



**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO
NATATORIO SCOPERTO "BELGIARDINO" CON ANNESSO PARCO SITO IN
COMUNE DI MONTANASO LOMBARDO A CONFINO CON IL TERRITORIO DEL
COMUNE DI LODI ED IN USO AL COMUNE DI LODI**



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Aprile 2022

Il Dirigente

ing. Giovanni Ligi

Il Responsabile del Procedimento

ing. Michela Binda



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO SCOPERTO BELGIARDINO

BANDO DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO NATATORIO SCOPERTO "BELGIARDINO" CON ANNESSO PARCO SITO IN COMUNE DI MONTANASO LOMBARDO A CONFINE CON IL TERRITORIO DEL COMUNE DI LODI ED IN USO AL COMUNE DI LODI- CIG 9180123D24

**Categoria del servizio: attività principale codice CPV 92610000-0 (servizi di gestione impianti sportivi)
attività secondaria codice CPV 92600000-7 (servizi sportivi).**

Introduzione

Il Comune di Lodi intende indire una procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo Belgiardino.

Il presente documento, ai sensi dell'art.165 del D.Lgs 50/2016, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economica-finanziaria e gestionale di massima della concessione dell'impianto e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

E' comunque rimessa al concessionario la facoltà di reperire le risorse necessarie alla conduzione dell'impianto attraverso ulteriori finanziamenti consentiti dalla Legge.

Il presente piano economico e finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione dell'impianto Belgiardino, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare i costi di gestione e manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo.

Questo Piano Economico Finanziario a dimostrazione della sostenibilità economica finanziaria del servizio, deve intendersi puramente indicativo e non vincolante ai fini dell'offerta. Infatti ciascun offerente dovrà procedere alla valutazione soggettiva dei costi e dei ricavi, anche in relazione alla propria organizzazione ed alle strategie proprie di marketing, in considerazione della futura responsabilità contrattuale connessa alla assunzione dei rischi relativi alla gestione.

Oggetto del Piano

Affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo Belgiardino

Ubicazione servizio in concessione

Centro Sportivo Belgiardino - proprietà Fondazione Patrimonio Cà Granda - situato in parte sul territorio di Lodi ed in parte nel territorio del Comune di Montanaso catastalmente censito al Foglio n. 17 mappali. 3-4-5 (Comune di Montanaso Lombardo) mapp.le 81 (Comune di Lodi)



Stato di consistenza

L'impianto è descritto nel capitolato d'oneri e nelle planimetrie allegate alla gara.

Analisi economica costi e ricavi

I costi riguardano principalmente quelli energetici, le risorse strumentali ed umane impegnate, i servizi di manutenzione ordinaria delle strutture , del Parco e delle vasche, i materiali di consumo, tasse, fidejussioni, garanzie etc.

I ricavi derivano dalla tariffazione dei servizi sportivi, dalla vendita di biglietti d'ingresso alla piscina, dalla concessione temporanea ad ore/giornate degli spazi esterni, dalla concessione di sdraio e lettini , , dalle sponsorizzazioni e merchandising.

Analisi costi

Si analizzano di seguito le componenti dei costi presunti.

COMPONENTE SERVIZI DI MANUTENZIONE

Il contratto prevede l'esecuzione dei servizi di manutenzione ordinaria delle vasche e di tutte le sue pertinenze (spogliatoi, locali deposito, infermeria, locale ristoro...), nonché del Parco.

In proposito si elencano a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo:

- conduzione di tutti gli impianti tecnologici;
- servizi di manutenzione ordinari come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dall'art. 3, comma 1, lettera oo-quater del D.Lgs n.50/2016;
- trattamenti anti-legionella;
- verifiche periodiche e presidio degli impianti antincendio;
- custodia e conservazione di tutto il materiale presente nell'impianto;
- interventi esterni come l'irrigazione del prato, la semina, la manutenzione e taglio delle superfici erbose, la potatura di arbusti ed alberi, la manutenzione ordinaria area esterna, disinfestazione dagli insetti;
- spese necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali, in particolare:
 - tinteggiature interne e riparazioni di rivestimenti interni;
 - riparazione di infissi e serramenti interni ed esterni;
 - riparazione e sostituzione di apparecchi idrosanitari ed armadietti;
 - sostituzione dei componenti elettrici in avaria;

e quanto riportato nel capitolato d'oneri.

COMPONENTE PERSONALE

I costi della componente personale.



In proposito si elencano a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo:

- servizio di apertura, chiusura, sorveglianza e custodia degli impianti nel loro complesso;
- direzione amministrativa, tecnica, contabile ed organizzativa;
- pulizie straordinarie, sorveglianza, manutenzione impianti, gestione attività ecc.
- pulizia giornaliera (nei periodi di utilizzo) degli spogliatoi, delle docce, dei corridoi e delle zone d'ingresso e accesso, nonché dei servizi destinati ad uso pubblico nel rispetto delle normative vigenti e delle ordinanze che le autorità competenti possono emanare;
- gestione del servizio di cassa con conseguenti responsabilità derivanti;

COMPONENTE COSTI UTENZE

Il costo per i consumi energetici sono quelli dedotti da report di gestioni passati o da report di impianti analoghi, con la precisazione che per gli stessi si è considerata l'applicazione della detassazione e delle agevolazioni previste per legge per le associazioni/società sportive dilettantistiche.

COMPONENTE MATERIALI

Costo stimato (materiali bagni/docce, materiali pulizia, attrezzi manutenzione...)

COMPONENTE SPESE GENERALI

Le spese generali afferiscono a quelle che il contraente dovrà affrontare per le assicurazioni, fidejussioni, polizze assicurative e spese societarie connesse agli adempimenti contrattuali, oltre al canone concessorio, nella misura della base d'asta.

Si aggiungano infine le imposte e tributi e quant'altro inerenti l'esercizio dell'attività di concessione, quali a mero titolo esemplificativo spese per la pubblicità, promozione attività svolte/eventi/SIAE ecc;

Analisi dei ricavi

COMPONENTE GESTIONE DIRETTA E CONCESSIONE TEMPORANEA A TERZI – RICAVI PROPRI

- entrate vendita biglietti;
- entrate noleggio sdrai e lettini;
- entrate derivanti gestione manifestazioni;
- entrate derivanti da affitto uso locali Associazioni

COMPONENTE SPONSORIZZAZIONI E MERCHANDISING

Il gestore, al fine di mantenere l'equilibrio economico finanziario della gestione, potrà attivare campagne di fundraising, partecipare a bandi, attivare nuovi servizi compatibili con la struttura, ricercare sponsorizzazioni e merchandising.

**Valore della concessione**

In considerazione dell'analisi economico gestionale, riferita ai costi ed ai ricavi calcolata su base annua, si riporta di seguito il quadro sinottico dell'andamento dei possibili flussi di cassa per l'intero periodo contrattuale.

Come previsto dall'art.167 del D.lgs 50/2016 il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Il valore della concessione è stimato in Euro 90.000,00.

SCHEMA CONTO ECONOMICO VALUTA EURO

	Anno 1
COSTI	
Manutenzione	5.000
Personale	37.000
Utenze	20.000
Materiali	500
Spese generali	4.500
TOTALE	67.000

	Anno 1
RICAVI	
Propri	80.000
Sponsorizzazioni/merchandising	5.000
Grest e manifestazioni	5.000
TOTALE	90.000

Conclusioni

Previsione utile annuale: €. 23.000,00, Canone corrispondente al 44% dell'utile di esercizio presunto: € 10.000,00

Il risultato del conto economico potrà comunque variare in relazione alla specifica ipotesi gestionale proposta ed applicata da ciascun concorrente, nonché alla sua capacità organizzativa e gestionale, professionalità, impegno e di investimento nelle attività di marketing e fundraising.