

COMUNE DI CASINA
(Provincia di Reggio Emilia)

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DELL'AREA SPORTIVA INTEGRATA CON PISCINA
DENOMINATA "PLAYVILLE" DI CASINA (RE)
PISCINA E IMPIANTI SPORTIVI
FINO AL 31/12/2030**

ALLEGATO 5 : PEF - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Inquadramento normativo e definizioni

Il D. Lgs. n. 36/2023 (nuovo Codice dei Contratti Pubblici) ha introdotto novità significative nella disciplina del Partenariato Pubblico-Privato (PPP) e, nello specifico, delle concessioni.

Il nuovo Codice, nell'ottica di semplificare e razionalizzare la materia, ha ridefinito la nozione di PPP chiarendo che esso non costituisce una tipologia contrattuale contrapposta alla concessione, bensì una complessa operazione economica che ricomprende l'accordo concessorio in un rapporto di "genere a specie".

2. Rischio operativo

L'art. 177 del D. Lgs. n. 36/2023, in linea con la "Direttiva Concessioni" (2014/23/UE), specifica che elemento imprescindibile della concessione è il trasferimento al concessionario del rischio operativo, legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi. Tale rischio si articola in:

- Rischio dal lato della domanda: associato all'effettiva richiesta dei lavori o servizi oggetto del contratto da parte dell'utenza.
- Rischio dal lato dell'offerta: legato alla possibilità che la fornitura dei servizi non corrisponda — per fattori non imputabili all'operatore — ai livelli qualitativi e quantitativi pattuiti, con conseguente riduzione del corrispettivo.

3. Classificazione delle Opere (Art. 177, comma 4)

Ai sensi dell'art. 177, comma 4, le opere oggetto di concessione si distinguono in:

1. Opere calde: dotate di un'intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza, sufficienti a ripagare gli investimenti e remunerare il capitale nell'arco della concessione.
2. Opere tiepide: capaci di generare reddito, ma non in misura tale da coprire integralmente i costi, rendendo necessario un contributo pubblico.
3. Opere fredde: il privato fornisce servizi direttamente alla Pubblica Amministrazione (es. ospedali, scuole), traendo la propria remunerazione da pagamenti effettuati da quest'ultima.

4. Analisi del Caso di Specie

La concessione in esame, avente a oggetto la gestione del centro sportivo integrato comunale (comprendente campi da gioco, piscina esterna e punto ristoro), rientra nel novero delle "opere calde".

L'impianto presenta infatti una chiara rilevanza economica ed è idoneo a produrre ricavi commerciali attraverso il suo sfruttamento diretto.

L'assetto di interessi contrattuali deve garantire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, inteso come coesistenza di:

1. Convenienza economica (capacità del progetto di creare valore e generare profitto);
2. Sostenibilità finanziaria (capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a coprire il debito e le spese gestionali).

5. Obiettivi e Finalità del Documento

Il presente documento mira a verificare il rispetto delle suddette condizioni per attestare la sussistenza dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e determinare, conseguentemente, il canone di concessione da porre a base di gara.

Si ribadisce che la concessione è imperniata sull'attribuzione del rischio operativo in capo all'operatore.

Data la prevalenza dell'attività gestionale, l'impianto mira a soddisfare la domanda di servizi sportivi della comunità locale, promuovendo stili di vita sani e inclusività (per ogni fascia d'età e per i disabili).

Infine, l'affidamento in concessione genererà esternalità positive sul territorio, quali:

- Incremento occupazionale: sia diretto (personale di gestione) che indiretto (associazioni sportive coinvolte).
- Attrazione di investimenti: capacità di attrarre eventi, sponsorizzazioni e flussi turistici, con benefici per l'indotto economico locale.

QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO

Considerato che, nel periodo 2020-2024, il settore di riferimento è stato influenzato da fattori critici che ne hanno condizionato la redditività, tra cui:

1. Emergenza sanitaria da COVID-19: le chiusure forzate e prolungate degli impianti nel biennio 2020/2021 e in parte del 2022;
2. Crisi energetica: l'accentuato incremento dei costi delle utenze (particolarmente luce e gas) registrato a partire dal secondo semestre 2021;
3. Spinta inflattiva: il significativo fenomeno inflattivo verificatosi tra il 2022 e il 2023, alimentato dall'instabilità dello scenario internazionale;
4. Rivalutazione monetaria: l'aumento del 10% dell'indice ISTAT (indice FOI) rilevato tra gennaio 2022 e gennaio 2024.

Alla luce di tale scenario, per l'elaborazione del Piano Economico Finanziario (PEF) sono stati assunti come base di calcolo i bilanci dell'esercizio 2024 degli attuali gestori.

Nella redazione del PEF posto a base di gara, si è quindi tenuto conto sia dell'incremento dei costi gestionali (utenze e personale), sia dell'adeguamento delle tariffe d'uso, al fine di garantire il necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Investimenti iniziali

Non sono previsti costi di investimento iniziali, la struttura si presenta completa per quanto attiene opere murarie, pavimentazione, definizioni ed assetto aree esterne, infissi ed impiantistica generale.

Costi di avviamento

Si riportano di seguito i principali costi stimati per l'avvio e la conduzione delle attività (qualora tali risorse non siano già nella disponibilità del soggetto aggiudicatario):

1. Spese Legali e Amministrative

- Permessi e licenze: Oneri per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie (es. licenza per la somministrazione di alimenti e bevande per il punto ristoro).
- Assicurazioni: Polizze obbligatorie e accessorie, quali Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e verso i Prestatori d'Opera (RCO).

2. Personale

- Oneri di assunzione: Costi amministrativi e di attivazione per il personale necessario (amministrazione, custodi, istruttori, addetti alle pulizie).
- Formazione: Corsi obbligatori ai sensi del D. Lgs. n. 81/08 (sicurezza sul lavoro, antincendio, primo soccorso e uso defibrillatore).
- Trattamento economico: Stipendi, contributi previdenziali (INPS) e assicurativi (INAIL).

3. Marketing e Promozione

- Comunicazione: Budget per il lancio e la promozione della struttura (advertising online, social media management, materiale informativo cartaceo, eventi inaugurali).

4. Utenze e Servizi Gestionali

- Utenze: Costi per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento e connettività (telefono/internet).
- Igiene e Manutenzione: Servizi di pulizia ordinaria e programmi di manutenzione periodica di impianti e attrezzature.
- Tributi: Oneri per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (TARI) e altri tributi locali applicabili.

5. Tecnologia e Digitalizzazione

- Sistemi gestionali: Costi di licenza o abbonamento (SaaS) per software di prenotazione, gestione contabile, controllo accessi e gestione del personale.

6. Forniture e Materiali

- Beni di consumo: Approvvigionamento di materiali per l'igiene, cancelleria e piccola manutenzione.

7. Eventi e Attività Sportive

- Organizzazione: Budget per l'allestimento di tornei, eventi promozionali e corsi speciali.
- Dotazioni tecnico-sportive: Acquisto di materiali specifici per le attività ricreative e agonistiche non inclusi nella dotazione iniziale degli impianti.

8. Canone di Concessione

- Corrispettivo annuale: Canone dovuto all'Ente, oltre IVA, così come determinato dall'offerta economica presentata in sede di gara e dalla conseguente aggiudicazione.

Ricavi

1. Ricavi da vendite e prestazioni

Si riferiscono ai proventi derivanti dalle attività istituzionali e sportive, opportunamente indicizzati nel tempo sulla base dei parametri inflazionistici.

Tali ricavi comprendono:

- Tariffe d'uso degli impianti: corrispettivi versati dall'utenza per l'accesso alle strutture, secondo i valori definiti nel Capitolato prestazionale.

Nota: Eventuali tariffe agevolate, abbonamenti stagionali o pacchetti per corsi di nuoto saranno definiti e pubblicati previo accordo tra il Gestore aggiudicatario e l'Ente.

- Corsi e attività dirette: entrate derivanti dall'erogazione di servizi sportivi, didattici o formativi gestiti direttamente dal Concessionario.

2. Ricavi accessori e altre entrate

Comprendono i flussi finanziari derivanti da attività complementari alla gestione sportiva o da benefici economici esterni:

- Proventi pubblicitari: entrate derivanti da sponsorizzazioni, spazi pubblicitari e partnership commerciali all'interno della struttura.
- Gestione area ristoro: ricavi derivanti dal servizio bar/ristorante interno al complesso sportivo.
- Contributi pubblici: eventuali erogazioni o sussidi statali, regionali o locali destinati al settore sportivo o alla gestione di impianti pubblici.
- Efficientamento e riqualificazione: benefici economici derivanti da interventi di manutenzione straordinaria volti al risparmio energetico, che si traducono in una riduzione strutturale dei costi operativi (minori oneri per le utenze).

TARIFFARIO	
PISCINA	
BAMBINI fino a 3 anni INGRESSO GIORNALIERO tutti i giorni	SEMPRE GRATUITO
UNDER 12 (da 4 anni) INGRESSO GIORNALIERO	€ 7,00
UNDER 12 (da 4 anni) - lunedì/venerdì - INGRESSO POMERIDIANO	€ 6,00
UNDER 12 (da 4 anni) - sabato e domenica, festivi e prefestivi - INGRESSO GIORNALIERO	€ 8,00
UNDER 12 (da 4 anni) - sabato e domenica, festivi e prefestivi - INGRESSO POMERIDIANO	€ 7,00
ADULTI – lunedì/venerdì – INGRESSO GIORNALIERO	€ 9,00
ADULTI - sabato e domenica, festivi e prefestivi - INGRESSO GIORNALIERO	€ 11,00
ADULTI – lunedì/venerdì - INGRESSO POMERIDIANO	€ 7,50
ADULTI – Sabato e domenica, festivi e prefestivi - INGRESSO POMERIDIANO	€ 8,50
OVER 65 - lunedì/venerdì – INGRESSO GIORNALIERO	€ 7,00
OVER 65 - sabato e domenica, festivi e prefestivi – INGRESSO GIORNALIERO	€ 8,00

OVER 65 - lunedì/venerdì - INGRESSO POMERIDIANO	€ 6,00
OVER 65 - sabato e domenica, festivi e prefestivi - INGRESSO POMERIDIANO	€ 7,00
Ombrellone + 1 lettino - lunedì/venerdì	€ 3,50
Ombrellone + 1 lettino – sabato e prefestivi	€ 7,00
Ombrellone + 1 lettino – domenica e festivi	€ 7,50
Ombrellone + 2 lettini - lunedì/venerdì	€ 7,00
Ombrellone + 2 lettini– sabato e prefestivi	€ 10,00
Ombrellone + 2 lettini – domenica e festivi	€ 11,00
CAMPO DA CALCETTO	
COSTO ALL'ORA PER DUE PERSONE	€ 12,00
COSTO ALL'ORA PER GIOCO DI SQUADRA	€ 25,00
CAMPI DA TENNIS	
COSTO ALL'ORA PER DUE PERSONE	€ 12,00
CAMPO DA BASKET	
COSTO ALL'ORA	€ 0,00

		Anno 2026 Dal 1° Luglio al 31 Dicembre	Anno 2027	Anno 2028	Anno 2029	Anno 2030	Totale 4 anni e mezzo
A	VALORE DELLA PRODUZIONE						
A1	Ricavi da gestione piscina	€ 31.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 279.000,00
A2	Ricavi da gestione campi sportivi	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 45.000,00
A3	Ricavi da gestione chiosco	€ 15.500,00	€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 31.000,00	€ 139.500,00
A1+A2+A3	Totale valore della produzione	€ 51.500,00	€ 103.000,00	€ 103.000,00	€ 103.000,00	€ 103.000,00	€ 463.500,00
B	COSTO DELLA PRODUZIONE						
B1	Gestione piscina						
	Produzione	€ 1.200,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 10.800,00
	Servizi	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 135.000,00
	Godimento di beni di terzi	€ 1.800,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00	€ 16.200,00
	Oneri diversi di gestione	€ 350,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00	€ 3.150,00
	Ammort. Ord.	€ 1.100,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 9.900,00
	Personale	€ 6.550,00	€ 13.100,00	€ 13.100,00	€ 13.100,00	€ 13.100,00	€ 58.950,00
B2	Gestione campi sportivi						
	Produzione	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 4.500,00
	Servizi	€ 1.750,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 15.750,00
	Personale	€ 1.500,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 13.500,00
B3	Gestione chiosco/punto ristoro						
	Materie prime	€ 9.400,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00	€ 18.800,00	€ 84.600,00
	Servizi	€ 4.700,00	€ 9.400,00	€ 9.400,00	€ 9.400,00	€ 9.400,00	€ 42.300,00
	Personale	€ 800,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 7.200,00
	Oneri diversi di gestione	€ 320,00	€ 640,00	€ 640,00	€ 640,00	€ 640,00	€ 2.880,00
	Ammort. Ord.	€ 80,00	€ 160,00	€ 160,00	€ 160,00	€ 160,00	€ 720,00
B1+B2+B3	Totale costi netti	€ 45.050,00	€ 90.100,00	€ 90.100,00	€ 90.100,00	€ 90.100,00	€ 405.450,00
C	Canone di concessione	€ 3.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 27.000,00
D	TOTALE COSTI (B+C)	€ 48.050,00	€ 96.100,00	€ 96.100,00	€ 96.100,00	€ 96.100,00	€ 432.450,00
E	UTILE NETTO D'IMPRESA (A-D)	€ 3.450,00	€ 6.900,00	€ 6.900,00	€ 6.900,00	€ 6.900,00	€ 31.050,00

Ai sensi dell'articolo 179 del D. Lgs. 36/2023 il valore stimato della concessione, per il periodo contrattuale pari ad anni 4 e mezzo (fino al 31/12/2030) è pari ad € 463.500,00, oltre ad IVA.

Nel rappresentare che il presente documento si sofferma sui costi/benefici ipotetici che l'aggiudicatario andrà a fronteggiare/ricavare, si precisa che i calcoli effettuati sono riferiti ad una stima, considerando, per i ricavi, gli importi/numeri minimi rispetto all'effettiva situazione concreta che potrebbe avverarsi.

Il valore della concessione costituisce mera stima presunta e come tale non impegnativa per il Comune.

Il costo della sicurezza in relazione all'esecuzione della concessione è pari a 0 (zero) in quanto la concessione prevede una forma di gestione complessiva da parte del Concessionario non determinabile e non valutabile in termini di rischi specifici e, inoltre, trattasi di servizio per il quale non è prevista alcuna esecuzione all'interno delle sedi dell'Amministrazione medesima.

Non risulta pertanto necessario redigere il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi). Il contratto rientra tra i contratti di concessione disciplinati dal Libro IV Parte II del Codice dei Contratti pubblici approvato con D. Lgs. n. 36/2023.

Il contratto di concessione corrisponde unicamente al diritto di gestire i servizi oggetto dello stesso, con assunzione in capo al Concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi stessi.

A tal fine al Concessionario competeranno tutte le entrate derivanti dalle attività che lo stesso potrà in essere in vigenza del contratto di concessione.

***Il Responsabile 6° Settore
Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente***

Geom. Simone Montruccoli