



COMUNE DI CAMPOFIORITO

Città Metropolitana di Palermo

Via Antonio Gramsci, 90 - Tel. 091-8466212 – Fax: 091-8466429 –

C.F. 84000210827-

www.comune.campofiorito.pa.it

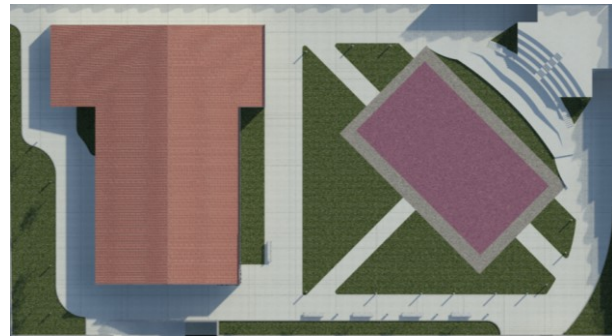


UFFICIO TECNICO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA per la valutazione del valore stimato della concessione del **CASMDA**

(centro attività sportive e motorie diversamente abili)

(art. 167, D.LGS 50/2016 E S.M.I.)



IL REDATTORE Ing. Francesco Quartana			
<u>Campofiorito</u> <u>Settembre 2019</u>			

PREMESSA

Il presente documento viene stilato in attuazione delle disposizioni del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 recante “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

L'art. 23 comma 15 di tale decreto prevede che il progetto degli appalti di servizi – che si ritiene applicabile, in via analogica, alle concessioni di servizi - contenga:

- a) la relazione tecnico-illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserita la concessione;
- b) le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- c) il calcolo degli importi per l'acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- d) il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione dei servizi;
- e) 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.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Con il progetto per la realizzazione del “Centro per le attività sportive e motorie per diversamente abili”, che chiameremo che per semplicità chiameremo CASMDA, sin dalle sue fasi preliminari, ci si è proposto di iniziare un percorso che riesca a colmare il divario, originato da molteplici fattori di tipo sociale, sanitario, culturale, ma anche semplicemente organizzativo, che determina una forte discriminazione tra possibilità di praticare uno sport per i normodotati e possibilità offerte invece ai diversamente abili.

Il comune di Campofiorito si trova in provincia di Palermo e rientra tra i comuni classificati totalmente montani, in particolare rientra tra i comuni dell'”*Ex Comunità Montana Zona “&” del Corleonese*”.

L'intervento in oggetto ricade all'interno del territorio comunale di Campofiorito riportato nel foglio I.G.M. n° 258 Quadrante II Orientamento N.O. Corleone.

L'area oggetto del presente intervento è ubicata nel territorio comunale di Campofiorito, a sud del centro abitato; risulta, inoltre, delimitata a ovest dalla via Leopardi, a sud dalla via Giovanni XXIII e da via Pola sul lato nord, sul lato est si affaccia sull'aperta campagna.

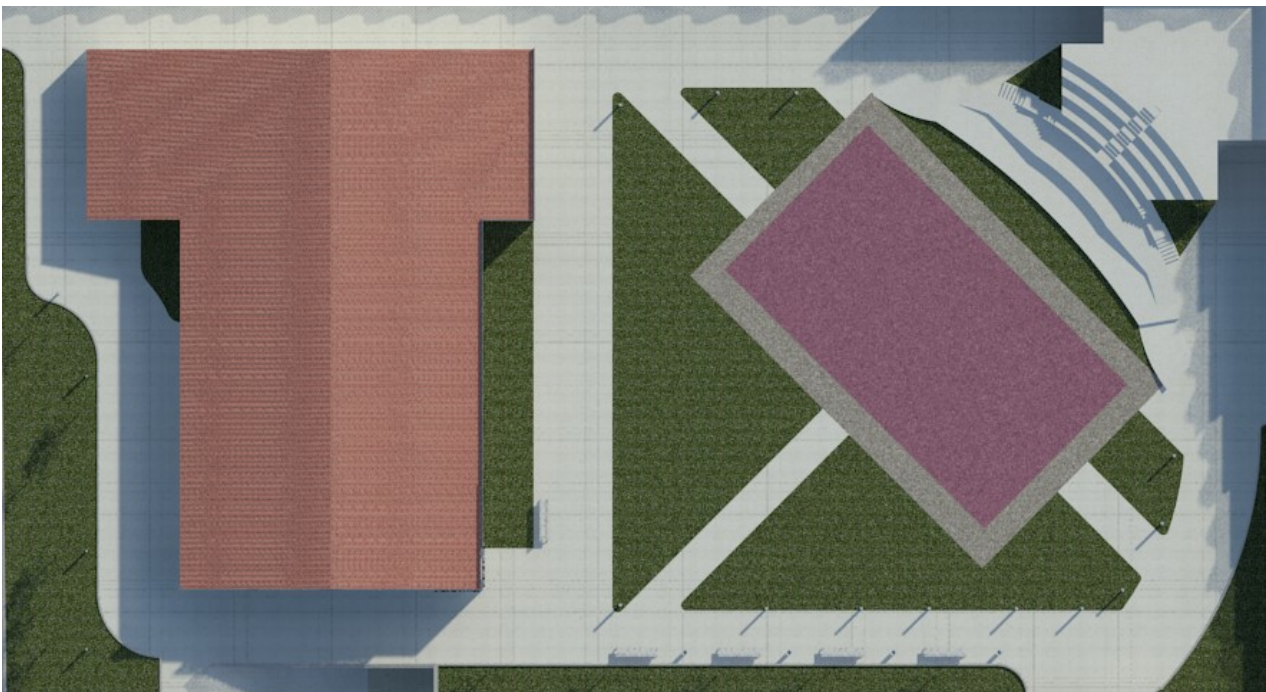
Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade all'interno della Z.T.O. “F”- zona per attrezzature sportive del vigente PRG del comune di Campofiorito, in particolare l'area in esame fa parte della porzione oggetto di variazione territoriale tra i comuni di Campofiorito e Corleone.

Con l'intervento è stata attuata, altresì, la riqualificazione di un ambito urbano degradato, cercando di sfruttare al meglio le infrastrutture esistenti, adattandole alle nuove esigenze e agli obiettivi da soddisfare.



L'area si compone di

- un campo polivalente che in questa fase è stato disegnato a campo da tennis con annessa tribuna per il pubblico
- di una piscina coperta, con relative strutture di servizio quali magazzino-deposito, spogliatoi, servizi igienici per gli spettatori, corpo ascensore e locali tecnici;
- ampi percorsi pedonali, delimitati da aree verdi, consentono un agevole allontanamento del pubblico e degli atleti in caso di emergenza.



Sia il campo polivalente sia la piscina sono stati progettati per consentire lo svolgimento di attività sportive, anche a livello professionistico, proprio in previsione di apposite manifestazioni a carattere provinciale o regionale.

Uno dei “fondamenti” del progetto è stata la creazione di una rinnovata “relazione” tra il nuovo complesso sportivo e l'ambiente circostante. A tal fine particolare attenzione è stata posta alla ricomposizione del tessuto urbano nell'ottica di una polifunzionalità degli spazi e delle attrezzature mediante la previsione di nuove connessioni tra l'area in oggetto e la via principale: la scala che è stata realizzata su via Leopardi costituisce un altro accesso all'impianto e, allo stesso tempo, fa da collegamento col lavatoio, oltre a spezzare la massiccia mole del bastione esistente.

Il corpo ascensore, consente l'ingresso da via Pola ed è stato predisposto per un migliore superamento delle barriere architettoniche, in prossimità dei parcheggi all'uopo riservati.

Tale corpo consente inoltre di colmare un “vuoto urbano” consentendo la ricucitura con l'isolato esistente.

Il progetto ha assunto, pertanto, una forte rilevanza urbanistica: attraverso la riqualificazione di uno spazio urbano fortemente degradato e non più idoneo allo svolgimento di gare sportive: è stata recuperata alla fruizione pubblica un'area di notevole pregio per la peculiare posizione rispetto al centro cittadino che, tra l'altro, risulta carente di adeguati spazi di aggregazione.

Inoltre l'eliminazione della connotazione di margine urbano degradato e periferico contribuisce alla valorizzazione del contesto architettonico- monumentale costituito dall'ex lavatoio e concorre alla creazione di una nuova centralità urbana di elevata qualità.

LA PISCINA COPERTA

La piscina coperta accoglie al suo interno una vasca di dimensioni (12,50x25ml), idonea allo svolgimento di competizioni professionistiche; è dotata degli impianti di riscaldamento e di trattamento dell'acqua e dell'aria in modo da essere utilizzabile per l'intero anno.

Gli ingressi riservati ai visitatori e le uscite di sicurezza sono posti sul lato sud mentre l'ingresso sul lato est è riservato agli atleti e al personale addetto; in caso di emergenza gli atleti possono allontanarsi dalla struttura anche attraverso delle uscite di sicurezza poste sul lato nord.

Completano la piscina dei locali di servizio riservati agli atleti:

- spogliatoio donne (uno comune e uno con cabina a rotazione) con annessi servizi igienici per disabili, locali docce, disimpegno e accesso al piano vasca con passaggio obbligato dal presidio di bonifica;
- spogliatoio uomini (uno comune e uno con cabina a rotazione) con annessi servizi igienici per disabili, locali docce, disimpegno e accesso al piano vasca con passaggio obbligato dal presidio di bonifica;
- spogliatoio per istruttrice/arbitro donna con cabina a rotazione e annesso servizio igienico idoneo alla fruizione di disabili;
- spogliatoio per istruttore / arbitro maschio con cabina a rotazione e annesso servizio igienico idoneo alla fruizione di disabili;
- area di riscaldamento degli atleti;
- locale primo soccorso con annesso servizio igienico idoneo alla fruizione del disabile;
- locale deposito materiali ed attrezzature con accesso diretto dalla piscina e apertura diretta sull'esterno.

Il percorso degli atleti e degli istruttori è suddiviso sempre in area a piedi calzati e a piedi nudi e l'accesso alla vasca può avvenire esclusivamente attraverso il passaggio obbligato dai presidi di bonifica idonei anche al passaggio delle carrozzine dei disabili.

I percorsi di esodo e le uscite di sicurezza degli spettatori disabili e normodotati sono mantenuti separati in modo da ridurre al minimo le interferenze in caso di emergenza.

A servizio degli spettatori/accompagnatori sono stati previsti servizi igienici separati per uomini e donne idonei alla fruizione da parte di disabili.

Tutti gli accessi alla piscina rispettano la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La particolare attenzione posta al contenimento delle risorse energetiche e degli impatti sull'ambiente fa della piscina la struttura più importante del complesso sportivo.

Per tutti gli aspetti tecnici degli impianti installati si fa rimando alle relazioni specialistiche al riguardo, redatte "AS BUILT".

INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA DI CUI ALL'ARTICOLO 26, COMMA 3, DEL DECRETO LEGISLATIVO 9 APRILE 2008, N. 81

In riferimento al disposto dell'art. 26 comma 3 del D. Lgs. 81/2008 s s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione appaltante e, conseguentemente, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

IL CALCOLO DEGLI IMPORTI PER L'ACQUISIZIONE DEI SERVIZI, CON INDICAZIONE DEGLI ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO

La presente sezione ha come scopo lo sviluppo del Piano economico-gestionale riguardante la concessione del servizio di gestione del centro per attività sportiva e motoria per diversamente abili (di seguito, per brevità, denominato CASMDA).

Oggetto del piano economico e finanziario riguarda l'esecuzione del servizio di gestione della piscina coperta, del campo di tennis e degli spazi esterni del CASMDA.

L'obiettivo di questo documento sarà di fornire le informazioni utili e necessarie ad eventuali futuri gestori della piscina comunale ed avere un quadro di massima sulla fattibilità economica e sostenibilità del business. Il documento è diviso in due parti:

- la prima è dedicata ad una succinta analisi del bacino di utenza relativo all'impianto natatorio di CAMPOFIORITO;
- la seconda è relativa al piano economico.

ANALISI DEL BACINO DI UTENZA

La prima valutazione riguarda gli aspetti demografici e di distribuzione della popolazione residente al fine di determinare l'effettivo bacino di gravitazione dell'impianto, in particolare per quello natatorio.

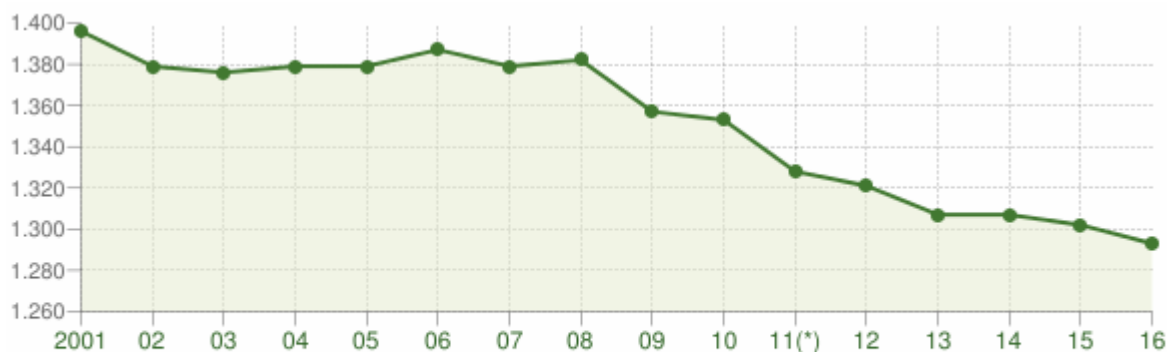
Come tutti i comuni dell'entroterra siciliano, anche Campofiorito si contraddistingue per l'avanzata crisi demografica dovuta all'invecchiamento e alla fuga della popolazione e per la difficoltà di salvaguardare il patrimonio edilizio, per gli elevati indici di scarsa coesione sociale derivanti da condizioni socio-economiche precarie.

Si riporta di seguito l'analisi descrittiva, essenzialmente costituita da dati aggregati, delle dinamiche demografiche del Comune di Campofiorito.

L'analisi ha lo scopo di fornire informazioni statistiche, sintetiche e chiare, sui principali aspetti della realtà demografica del Comune di Campofiorito: sono stati riportati gli indicatori della dinamica della popolazione residente e gli indicatori della struttura della popolazione residente.

Sono state rilevate le dimensioni assolute dei principali fenomeni demografici tradotte in quozienti demografici al fine di effettuare confronti temporali.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Campofiorito dal 2001 al 2016. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAMPOFIORITO (PA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

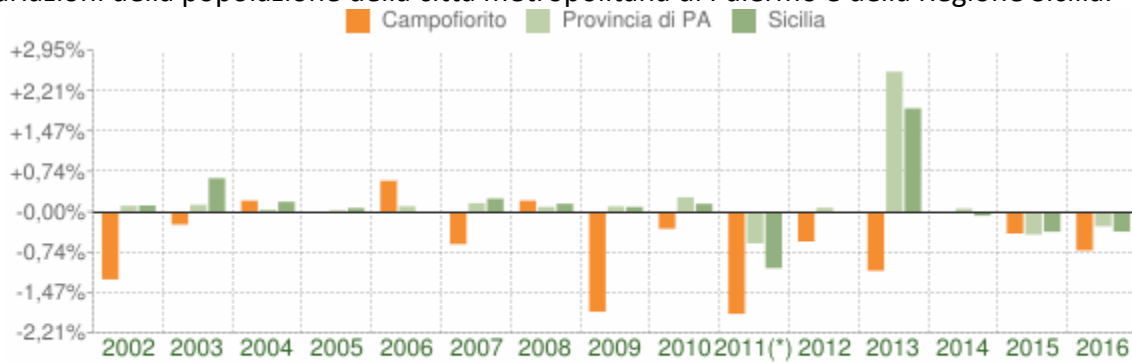
(*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	1.396	-	-	-	-
2002	31 dicembre	1.379	-17	-1,22%	-	-
2003	31 dicembre	1.376	-3	-0,22%	448	3,06
2004	31 dicembre	1.379	+3	+0,22%	450	3,06
2005	31 dicembre	1.379	0	0,00%	454	3,04
2006	31 dicembre	1.387	+8	+0,58%	461	3,01
2007	31 dicembre	1.379	-8	-0,58%	464	2,97
2008	31 dicembre	1.382	+3	+0,22%	465	2,97
2009	31 dicembre	1.357	-25	-1,81%	467	2,91
2010	31 dicembre	1.353	-4	-0,29%	462	2,93
2011	31 dicembre	1.328	-25	-1,85%	567	2,34
2012	31 dicembre	1.321	-7	-0,53%	565	2,34
2013	31 dicembre	1.307	-14	-1,06%	552	2,37
2014	31 dicembre	1.307	0	0,00%	544	2,37
2015	31 dicembre	1.302	-5	-0,38%	539	2,37
2016	31 dicembre	1.293	-9	-0,69%	531	2,36

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Campofiorito espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della città metropolitana di Palermo e della Regione Sicilia.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI CAMPOFIORITO (PA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Dell'intera popolazione residente ci interessa conoscere la divisione per fasce di età, in quanto la pratica delle discipline acquatiche, come dello sport in generale, è influenzata dal fattore età.

- residenti "giovani": anziani con età compresa tra 0-14 anni
- residenti "adulti": anziani con età compresa tra 15-64 anni
- residenti "anziani": anziani età oltre i 65 anni.

Pertanto, viene rappresentato nella tabella che segue una divisione dei residenti in tre fasce:

Età	Maschi	Femmine	Totale	
			n.	%
0-14	75	65	140	11,32%
	53,57%	46,43%		
15-64	386	360	746	60,31%
	51,74%	48,26%		
oltre 65	148	203	351	28,38%
	42,17%	57,83%		
totale	609	628	1237	100,00%

Importanza sovracomunale

L'impianto natatorio del centro CASMDA di Campofiorito, riveste carattere sovracomunale.

Si considera una piscina semiolimpionica, quale impianto sportivo d'area capace di attirare utenti dai comuni limitrofi, il cui il tempo di percorrenza auto è fattore importante per definire la dimensione dell'area, che si valuta di pieno interesse **nell'isocrona 20 minuti d'auto.**

Per questa ragione verranno considerati, quali potenziali clienti dell'impianto natatorio solo i comuni rientranti nell'isocrona 20 minuti auto, nell'ambito della Provincia di Palermo.

Al fine di definire il bacino di gravitazione sono state considerate le caratteristiche demografiche dei comuni, calcolando isocrone fino a 20 minuti auto.



Di seguito vengono indicate le distribuzioni della popolazione dei comuni limitrofi che rientrano nell'isocrona suddetta.

Distribuzione popolazione isocrona 20 minuti auto FONTE ISTAT

	distanza	popolazione	0-4	5_2014	15-19	20-44	45-59	oltre 60	totale
Campofiorito	0	1237	39	101	75	343	250	429	1237
Bisacquino	5,8 km	4.387	144	371	199	1.201	976	1.496	4.387
Corleone	12 km	11.008	448	1.108	596	3.436	2.357	3.063	11.008
Contessa Entellina	13 km	1.668	54	116	86	461	357	594	1.668
Chiusa Sclafani	11 km	2.728	75	189	147	719	611	987	2.728
Giuliana	17 km	1.835	50	115	70	515	386	699	1.835
<i>Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)</i>	<i>distanza</i>	<i>popolazione</i>							
Palazzo Adriano	23 km	1.979	51	119	111	580	471	647	1.979
Roccamena	22 km	1.450	50	125	76	451	272	476	1.450
Prizzi	32 km	4.645	122	359	233	1.336	1.053	1.542	4.645
Sambuca di Sicilia (AG)	30 km	5.770	198	532	365	1.686	1.248	1.741	5.770
		36.707	1.192	3.034	1.883	10.385	7.731	11.245	36.707

La piscina in esame ha quindi un bacino di utenza stimabile in **36.707** abitanti (abitanti di Campofiorito e dei comuni confinanti). Ovviamente non tutti i residenti di questi comuni praticano uno sport e se ne praticano uno, non tutti fanno la scelta di praticare il nuoto.

In Sicilia, secondo l'indagine MONITORAGGIO CONI-FSN-DSA, solo il 17,1% pratica attività sportiva in modo continuativo, il 6% in modo saltuario, il 19,9% solo qualche attività fisica ed il 56,6% non pratica alcuna attività sportiva.

L'abitudine più diffusa, che interessa poco meno di un quinto degli adolescenti, è praticare sport per un'ora al giorno per tre giorni la settimana.

Lo sport più praticato dai maschi è il calci/calcetto, seguito da pallacanestro, nuoto e arti marziali. Gli sport preferiti dalle ragazze sono danza/aerobica, pallavolo, ginnastica/palestra e nuoto. La domanda di attività natatorie è al terzo posto per i maschi e al quarto per le femmine. Considerate le pochissime strutture natatorie disponibili la domanda è ben superiore all'offerta.

A questo punto è necessario utilizzare le statistiche messe a disposizione dalla Federazione Italiana Nuoto (FIN) e dall'Istat per ottenere un numero di praticanti potenziali della piscina del CSMDA di Campofiorito.

0-4 anni	5-14 anni	15-19 anni	20-44 anni	45-59 anni	Oltre 60 anni
19%	21%	9%	14%	13%	6%

Incrociando tali percentuali con i dati Istat della popolazione residente nel comune di Campofiorito e nei comuni indicati nella precedente tabella confinanti si ottiene un numero di **praticanti potenziali di 4.308** come si evince dalla tabella che segue sulla popolazione per % frequentante per fasce di età.

	distanza	popolazione	0-4 anni	5_2014 anni	15-19 anni	20-44 anni	45-59 anni	oltre 60 anni	
% frequentatori			19%	21%	9%	14%	13%	6%	TOTALE
Campofiorito	0	1237	7	21	7	48	33	26	142
Bisacquino	5,8 km	4.387	27	78	18	168	127	90	508
Corleone	12 km	11.008	85	233	54	481	306	184	1.343
Contessa Entellina	13 km	1.668	10	24	8	65	46	36	189
Chiusa Sclafani	11 km	2.728	14	40	13	101	79	59	306
Giuliana	17 km	1.835	10	24	6	72	50	42	204
<i>Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)</i>	<i>distanza</i>	<i>popolazione</i>							
Palazzo Adriano	23 km	1.979	10	25	10	81	61	39	226
Roccamena	22 km	1.450	10	26	7	63	35	29	170
Prizzi	32 km	4.645	23	75	21	187	137	93	536
Sambuca di Sicilia (AG)	30 km	5.770	38	112	33	236	162	104	685
		36.707	226	637	169	1.454	1.005	675	4.308

Analisi della concorrenza e indice di attrattività

Dobbiamo considerare che man mano che aumenta la distanza dall'impianto, l'interesse per lo stesso diminuisce così anche se all'interno del suddetto bacino di utenza esistono altri impianti concorrenti che erodono il numero di potenziali praticanti.

Per ciò che riguarda altri impianti concorrenti, che offrono servizi analoghi alla piscina del CASMDA, si è verificato che non ci sono impianti natatori funzionanti all'interno dell'isocrona 20 minuti auto. Quindi non ci sono reali competitor.

Per ciò che riguarda l'interesse, si è proceduto all'attribuzione di un indice di attrattiva diverso a seconda della distanza. Ai comuni confinanti, è stata attribuita l'attrattiva massima (pari al valore 1), e ai comuni più distanti un livello progressivamente più basso.

Comune	Bisacquino	Corleone	Contessa Entellina	Chiusa Sclafani	Giuliana	Palazzo Adriano	Roccamena	Prizzi	Sambuca di Sicilia
competitor	no	no	no	no	no	no	no	No	No
Vasca coperta	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Indice	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Riduzione indice	1	1	1	0.25	0.25	0.90	0.90	0.95	0.90
Indice APPLICATO	1	1	1	0.75	0.75	0.10	0.10	0.05	0.05



	distanza	popolazione	0-4 anni	5_2014 anni	15-19 anni	20-44 anni	45-59 anni	oltre 60 anni			
% frequentatori			19%	21%	9%	14%	13%	6%	TOTALE	indice attrattività	
Campofiorito	0	1237	7	21	7	48	33	26	142	1,00	142
Bisacquino	5,8 km	4.387	27	78	18	168	127	90	508	1,00	508
Corleone	12 km	11.008	85	233	54	481	306	184	1.343	1,00	1.343
Contessa Entellina	13 km	1.668	10	24	8	65	46	36	189	1,00	189
Chiusa Sclafani	11 km	2.728	14	40	13	101	79	59	306	0,75	230
Giuliana	17 km	1.835	10	24	6	72	50	42	204	0,75	153
<i>Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)</i>		<i>distanza</i>	<i>popolazione</i>								
Palazzo Adriano	23 km	1.979	10	25	10	81	61	39	226	0,00	0
Roccamena	22 km	1.450	10	26	7	63	35	29	170	0,00	0
Prizzi	32 km	4.645	23	75	21	187	137	93	536	0,00	0
Sambuca di Sicilia (AG)	30 km	5.770	38	112	33	236	162	104	685	0,00	0
		36.707	226	637	169	1.454	1.005	675	4.308		2.564

Avendo affinato l'indagine con l'indice di attrattiva risulta che il **BACINO DI UTENZA DELLA PISCINA** del **CASMDA** di Campofiorito è di **2.665** potenziali frequentatori.

ANALISI QUANTITATIVA MONETARIA PER LO SVILUPPO DELLE PREVISIONI ECONOMICO FINANZIARIE

Ricavi potenziali prodotti dalla gestione

L'analisi mira ad individuare la quota potenziale di vendita da cui si può derivare una prima ipotesi di risorse per la sostenibilità della gestione:

Ai fini del calcolo dei ricavi prodotti dalla gestione del centro, si sono ipotizzate le seguenti voci:

PISCINA
AFFITTI SPAZI D'ACQUA
CAMPO DA TENNIS
TEATRO
SPAZI PUBBLICITARI
ALTRI RICAVI
CONTRIBUTO COMUNE

per la composizione della voce ricavi da gestione della piscina, sono state utilizzate le seguenti ipotesi per una loro stima:

- **apertura piscina:** 6 giorni a settimana per 40 settimane (settembre – maggio) per 14 ore al giorno;
- **utenti/ora al giorno** durante le 40 settimane: **111**;
- **utenti/ora annui** (settembre – maggio): **26648**

Ai fini della determinazione degli utenti/ora è stato preso come riferimento il numero di potenziali frequentatori pari a 2854 del bacino di utenza del **CASMDA** come sopra calcolati: ipotizzando,

prudenzialmente, che questi potenziali utenti utilizzino la piscina 10 volte all'anno, ne risulta un numero pari a **26648** di utenti/ora annuo.



Potenziali utenti	UTENTI/ORA ANNUI	UTENTI/ORA SETTIMANALI	UTENTI/ORA GIORNO
2.665	26648	666	111

Per la determinazione dei ricavi previsionali (IVA esclusa se dovuta) sono stati individuati:

- **la tipologia di utenti;**
- **il numero di utenti in relazione alla % di distribuzione delle attività natatorie** (Fonte : CONI e FIN)
- **le tariffe di riferimento;**

I risultati sono stati riassunti nella tabella che segue

		NN Utenti	TARIFFA	RICAVO PARZIALE
% agonismo	6%	1599	7,00 €	11.192,16 €
% scuole + università	11%	2931	3,00 €	8.793,84 €
% anziani	8%	2132	4,00 €	8.527,36 €
% nuoto libero	35%	9327	4,50 €	41.970,61 €
% corsi adulti	30%	7994	6,50 €	51.963,61 €
% avviamento ragazzi	10%	2665	5,00 €	13.324,00 €
	100%	26648		135.771,59 €

Le tariffe indicate saranno oggetto di approvazione da parte della Giunta del Comune di Campofiorito.

La distribuzione degli utenti è stata fatta in base a un mix di tipologie di attività e di categorie di appartenenza per tener conto delle indicazioni tariffarie approvate dal Comune.

Più della metà degli ingressi sono stati ipotizzati, in questa fase, in relazione al nuoto libero e ai corsi per adulti, che rappresentano attività più remunerative rispetto a quelle destinate a fasce di utenti cosiddette "tutelate", quali scuole, studenti universitari e anziani, e a quelle agonistiche e di avviamento ragazzi, che sono invece finalizzate a promuovere la pratica del nuoto tra i giovani.

I ricavi totali che sono stati ipotizzati dalla gestione della piscina risultano essere quelli appresso riportati: analiticamente sono stati individuati i ricavi del solo impianto natatorio, mentre per le altre voci è stata fatta una valutazione forfettaria, avuto riguardo della bassa incidenza:

RICAVI TOTALI	
PISCINA	€ 135.771,59
AFFITTI SPAZI D'ACQUA	€ 1.000,00
CAMPO DA TENNIS	€ 500,00
TEATRO	€ 500,00
SPAZI PUBBLICITARI	€ 1.000,00
ALTRI RICAVI	€ 1.000,00
CONTRIBUTO COMUNE	€ 10.000,00
	€ 149.771,59

Tra i ricavi è stato inserito il contributo del Comune (l'art. 167 c. 4 lett. c)), idoneo a definire l'equilibrio finanziario.

Valutazione dei costi potenziali di gestione

Tra i principali costi di gestione sono annoverati: **i costi del personale e i costi delle utenze.**

Per quanto riguarda i primi, Il gestore dovrà prevedere di impiegare personale dipendente sia collaboratori sportivi. Al personale dipendente si prevede possano essere affidate le mansioni inerenti la gestione dell'impianto natatorio, in particolare le attività di cassa per gli orari di apertura al pubblico la manutenzione e le pulizie. Per le attività sportive dilettantistiche si prevede di impiegare collaboratori sportivi ai sensi dell'art. 90 della legge 289/2002 art. 67 c. lett. m e art. 69 DPR 917/1986.

Sono stati previsti n. 4 dipendenti diretti.

È stata fatta una stima dei costi di gestione delle voci appresso riportate:

COSTI DI GESTIONE	
Utenze	42.000,00 €
Assicurazioni	2.500,00 €
Materiali di consumo	6.000,00 €
altri costi amministrativi	500,00 €
Pubblicità e promozione	1.000,00 €
Altri costi	100,00 €
Manutenzione ordinaria	2.000,00 €
	54.100,00 €
PERSONALE	
personale dipendente	67.776,00 €
collaboratori sportivi	15.000,00 €
INVESTIMENTI	
investimenti materiali (valore medio nei 5 anni)	3.200,00 €
CANONE	
Canone	1.000,00 €

Analisi economico-finanziaria

Una volta noti i dati "**assumption**" del progetto di gestione, obiettivo della presente sezione è quello di delineare il quadro economico e finanziario.

L'analisi viene condotta in riferimento alle risorse economico-finanziarie necessarie per l'espletamento delle attività offerte ed ha lo scopo di illustrare le condizioni necessarie al raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa in oggetto, mediante l'individuazione del fabbisogno finanziario necessario per la realizzazione degli investimenti necessari e la relativa gestione, la stima della redditività attesa, nonché della capacità di indebitamento del progetto.

L'analisi economico-finanziaria, di seguito presentata, è stata sviluppata nel rispetto dei principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità nella individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stato impostato ed elaborato il modello numerico che consente di valutare il grado di convenienza economica e sostenibilità finanziaria, per la P.A., del progetto di che trattasi.

Si ritiene utile, a tal proposito, precisare che per:

- **convenienza economica** si intende la capacità del progetto di "creare valore", generando un livello di redditività sufficiente a remunerare l'investitore per il capitale investito e tenendo, ovviamente, conto del rischio sopportato;
- **sostenibilità finanziaria** si intende la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso delle fonti finanziarie acquisite;

Per il presente studio si è fatto ricorso al Discounted Cash Flow Method, metodo DCF), metodo utilizzato per aggregare i valori dell'analisi economico-finanziaria è quello dei flussi monetari scontati.

Sono stati registrati, cioè, tutti gli effettivi esborsi o ricavi monetari generati dal progetto nell'arco di vita e sono stati aggregati, scontando i valori futuri, con un appropriato fattore di sconto.

Il DCF è un metodo eccellente per calcolare la convenienza economico-finanziaria di un qualsiasi progetto: **il metodo si basa sull'assunto che, considerato un certo arco temporale, se attualizziamo i flussi derivanti dall'operazione (le entrate e le uscite) a un certo tasso di interesse e otteniamo un valore positivo, l'investimento è conveniente.**

Gli indicatori relativi al rendimento che sono stati determinati sono il **VAN ed il TIR** e per ciò che riguarda la struttura del progetto, da un punto di vista della bancabilità, sono stati individuati, altresì, il **DSCR e LLCR**:

Con l'applicazione del DCF si è ricercato, pertanto, l'equilibrio economico e finanziario, che si consegue, com'è noto, quando i ricavi di progetto (sia da tariffa che da canone di disponibilità) coprono i costi di gestione, i costi di investimento, il costo dei capitali investiti e le imposte.

L'analisi è stata condotta nella condizione di equilibrio economico e finanziario verificata quando

- il valore attuale netto - van (di progetto) - è maggiore di zero
- quando il tasso interno di rendimento - tir di progetto - è maggiore del costo medio ponderato del capitale (wacc);
- **Durata della gestione:** è stato assunto un numero di anni pari a **5**, avuto riguardo di ridurre l'incertezza che grava sulla stima delle entrate di cassa relative agli anni più distanti (si tenga anche conto che i flussi di cassa molto distanti nel tempo, avendo un valore attuale basso, producono un impatto poco significativo sulla valutazione).
- **Investimenti iniziali:** sono stati presi in considerazione
 - **gli investimenti materiali** che hanno una bassa incidenza, tenuto conto che il centro CASMDA è dotato della quasi totalità di impianti e attrezzature: è stato previsto un discreto investimento il primo anno al fine di conformare il centro alle specifiche esigenze gestionali del centro. Gli anni successivi si disporrà solo di piccoli importi che diano continuità funzionale.
 - **gli investimenti materiali: costi relativi ad affidamenti professionali quali quelli dei collaboratori sportivi**

- **Struttura finanziaria dell'investimento:** si è valutato che il mix di risorse finanziarie più idonee al finanziamento dell'opera sia composto dalle seguenti ipotesi:
 - a) Debito a medio/lungo termine. La struttura finanziaria dell'intervento prevede che il Promotore coprirà il 80% dell'investimento attraverso il ricorso ad un finanziamento bancario della durata di 5 anni con un tasso del 7%.
 - b) Equity. È il capitale proprio che il promotore potrebbe essere disposto a investire nell'iniziativa. Stabilito l'importo degli impieghi e fissata la parte delle fonti costituita dall'indebitamento, secondo quanto sopra indicato, il livello di equity è stato determinato per differenza (30% dell'investimento).
 - c) Rimborso del debito. Si è assunto che l'indebitamento a medio-lungo termine non superi un arco temporale di 5 anni.

- **Ammortamenti:** l'ammortamento dell'investimento iniziale in congruenza con quanto previsto dal D.M. 31 dicembre 1988 - Coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni- è stato previsto con un'aliquota annua del 3,33% per le immobilizzazioni materiali ed il 20% per quelle immateriali.

- **Imposizione fiscale:** nella formulazione delle ipotesi fiscali, necessarie per la valutazione dell'impatto che l'imposizione fiscale diretta ed indiretta avrà sulla redditività e sulla sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, sono state assunte le seguenti assumption di base:
 - a) aggiudicatario soggetto "prudenzialmente" con forma giuridica di società di capitali (*il soggetto gestore potrebbe beneficiare degli sgravi fiscali e contributivi previsti per le associazioni e società sportive dilettantistiche, di conseguenza rientrando nei parametri definiti dall'art. 90 Legge 289/2002*)
 - b) aliquote IVA previste per legge (22%);
 - c) aliquota IRES e IRAP vigenti.

- **elaborati di output:** sulla base delle sopra citate ipotesi, è stato elaborato il piano economico finanziario i cui risultati sono riportati nel cruscotto sintetico di seguito riportato. Sono stati, altresì, elaborati i seguenti prospetti, appresso riportati, pur nell'incertezza della natura della persona giuridica intestataria di tali conti
 - a) CONTO ECONOMICO;
 - b) STATO PATRIMONIALE;

Sulla base dei dati sopra illustrati sono stati calcolati i flussi di cassa del progetto (FCFO).

Il TIR di progetto, stimato pari al 9,78 %, indica che esso è fattibile, sostenibile e remunerativo.

-

Conclusioni e valutazione complessiva del progetto

Le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una sufficiente capacità economica dell'intervento a produrre reddito tale da sostenere l'operazione di gestione, così come la stessa analisi dei flussi finanziari mostra che non occorre andare oltre il quinto anno per conseguire appropriati rapporti di equity.

Se le previsioni si riveleranno esatte il concessionario appare in grado di soddisfare i propri impegni sia durante la fase di avvio che durante le fasi più avanzate della gestione.

L'incidenza degli oneri finanziari è rilevante, occorrerà di conseguenza prestare la massima attenzione nei primi anni di gestione affinché il flusso generato dalla gestione corrente si mantenga sui livelli del piano economico.

Gli indicatori di equilibrio economico finanziario (VAN e TIR) sono adeguati alla tipologia opera da gestire, stessa cosa si può dire in riferimento agli indici di bancabilità (DSCR e LLCR).

Matrice dei rischi

Infine, per mettere in evidenza i rischi relativi a questo Piano Economico Finanziario, abbiamo elaborato la seguente matrice dei rischi.

	Rischio a carico del COMUNE	Rischio a carico del GESTORE
Rischio di domanda		
- Rischio di contrazione della domanda di mercato	NO	SI
- Rischio di contrazione della domanda specifica	NO	SI
Rischio di disponibilità		
- Rischio di manutenzione straordinaria	SI	NO
Altri rischi		
- Rischio di finanziamento	NO	NO (*)
- Rischio finanziario	NO	SI

(*) NO se l'investimento realizzato con risorse proprie, SI se si richiede un finanziamento

VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 50/2016, il **VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE** in gestione del **CASMDA** di **CAMPOFIORITO** corrisponde al fatturato totale stimato nel presente Piano in euro **748.858,00**.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
ING. FRANCESCO QUARTANA
F.to digitalmente

CRUSCOTTO SINTETICO						
VAN	€ 2.542	TIR		9,78%		
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	
Utile Azienda	€ 14.008	€ 11.234	€ 9.045	€ 6.708	€ 4.429	
Saldi Banca	-€ 7.210	-€ 16.538	-€ 9.281	-€ 6.295	€ 1.796	
DSCR	1,86	3,17	7,60	6,39	7,72	
LLCR	5,63	6,89	8,57	9,27	15,45	

Parametri Iniziali	
Aliquota Irap	4,82%
Aliquota Ires	24,0%

Fatturato Servizi	Aliquota Iva	gg dilazione	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
PISCINA	22%	60	€ 135.772	€ 135.772	€ 135.772	€ 135.772	€ 135.772
SPAZI D'ACQUA	22%	60	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
CAMPO DA TENNIS	22%	60	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
TEATRO	22%	60	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
SPAZI PUBBLICITARI	22%	60	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
ALTRI RICAVI	22%	60	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
CONTRIBUTO COMUNE	22%	60	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000

INVESTIMENTI						
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	
Investimenti Materiali	€ 10.000	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	
Investimenti Immateriali	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	
Aliquota iva inv. Materiali	10%					
Aliquota iva inv. immateriali	22%					
Aliquota media amm.to materiali	3,33%					
Aliquota media amm.to Immateriali	20,00%					

PERSONALE						
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	
Numero dipendenti	4	4	4	4	4	
Retribuzione Lorda media anno singolo dipendente	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	
INPS (in % della retribuzione lorda media)	32,70%					
INAIL (in % della retribuzione lorda media)	1,10%					
TFR/Fondo (in % della retribuzione lorda media)	7,40%					

FINANZIAMENTI M/L TERMINE		
	1	2
Anno Stipula Contratto	A1	A2
Tasso di interesse annuale	7%	5%
Importo Mutuo	€ 15.000	€ 0
Numero anni	5	5

Altri Costi	Aliquota Iva	Costo ->	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
spese utenze	22%		€ 41.000	€ 41.103	€ 41.205	€ 41.308	€ 41.412
spese materiali di consumo	22%		€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
spese di pubblicità e promozioni e formazione	22%		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
CANONE DI CONCESSIONE	22%		€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
altri costi amministrativi	22%		€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
manutenzione ordinaria	22%		€ 1.000	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.500	€ 3.000
Premi assicurativi	22%		€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500

STATO PATRIMONIALE					
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Banca/cassa	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.796
Crediti esigibili nell'esercizio	€ 30.454	€ 30.641	€ 30.790	€ 30.948	€ 31.102
Crediti commerciali	€ 30.454	€ 30.454	€ 30.454	€ 30.454	€ 30.454
Iva a Credito	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Credito v erario	€ 0	€ 188	€ 336	€ 494	€ 649
Investimenti	€ 21.667	€ 31.784	€ 38.851	€ 42.868	€ 43.836
Investimenti materiali	€ 10.000	€ 11.500	€ 13.000	€ 14.500	€ 16.000
Investimenti immateriali	€ 15.000	€ 30.000	€ 45.000	€ 60.000	€ 75.000
F.do amm.to inv materiali	€ 333	€ 716	€ 1.149	€ 1.632	€ 2.165
F.do amm.to inv immateriali	€ 3.000	€ 9.000	€ 18.000	€ 30.000	€ 45.000
TOTALE ATTIVO	€ 52.121	€ 62.425	€ 69.641	€ 73.816	€ 76.734
Banca/Cassa	€ 7.210	€ 16.538	€ 9.281	€ 6.295	€ 0
Debiti correnti	€ 14.959	€ 3.941	€ 8.803	€ 8.899	€ 13.550
Debiti Forn. Imm.ni	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Debito v/Erario	€ 10.261	-€ 935	-€ 738	-€ 788	-€ 768
Iva a debito	€ 4.697	€ 4.877	€ 9.541	€ 9.687	€ 14.318
Debiti m/l termine	€ 15.944	€ 16.705	€ 17.270	€ 17.627	€ 17.760
Fondo TFR	€ 3.552	€ 7.104	€ 10.656	€ 14.208	€ 17.760
Finanziamento m/l termine	€ 12.392	€ 9.601	€ 6.614	€ 3.419	€ 0
Capitale Netto	€ 14.008	€ 25.242	€ 34.287	€ 40.994	€ 45.424
Capitale Sociale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utile a nuovo		€ 14.008	€ 25.242	€ 34.287	€ 40.994
Utile Esercizio	€ 14.008	€ 11.234	€ 9.045	€ 6.708	€ 4.429
TOTALE PASSIVO	€ 52.121	€ 62.425	€ 69.641	€ 73.816	€ 76.734
CONTROLLO	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

CONTO ECONOMICO					
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Fatturato	€ 149.772	€ 149.772	€ 149.772	€ 149.772	€ 149.772
Altri Costi	€ 53.000	€ 53.603	€ 54.205	€ 54.808	€ 55.412
spese utenze	€ 41.000	€ 41.103	€ 41.205	€ 41.308	€ 41.412
spese materiali di consumo	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
spese di pubblicità e promozioni e formazione	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
spese di trasporto	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
consulenze tecniche legali, fiscali, notarili, ecc.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
manutenzione ordinaria	€ 1.000	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.500	€ 3.000
Premi assicurativi	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
AMMORTAMENTI	€ 3.333	€ 6.383	€ 9.433	€ 12.483	€ 15.533
Amm,ti materiali	€ 333	€ 383	€ 433	€ 483	€ 533
Amm.ti immateriali	€ 3.000	€ 6.000	€ 9.000	€ 12.000	€ 15.000
Costi Personale	€ 67.776	€ 67.776	€ 67.776	€ 67.776	€ 67.776
REDDITO OPERATIVO	€ 25.663	€ 22.010	€ 18.357	€ 14.704	€ 11.051
GESTIONE FINANZIARIA	-€ 1.393	-€ 1.639	-€ 1.061	-€ 691	-€ 239
Oneri Finanziari	€ 1.393	€ 1.639	€ 1.061	€ 691	€ 239
Ineressi Attivi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utile esercizio anteimposte	€ 24.269	€ 20.372	€ 17.297	€ 14.013	€ 10.812
Irap	€ 4.437	€ 4.249	€ 4.100	€ 3.942	€ 3.788
Ires	€ 5.825	€ 4.889	€ 4.151	€ 3.363	€ 2.595
Utile dopo Imposte	€ 14.008	€ 11.234	€ 9.045	€ 6.708	€ 4.429