



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 182 E 183 DEL D. LGS. 36/2023, DELLA PISCINA COMUNALE OLIMPIA SITA IN VIA MARZABOTTO – SESTO SAN GIOVANNI (MI), PER LA DURATA DI SEI ANNI (CIG...)

1. Introduzione

L'Amministrazione del Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Mi), Piazza della Resistenza n. 20 – 20099 intende indire una procedura aperta di gara per l'affidamento della concessione della piscina comunale Olimpia in via Marzabotto. In particolare, sono incluse le seguenti attività:

- la gestione del fabbricato e delle aree pertinenziali nonché la conduzione delle attività proposte, con diritto di pieno sfruttamento economico da parte del Concessionario per la durata prevista dalla convenzione,
- la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, quest'ultima solo secondo le modalità definite nel bando di gara e nel capitolato, delle strutture e delle aree in concessione.

Ai sensi dell'art. 182 del d.lgs. 36/2023, questo documento illustra la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento. Fornisce inoltre ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle offerte, evidenziando che l'impianto, a seguito di una totale ristrutturazione da parte dell'Amministrazione Concedente, si presenta come interamente rinnovato.

Il presente Piano Economico e Finanziario (PEF) è finalizzato a definire la sostenibilità e la dinamica economico-finanziaria derivanti dalla gestione dell'impianto natatorio, recentemente ristrutturato. Attraverso un apposito modello di simulazione, il piano quantifica i costi operativi e di manutenzione, attestando il complessivo equilibrio economico-finanziario dell'affidamento.

2. Il contesto socio-economico

A fini metodologici, si precisa che le stime economico-finanziarie si basano su ipotesi, dati e documentazione desunti dalle relazioni di una gestione di un impianto natatorio comparabile nel Comune di Sesto San Giovanni.

Va tuttavia tenuto presente che trattandosi di un impianto chiuso da anni potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati.

3. Caratteristiche ed oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto l'affidamento della concessione della piscina comunale Olimpia in via Marzabotto e il servizio di gestione della stessa a seguito di lavori di ristrutturazione, messa a norma ed efficientamento energetico, per un periodo di sei anni.

Il centro sportivo in oggetto si sviluppa complessivamente su un'area di 2.930 mq così ripartita:

- Superficie coperta 1.572 mq.;
- Superficie scoperta/aree a verde 1.358 mq.

4. Piano economico-finanziario

I dati gestionali di riferimento sono desunti dall'impianto natatorio "De Gregorio", del tutto assimilabile per bacino d'utenza. In un'ottica cautelativa, sono state applicate lievi riduzioni sui volumi di affluenza attesi; ciò al fine di ponderare il contesto socio-territoriale di inserimento e la necessaria fase di avviamento temporale occorrente per fidelizzare nuovamente l'utenza, a seguito della prolungata chiusura dell'impianto.

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE ANNUO

VOCI DI BILANCIO	IMPORTO ANNUO (€)	NOTE / DETTAGLI
RICAVI LORDI (A)	€ 450.000,00	Valore stimato della concessione
1. Corsi di nuoto e scuola nuoto	€ 220.000,00	Corsi bambini, adulti, acquafitness
2. Nuoto libero (ingressi/abbonamenti)	€ 110.000,00	Tariffa ordinaria + ingressi agevolati residenti
3. Corsi agonistici e affitto corsie	€ 70.000,00	Società sportive locali
4. Centri estivi e attività scolastiche	€ 50.000,00	Convenzioni mesi estivi e mattutini
COSTI OPERATIVI (B)	€ 404.000,00	Totale spese di gestione
1. Personale e collaboratori sportivi	€ 148.000,00	Coordinatore, bagnini, istruttori, reception
2. Utenze e consumi energetici	€ 114.000,00	Luce, gas, acqua (ottimizzati post-ristrutturazione)
3. Canone di concessione al Comune	€ 70.000,00	Importo soggetto alle variazioni derivanti dal rialzo offerto in gara e dall'eventuale riduzione del canone prevista dall'art. 9 del Capitolato Speciale.
4. Manutenzione ordinaria e pulizia	€ 37.000,00	Prodotti chimici (cloro/pH), pulizie, ditte esterne
5. Costi amministrativi e assicurazioni	€ 21.000,00	Polizze RCT/Incendio, commercialista, software
6. investimenti iniziali materiali e immateriali	€ 14.000,00	Acquisto arredi, attrezzature e campagne pubblicitarie per il lancio dell'impianto
RISULTATO OPERATIVO (A - B)	€ 46.000,00	EBITDA (Margine Operativo Lordo)
Imposte sul reddito stimate (IRES + IRAP)	€ 12.834,00	Aliquota media stimata al 27,9%
UTILE NETTO COMMERCIALE	€ 33.166,00	Utile d'esercizio stimato per il gestore (7,3%)

I RICAVI LORDI (€ 450.000,00)

Ipotizziamo una stagione sportiva standard di **10 mesi** (settembre - giugno) più **2 mesi** di centro estivo (luglio - agosto).

1. Corsi di nuoto e scuola nuoto (€ 220.000)

È il motore della piscina. Ipotizzando un costo medio del corso di **€ 55 al mese** a persona (o € 550 a stagione):

- **Numero iscritti necessari:** circa 400 utenti attivi stabili a stagione (€220.000 / €550).
- *Esempio di saturazione:* 40 corsi diversi all'anno con una media di 10 persone per corso.

2. Nuoto libero (€ 110.000)

Diviso tra ingressi singoli e abbonamenti (10 ingressi), considerando una tariffa media ponderata di **€ 7,50** (tra intero, ridotto e sconti residenti):

- **Ingressi annuali chiesti:** circa 14.660 passaggi all'anno.
- *Frequenza settimanale:* Circa **340 persone a settimana** che frequentano il nuoto libero (spalmate su 43 settimane utili).

3. Corsi agonistici e affitto corsie (€ 70.000)

Tariffa media per l'affitto di una corsia a società terze: circa **€ 15/ora**.

- Ore di affitto stimate: circa 4.660 ore all'anno.
- Esempio pratico: 2 corsie affittate stabilmente per 5 ore al giorno, per 7 giorni su 7, per 43 settimane.

4. Centri estivi e attività scolastiche (€ 50.000)

Focalizzato sulle 8-9 settimane estive. Ipotizzando una quota di **€ 90 a settimana** a bambino (compreso pasto/attività):

- **Presenze necessarie:** circa 550 "quote/settimana" totali.
- *Esempio pratico:* Una media costante di **60-65 bambini a settimana** per i due mesi estivi.

I COSTI OPERATIVI (€ 404.000,00)

1. Personale e collaboratori sportivi (€ 148.000)

Considerando che le Associazioni Sportive Dilettantistiche possono utilizzare il Lavoro sportivo previsto dal D.Lgs. 36/2021, la struttura dei costi per circa 300 giorni di apertura all'anno è stimabile così:

- **1 Coordinatore/Direttore:** € 25.000 / anno.
- **Reception (turni mattina/sera):** 4 persone part-time in collaborazione = € 22.000 / anno totali.
- **Assistenti bagnanti (obbligatori per legge):** Copertura di circa 12 ore al giorno. Ipotizzando 3.833 ore di presenza all'anno a € 12/ora = circa € 46.000 / anno.
- **Istruttori nuoto/fitness:** Pagati a prestazione oraria (es. € 15/ora). Ipotizzando 3.666 ore di lezione totali all'anno = € 55.000 / anno.

2. Utenze e consumi energetici (€ 114.000)

Si specifica "ottimizzati post-ristrutturazione".

- **Gas/Teleriscaldamento (Acqua vasca e docce):** circa € 62.000.
- **Elettricità (Trattamento aria UTA, pompe di filtrazione 24h/24):** circa € 42.500.
- **Acqua (Rinnovi giornalieri per legge e scarichi):** circa € 9.500.

3. Canone di concessione (€ 70.000)

- **Costo fisso:** € 5.833,33 al mese da pagare al Comune per l'affitto della struttura.

4. Manutenzione ordinaria e pulizia (€ 37.000)

- **Prodotti chimici:** Cloro liquido, correttori pH, flocculanti (circa € 10.500/anno).
- **Materiale e ditte esterne:** Pulizie profonde, analisi dell'acqua ATS obbligatorie, manutenzione annuale filtri e caldaie (circa € 26.500/anno, pari a circa € 2.208,33 al mese).

5. Costi amministrativi e assicurazioni (€ 21.000)

- **Assicurazioni RCT/Incendio (obbligatorie e costose per impianti natatori):** € 8.000.
- **Consulenze (Commercialista, Consulente del Lavoro, Sicurezza 81/08):** € 8.000.
- **Software gestionali, POS, marketing e cancelleria:** € 5.000.

6. investimenti iniziali materiali e immateriali (€ 14.000) voce di ammortamento e gestione quota annuale stanziata per allestimento iniziale dell'impianto e per lo sviluppo di campagne pubblicitarie e marketing.

3. SINTESI ECONOMICA E MARGINI

Il piano evidenzia un EBITDA del 10,24% (€ 46.000 su € 450.000), in linea con i target di sostenibilità delle concessioni pubbliche di impianti natatori modernizzati.

L'utile di 33.166,00 euro è il profitto per il rischio d'impresa del gestore privato e garantisce la copertura degli investimenti di start-up.