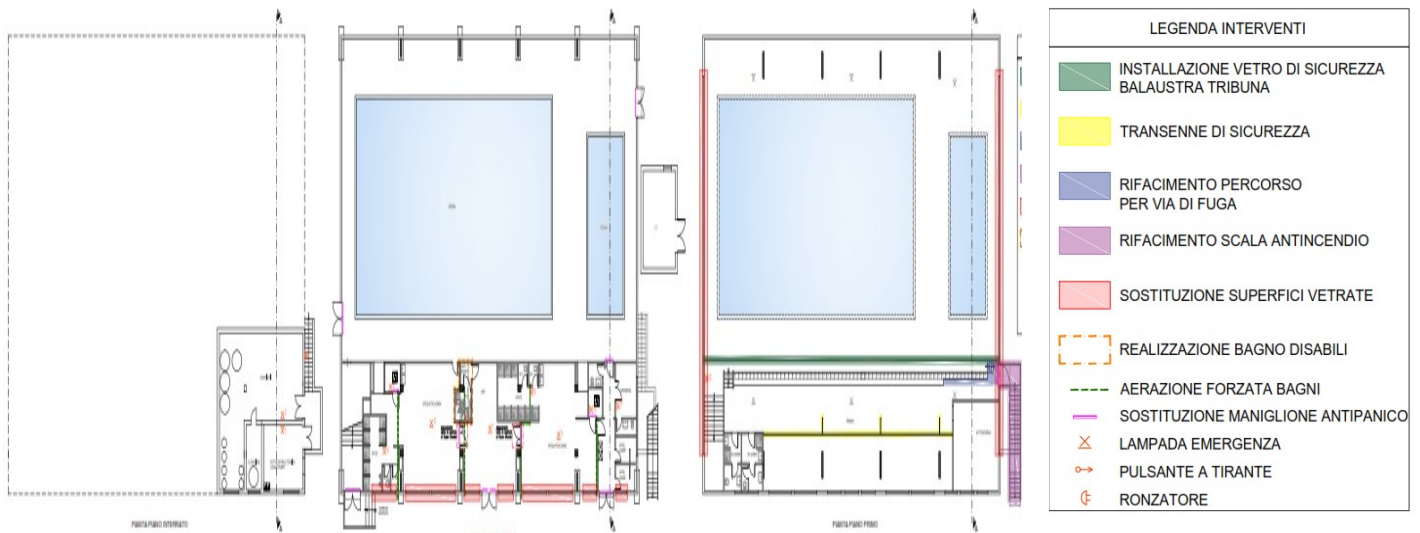
Dott. Andrea Luzi

1) INTRODUZIONE

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico - finanziaria della gestione ed intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione della relativa offerta.

Il documento è finalizzato ad individuare la dinamica economico-finanziaria generata dalla gestione dell'impianto natatorio sito in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) ed individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo attraverso la comparazione dei costi e dei ricavi della gestione nei vari anni.

2) DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA



La struttura coperta si compone esternamente da:

- uno spazio a verde di pertinenza dell’impianto;

Internamente:

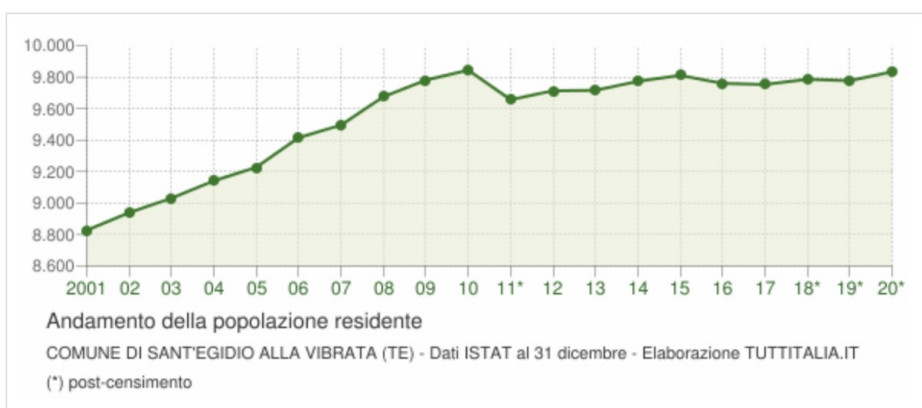
- da una vasca piccola di mq.40 con un volume pari a mc.55;
- una vasca grande di mq.325 con un volume pari a mc.500 con 6 corsie;
- uno spogliatoio uomini composto da 3 bagni di cui uno per i diversamente abili più 6 docce;
- uno spogliatoio donne formato da 3 bagni di cui uno per i diversamente abili più 8 docce;
- Uno spogliatoio per il personale composto da armadietti, bagno e docce;
- Una stanza adibita all’infermeria;
- Un’ampia tribuna composta da 2 bagni per il pubblico;
- Un magazzino;
- Una zona reception.

Si sottolinea che, riconoscendo la valenza sociale ed aggregativa degli impianti sopra illustrati, l’amministrazione comunale ha apportato migliorie tecniche alla struttura ed a tutti gli spazi circostanti, compreso ampi parcheggi.

3) ANALISI DEL CONTESTO DEMOGRAFICO

L’analisi del contesto demografico, ove sono situati gli impianti, è rappresentato dalla seguente tabella.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Sant’Egidio alla Vibrata dal 2001 al 2020. Oggi gli abitanti residenti sono quasi 10.000 con andamenti come da grafico sotto riportato.



9.870 abitanti

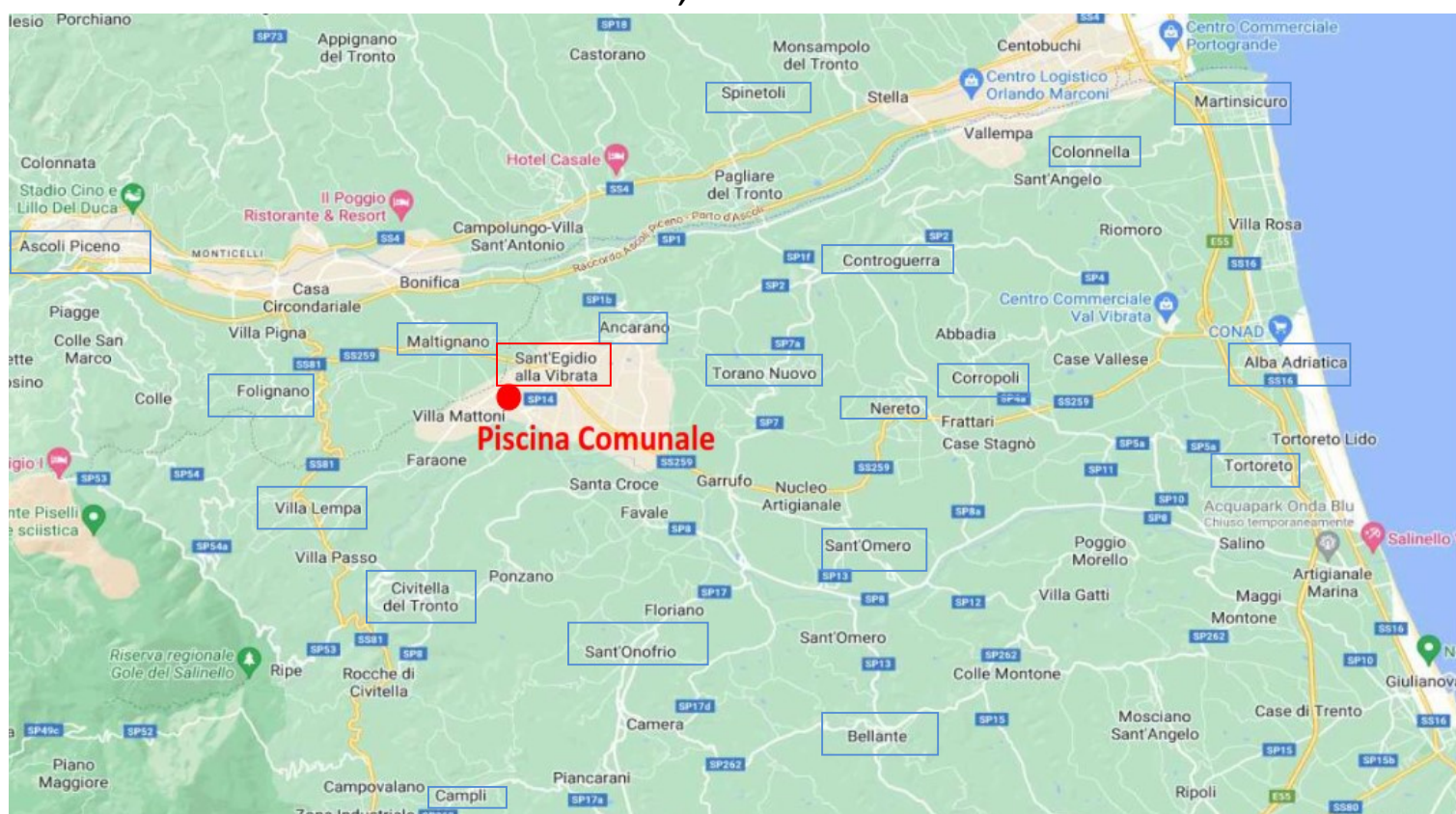
COMUNE DI SANT’ EGIDIO ALLA VIBRATA (TE)					
Anno	FASCIA 0-14 anni	FASCIA 15-64 anni	FASCIA 65+ anni	Totale residenti	ETÁ MEDIA
01.01.2019*	1.430	6.276	2.080	9.786	43,8
01.01.2020*	1.424	6.234	2.119	9.777	44,1
01.01.2021*	1.432	6.270	2.132	9.834	44,2

Come si evince dalle tabelle, il bacino di utenza è degno di nota, rivestendo carattere strategico anche considerando i confini amministrativi del Comune, supponendo un afflusso anche da parte di soggetti esterni in comuni limitrofi.

Si è deciso di non suddividere ulteriormente la popolazione in altre variabili in quanto l'utilizzo dell'impianto natatorio non è principalmente indicato e/o indirizzato verso talune fasce di età, ma può essere frequentato da soggetti di età anche molto diverse tra loro.

L'utenza prevista per la struttura natatorie prevede un numero **simultaneo** di utenti non superiore a 150 persone.

Planimetria Vallata del Tronto, Val Vibrata e Vallata del Salinello



	Comune	Abitanti
1	Sant'Egidio alla Vibrata	9 870
2	Ascoli Piceno	45.737
3	Maltignano	2.228
4	Civitella Del Tronto	4.600
5	Martinsicuro	16.260
6	Alba Adriatica	12.762
7	Tortoreto	11.831
8	Folignano	8.785

9	Ancarano	1.868
10	Torano Nuovo	1.473
11	Nereto	5.358
12	Sant’Omero	5.133
13	Spinetoli	7.263
14	Controguerra	2.223
15	Corropoli	5.079
16	Campoli	6 539
17	Colonella	3 618
18	Bellante	6 855
	TOTALE	157.482

Entrate Piscina 2019

Anno 2019		
Mesi	Nuoto Libero	Società
Gennaio	530	4800
Febbraio	579	5132
Marzo	647	4613
Aprile	621	4620
Maggio	632	4562
Giugno	378	1599
Luglio	335	664
Agosto	0	0
Settembre	333	Spazi gratuiti società
Ottobre	652	4920
Novembre	644	4832
Dicembre	580	4500
Totali Anno	5928	40242

4) ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI E IPOTESI PREVISIONALI

L’assegnazione della gestione della piscina Comunale del Comune di Sant’Egidio alla Vibrata, oggetto di procedura ad evidenza pubblica ai sensi del D.lgs 50/2016 e s.m.i. è basata sulla stima di un piano economico finanziario della gestione stessa, elaborato del concorrente in virtù dei dati disponibili dalla precedente gestione opportunamente integrati con i dati in possesso dell’amministrazione (in particolare è stato considerato l’anno 2019 prima della pandemia Covid-19)

Per comporre il piano economico della gestione complessiva dell'impianto si dovrà tenere conto delle macrocategorie di costi e ricavi utili agli operatori economici per la valutazione delle condizioni economiche inerenti agli impianti.

Il PEF che sarà presentato dal concorrente dovrà tener conto del quinquennio di gestione e i costi e ricavi presentati attengono alla conduzione dell'impianto natatorio nel suo complesso. Rispetto all'ultimo gestione relativa all'annualità 2018/2019 (periodo da settembre ad agosto 2019), si è scelto di ipotizzare una gestione quinquennale per consentire al futuro gestore una più corretta programmazione delle proprie attività nonché di essere nella condizione di potere effettuare investimenti sugli impianti stessi.

Si precisa che, in ogni caso, rimane a carico del gestore il rischio operativo nell'eventualità che, considerate le particolari condizioni del momento socio-economico e considerata la pandemia ancora in corso, non sia garantito il recupero dei costi sostenuti per la gestione di quanto oggetto di concessione.

Tale rischio, di natura economico - finanziario, potrebbe comportare la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati ed i costi sostenuti per la gestione in condizioni normali.

Ai fini della redazione del piano economico – finanziario, da parte del proponente, si assumono le seguenti previsioni.

- **RICAVI:** Applicazione delle tariffe proposte del concorrente ed approvate con Deliberazione di Giunta Comunale in sede di affidamento della Concessione.

Resta ferma la facoltà del Comune concedente, (Comune di Sant'Egidio) di rideterminare annualmente le tariffe da applicare agli utenti dell'impianto natatorio, tenendo conto dell'andamento dei fattori che concorrono alla loro formazione.

In merito ai ricavi, considerato l'andamento anomalo relativo all'anno 2020/2021 ed anche se lo stato di emergenza derivante dalla pandemia in corso cesserà, presumibile, entro agosto 2023 si ritiene, in via prudenziale, di applicare una riduzione pari al 10% dei ricavi stimati per i soli primi 12 mesi dall'avvio della gestione.

In merito ai ricavi, essendo stato riattivato durante l'ultima gestione il punto ristoro-bar, il concorrente fornirà in separata indicazione dei ricavi presunti per tale attività.

All'interno del plesso considerato, infatti, vi è la possibilità di utilizzare un apposito spazio dedicato alla somministrazione di alimenti e bevande privo di cucina (bar e piccolo punto ristoro).

Al fine di consentire al gestore di raggiungere l'equilibrio economico con una marginalità sufficiente a fare fronte a possibili imprevisti, e vista la fase ancora delicata della pandemia ed i riflessi che quest'ultima sta facendo emergere su tutte le attività economiche, si considera un contributo alla gestione per la fornitura di (gas-elettricità, acqua e etc.) pari alla somma offerta dal concorrente in sede di gara.

- **COSTI:**

I costi del personale e degli assistente bagnanti dovrà essere desunto dalle tabelle retributive del CCNL Pubblici esercizi, Ristorazione e Turismo.

I costi relativi all'utenza di acqua , gas e elettricità, sarà la somma offerta i sede di gara, con a base d'asta pari a 120.000,00 + rialzo offerta.

In definitiva il riepilogo dei costi da sostenere, è il seguente:

- Costo contributo offerto dal concorrente (120.000,00 + % del rialzo offerto);
- Costo del personale dedicato alla gestione (Responsabile impianto, responsabile sicurezza, bagnini, personale di accoglienza utenti ecc. ecc.);
- Costi relativi al trattamento delle acque;
- Costi relativi alla manutenzione ordinaria;
- Costi relativi alla manutenzione del verde;
- Costi relativi alla custodia e vigilanza dell'impianto;
- Costi relativi alla pubblicità;
- Costi relativi allo smaltimento dei rifiuti.
- Costi relativi all'apertura e chiusura dell'impianto.
- E comunque quanto altro necessario a rendere l'impianto natatorio funzionante alle esigenze degli utenti.

Si consideri che il risultato di gestione, evidenziato nel piano economico – finanziario proposto, potrebbe variare a seconda del regime fiscale ipotizzato.

5) PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO PEF (PERIODO 2023 – 2028) PRESENTATO DAL CONCORRENTE BUSTA 3

Il programma per la gestione presentato dal concorrente rappresenta una base gestionale su cui è basata l'offerta economicamente più vantaggiosa.