

## **1. Introduzione**

Il Comune di Acquasparta (TR) intende procedere alla ristrutturazione della Piscina Comunale mediante la realizzazione di un insieme di interventi che possono riassumersi come segue:

- Ristrutturazione e adeguamento delle vasche e del solarium;

Lo scopo del presente progetto è quello di dotare il Comune di un impianto natatorio adeguato al fabbisogno attuale e futuro della collettività.

Per la realizzazione di tale investimento, l'Amministrazione comunale intende adottare la procedura ex art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016 (concessione di servizi), al fine di individuare il soggetto gestore dell'impianto natatorio ed ottenere da soggetti privati le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'investimento, affidando agli stessi soggetti la gestione dell'impianto per un periodo di tempo ventennale.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento nel breve e medio periodo e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli obiettivi specifici del presente documento sono i seguenti:

1. illustrare il modello concessorio;
2. indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano l'investimento;
3. indicare gli elementi di carattere qualitativo e quantitativo posti a base di gara.

## **2. Normativa**

Il procedimento di realizzazione dell'investimento fa riferimento agli articoli 164 e seguenti del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016), riguardanti le concessioni di servizi e lavori pubblici.

La gara avrà ad oggetto la progettazione esecutiva, l'effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria (adeguamento dell'impianto alla normativa) e la gestione funzionale ed economica della piscina.

Verrà posto in gara il progetto definitivo approvato dall'Amministrazione comunale, rispetto al quale i concorrenti saranno chiamati a presentare rispettivamente un progetto esecutivo, contenente le migliori progettuali proposte.

Gli elementi del piano economico e finanziario di massima che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche dell'impianto, come desumibili dai livelli progettuali posti a base della gara.

## **3. Il contesto socio-economico di riferimento e le prospettive di sviluppo dell'impianto**

La popolazione residente nel Comune di Acquasparta (TR) è pari a 4.676 abitanti.

I comuni confinanti con il Comune di Acquasparta sono i seguenti:

- Comune di Montecastrilli (TR) costituito da 5.187 abitanti;
- Comune di Massa Martana (PG) costituito da 3.797 abitanti;
- Comune di Avigliano Umbro (TR) costituito da 2.570 abitanti;
- Comune di Todi (PG) costituito da 17.022 abitanti;
- Comune di Terni costituito da 109.382 abitanti;
- Comune di Spoleto (PG) costituito da 38.123 abitanti.

Il bacino di utenza della piscina comunale, considerando solo i comuni confinanti, è costituito quindi da una popolazione complessiva residente pari a 180.938 abitanti.

Alla popolazione residente come sopra distinta va aggiunta la popolazione non residente proprietaria di seconde case, che nel periodo estivo comporta un elevato numero di ingressi alla piscina comunale. Dai dati appena esposti si può ipotizzare un flusso di utenza nel breve e medio termine di cinque anni dall'avvio delle strutture, precisando che non è disponibile un dato certo sui livelli consolidati di presenza nelle stesse negli ultimi anni.

<b>Obiettivi presenze</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Estate</b>	8000	8400	8820	9261	9724

La valutazione degli obiettivi di presenza è stata compiuta considerando come potenziale bacino di utenza delle strutture la popolazione residente nel Comune di Acquasparta e nei comuni confinanti, sommata alle presenze di popolazione non residente ma proprietaria di seconde case nel territorio comunale e limitrofo.

#### **4. Lo schema concessorio**

##### **4.1 Oggetto della concessione e ipotesi di modello economico e finanziario**

La gara per la concessione di lavori pubblici avrà ad oggetto la progettazione esecutiva, l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'opera pubblica e la gestione funzionale ed economica della piscina.

##### **4.2 Il modello della concessione**

Lo schema di concessione prevede che i soggetti aggiudicatari della gara si facciano carico delle attività di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché di tutte le attività relative alla gestione, direttamente o tramite i soci del medesimo soggetto.

I documenti principali destinati a regolare la concessione sono costituiti da:

- a) Il capitolato di gestione;
- b) Lo schema di contratto.

Il Capitolato di gestione è il documento sulla base del quale i soggetti partecipanti alla gara devono predisporre l'offerta che contenga tutte le indicazioni necessarie ad illustrare quantitativamente e qualitativamente lo svolgimento dei servizi nel tempo.

Le tariffe di utilizzo vengono determinate dall'Amministrazione Comunale.

Lo *Schema di contratto* contiene la disciplina dei rapporti tra il Comune (Concedente) e il Concessionario, sia nella fase di costruzione che nella successiva fase di gestione.

Particolare attenzione è stata posta nell'individuare gli strumenti per l'attività di controllo sulla gestione da parte del Comune.

## **5. Le ipotesi del modello economico e finanziario**

Il presente piano economico e finanziario *di massima* è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione delle strutture, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base dei progetti approvati dal Comune e oggetto di gara, i costi di costruzione, di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento.

### **5.1 Il progetto definitivo**

Il progetto definitivo, di cui il presente documento costituisce allegato, prevede un insieme sistematico di interventi tendenti ad adeguare le strutture esistenti e al tempo stesso implementare le stesse al fine di ampliare i servizi offerti.

In particolare gli interventi previsti nel presente progetto consistono in:

- Opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento delle vasche, consistenti nel rifacimento dei rivestimenti interni e nella realizzazione di un nuovo sistema di immissione e filtrazione acqua;
- Realizzazione dei locali tecnici a servizio di entrambe le piscine;
- Rifacimento della pavimentazione esterna del solarium;

### **5.2 I costi di realizzazione**

Il quadro economico dell'investimento ammonta complessivamente in € **330.448,48**, come di seguito rappresentato:

<b>DESCRIZIONE INTERVENTI</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>TOTALI</b>
opere civili (vasche compenso, locale filtri, locale centrale termica, solarium, adeguamento vasche)	€ 154.149,51	
accessori	€ 10.800,00	
impianti tecnologici e rivestimenti	€ 92.680,00	
		<b>€ 257.629,51</b>
Costi per la sicurezza	€ 11.711,00	
		<b>€ 269.340,51</b>

IVA 10% sui lavori	€ 26.934,05	
Spese tecniche, progettazione, D.L., misure e contabilità, coordinamento	€ 26.934,05	
Oneri ed IVA su spese tecniche	€ 7.239,87	
TOTALE PARZIALE		€ 61.107,97
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 330.448,48</b>

### 5.3. I tempi di realizzazione del complesso.

Lo schema di contratto prevede che il progetto esecutivo venga consegnato al concedente entro 60 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo.

Per la realizzazione della struttura sono assegnati al massimo 180 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna delle aree e aventi termine con la data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

## 6. La durata della concessione

Si prevede una concessione è di durata massima di anni 15 (anni) decorrenti dalla data di stipula del contratto. Il disciplinare di gara potrà indicare una durata minima inferiore consentendo ai concorrenti di formulare l'offerta anche con riguardo a una durata della concessione inferiore alla massima.

### 6.1. Il conto economico del soggetto gestore

Nella tabella che segue sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore in fase di avvio e nei quattro anni successivi.

La previsione è stata limitata ai primi cinque anni di gestione perché si ritiene che entro tale periodo la gestione possa raggiungere l'assetto obiettivo di riferimento, oltre il quale sarebbe aleatoria qualsiasi previsione di cash flow, che rimane nell'ambito esclusivo del rischio d'impresa.

L'impianto natatorio, nel mese di agosto 2016, è stato allacciato all'utenza del Palasport ove è presente anche un impianto fotovoltaico, pertanto i costi energetici risultanti, saranno ridotti rispetto al mercato grazie all'impiego del generatore solare presente.

<b>RICAVI</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Ingressi	52.000,00	54.600,00	57.330,00	60.196,50	63.206,00
Noleggio lettini	5.000,00	5.250,00	5.512,50	5.788,13	6.077,53
Bar	54.000,00	55.080,00	56.181,60	57.305,23	58.451,34
Corsi nuoto	4.000,00	4.120,00	4.243,60	4.370,91	4.502,04
Vandita accessori nuoto	1.500,00	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65

Campus estivi	1.500,00	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>118.000,00</b>	<b>122.110,00</b>	<b>126.388,90</b>	<b>130.844,39</b>	<b>135.484,20</b>
<b>COSTI</b>					
Consumi energia elettrica	14.000,00	14.140,00	14.281,40	14.424,21	14.568,46
Consumi acqua	5.000,00	5.150,00	5.304,50	5.463,64	5.627,54
Consumi gas metano	1.000,00	1.030,00	1.060,90	1.092,73	1.125,51
Prodotti manutenzione	8.500,00	8.585,00	8.670,85	8.757,56	8.845,13
Spese personale	15.000,00	15.300,00	15.606,00	15.918,12	16.236,48
Prodotti pulizia	4.500,00	4.545,00	4.590,45	4.636,35	4.682,72
Manutenzione verde	2.500,00	2.525,00	2.550,25	2.575,75	2.601,51
Forniture bar	28.000,00	28.280,00	28.562,80	28.848,43	29.136,91
Imposte e tasse	18.700,00	18.980,50	19.265,21	19.554,19	19.847,50
Assicurazioni	2.000,00	2.060,00	2.121,80	2.185,45	2.251,02
Ammortamento investimento	26.098,00	26.098,00	26.098,00	26.098,00	26.098,00
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>125.298,00</b>	<b>126.693,50</b>	<b>128.112,16</b>	<b>129.554,43</b>	<b>131.020,78</b>
Contributo Comune	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	<b>5.702,00</b>	<b>8.416,50</b>	<b>11.276,74</b>	<b>14.289,96</b>	<b>17.463,42</b>

Il conto economico del soggetto gestore evidenzia i proventi ipotizzabili dalla gestione dell'impianto, sia con riguardo alle attività collegate allo sfruttamento delle strutture principali (piscine), sia con riguardo alle attività complementari.

I ricavi derivanti dalle attività sportive sono stati sviluppati sulla base di una politica tariffaria impostata alla moderazione, al fine di contenere i prezzi per l'utenza. Si ritiene opportuno prevedere nell'ambito del bando di gara, un punteggio ulteriore per le offerte che pratichino sconti agli utenti. La stima delle presenze è improntata a ragionevole prudenza, potendo il gestore conseguire, nella gestione delle strutture, migliori performance ove lo stesso sia in grado di fornire servizi innovativi e radicarsi nel territorio come una presenza affidabile e dinamica.

Il conto economico previsionale di massima ha lo scopo di mostrare la ragionevole sostenibilità economica del nuovo complesso nel breve e medio periodo e non di determinare la migliore redditività possibile dello stesso o la redditività finale dell'intera gestione.

## **6.2. Fonti di finanziamento**

Per quanto riguarda il finanziamento si ipotizza che il concessionario contragga un Mutuo bancario per € 330.448,00 per il quale si ipotizza una durata di 15 anni al tasso fisso del 2,280%, assistito da una garanzia ipotecaria.

## **6.3. Il conto economico del concessionario**

Il conto economico del concessionario è caratterizzato dai seguenti elementi fondamentali:

- Le quote di ammortamento dell'investimento;
- Gli oneri finanziari per il servizio del prestito;
- I costi di gestione delle strutture.

## **7. Conclusioni.**

La concessione di lavori pubblici unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi alla costruzione con i rischi relativi alla gestione. Al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento del piano economico-finanziario dallo stesso presentato a corredo della gara.

Il piano economico-finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione comunale ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità "di base" dell'iniziativa di investimento rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una proposta gestionale che ne migliori i risultati economici.

Acquasparta, Li 07.02.2018

**Il progettista**

Geom. Fanio Cestellini