



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

Settore Affari Generali e Personale

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA CONCESSIONE IN

GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI VIA VOLTAIRE

Allegato A della deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 12/08/2015

1. AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, OPPORTUNITA' PER L'AMMINISTRAZIONE E PER IL PRIVATO

La necessità di procedere a periodici lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e i sempre più stringenti vincoli di finanza pubblica rendono opportuno procedere all'affidamento in concessione della gestione della piscina comunale, come già avvenuto in passato. Il presente documento offre un quadro della fattibilità finanziaria della gestione, per garantire ai soggetti partecipanti alla gara un'informazione il più possibile chiara ed esaustiva delle condizioni in cui si andrà ad operare negli anni a venire, anche alla luce dell'esperienza della passata gestione sessennale.

2. FATTIBILITA' FINANZIARIA

La fattibilità finanziaria dell'intervento, evidenziata qui di seguito, è stata studiata mediante il criterio dell'analisi costi ricavi. Si è quindi proceduto all'analisi dettagliata delle voci di costo, tratte dall'esperienza della passata gestione nei sei anni precedenti, e delle voci di ricavo, diversificate a seconda della fonte di provenienza.

La struttura necessita inoltre di piccoli lavori di manutenzione ordinaria che consentirebbero di ridurre i costi di gestione legati al consumo d'acqua, di manutenzione straordinaria per eliminare/ridurre una perdita d'acqua nella vasca (che oscilla tra i 18 e 25 metri cubi al giorno), comunque sostenibile in termini di costi, grazie ai ricavi potenziali nella gestione della piscina.

Nella gestione passata si è deciso di non intervenire e si è valutato opportuno, nel presente studio, suggerire sia interventi di manutenzione ordinaria o opportuni accorgimenti sufficienti a contenere i predetti costi in modo ragionevole, o interventi di manutenzione straordinaria finalizzati allo stesso risultato che potrebbero essere oggetto di attribuzione di punteggio in sede di valutazione del progetto tecnico manutentivo/miglioria.

3. RAFFRONTO COSTI RICAVI

L'analisi sui dati storici su costi e ricavi, forniti dal precedente concessionario, evidenzia che la gestione della struttura risulta economicamente in attivo fin dal primo anno essendo la gestione pienamente avviata. L'utile netto della predetta gestione è stato pari a €. 175.467,85, con una media annua pari a €. 29.244,64.

Al fine di effettuare un'analisi più attendibile rapportata ad un ragionevole utilizzo della struttura, che rispetti criteri di economicità, efficacia e efficienza, si è deciso di effettuare una valutazione più approfondita che dia conto di un miglior sfruttamento del potenziale della struttura, considerando gli interessi generali dei cittadini e l'impatto sociale che ci si aspetta abbia il servizio, senza inficiare la fattibilità economica e finanziaria per il futuro concessionario.

Stando ai dati riguardanti la popolazione del comune di Sinnai al 2014 gli utenti potenziali della struttura sono 1.634 per quanto riguarda i minori tra i 5 e i 14 anni, senza considerare quindi i 787 minori tra i 0 e 4 anni, che potrebbero rientrare nei programmi della gestione futura in un progetto di ambientamento neonatale, mentre per quanto riguarda gli adulti i dati presentano un numero pari a 9.908 cittadini

considerando una fascia di età tra i 15 e i 54 anni, senza quindi considerare ulteriori fasce d'età che comunque potrebbero rientrare tra gli utenti potenziali, a questi dati si aggiungono poi i cittadini dei paesi confinanti.

Età popolazione Sinnai	Totale		bambini	adulti
		%	1634	9908
0-4	787	4,60%		
5-9	830	4,80%		
10-14	804	4,70%		
15-19	777	4,50%		
20-24	918	5,40%		
25-29	1.016	5,90%		
30-34	1.255	7,30%		
35-39	1.560	9,10%		
40-44	1.595	9,30%		
45-49	1.469	8,60%		
50-54	1.318	7,70%		
55-59	1.108	6,50%		
60-64	994	5,80%		

Già dai dati sopra indicati, evidenziati anche in tabella, si può notare come gli utenti potenziali siano in numero considerevole, tuttavia al fine di effettuare un'analisi prudenziale che rispetti sia gli interessi dei cittadini, sia le problematiche di gestione del futuro concessionario, si è analizzato uno scenario considerando turni da 45 minuti per un'apertura dalle ore 8 alle ore 22 dal lunedì al venerdì e dalle ore 8 alle 19 il sabato, risultando un numero di turni medi giornalieri pari a 17, per 10 mesi l'anno valutando quindi un'apertura parziale nel mese di Agosto e una minore utenza nei mesi di Giugno e Luglio.

Per determinare i ricavi potenziali si è ipotizzato il seguente scenario:

IPOTESI ESEMPLIFICATIVA:

- un gruppo di utenti con abbonamento trisettimanale (lun-mer-ven TARIFFA EURO 48), un gruppo bisettimanale (mar-gio TARIFFA 43 euro), un gruppo per una volta la settimana (sab TARIFFA EURO 27), con età oltre i 14 anni (adulti).
- due squadre da 10 atleti ciascuna di pallanuoto, una femminile e una maschile per le quali si è considerato un utilizzo esclusivo della piscina per un turno al giorno (TARIFFA EURO 51), per dieci mesi;
- un gruppo di utenti con abbonamento trisettimanale (lun-mer-ven TARIFFA EURO 43), un gruppo bisettimanale (mar-gio TARIFFA EURO 38), un gruppo per una volta la settimana (sab EURO 25), con età uguale o inferiore ai 14 anni (bambini).
- L'utilizzo della vasca piccola da parte di gestanti, acquafitness, ginnastica dolce, disabili.

Dalle tabelle che seguono si possono vedere gli andamenti dei ricavi per tipologia di utenti considerando le tariffe indicate nel presente bando e rapportate al numero di utenti.

Il presente scenario è meramente indicativo, avendo come obiettivo quello di dare una prima indicazione, non definitiva, su un possibile utilizzo della struttura.

Sarà poi onere delle singole società concorrenti al bando adattare le proprie analisi economico-finanziarie in base alle proprie strategie organizzative, presentando a tal fine un piano economico finanziario di gestione relativo a tutta la durata della concessione, compreso l'eventuale rinnovo, che dovrà dimostrare l'equilibrio economico-finanziario della proposta.

Tuttavia si può notare come già con una media di un utente a turno per corsia nella vasca grande per 16 turni (bambini-adulti), un turno riservato alla pallanuoto, e 17 utenti giornalieri in vasca piccola che corrispondono a soli 2 gruppi da 8-9 utenti si raggiungono ricavi annui previsti per EURO 150.174,00, di cui 141.720,00 da attività sportiva, 2.550,00 ricavi dalle iscrizioni annue, 5.904,00 da phon e docce (considerando Euro 0,20 per ogni utente al giorno).

Questa ipotesi di stima prudenziale, non rappresenterebbe un utilizzo efficiente della struttura dato il basso numero di utenti medi: infatti analizzando poi l'andamento dei ricavi all'aumentare degli utenti si può notare come i proventi crescano proporzionalmente, salvo per le squadre di pallanuoto che si considerano stabili.

Pertanto considerando un utilizzo efficiente di 2-3 utenti medi a turno per corsia in vasca grande (adulti-bambini), le squadre di pallanuoto e 4-6 turni in vasca piccola con 8-9 utenti, non solo si registra un aumento dei ricavi con una oscillazione tra il 92,5 % e il 185 %, ma rimane ampio spazio per il concessionario di gestire la tipologia di utenti in base alle proprie strategie organizzative.

Sono riportati inoltre i costi sostenuti e dichiarati dalla precedente gestione, al fine di permettere una migliore analisi per i partecipanti alla gara, va specificato che tali costi sono rapportati all'utilizzo della struttura su costi storici e in base ai turni di apertura stabiliti dalla precedente gestione.

RICAVI SCENARIO

Tab. 1

RICAVI ANNUI DA ABBONAMENTI ADULTI		UTENTI PER CORSO	CORSIE	UTENTI PER TURNO	NUMERO TURNI	ABBONAMENTI MENSILI	ABBONAMENTI 10 MESI	TARIFFA TRISETTIMANALE	RICAVI ANNUI DA ABB. TRISETTIMANALE	TARIFFA BISETTIMANALE	RICAVI ANNUI DA ABB. BISETTIMANALE	TARIFFA 1 v. SETTIMANALE	RICAVI DA ABB. 1 V SETTIMANA	TOT RICAVI ANNUI ADULTI
UTENTI PER CORSO	CORSIE													
1	6	6	12	72	144	720	48	34560	43	30960	27	19440	84960	
2	6	12	12	144	288	1440	48	69120	43	61920	27	38880	169920	
3	6	18	12	216	432	2160	48	103680	43	92880	27	58320	254880	
4	6	24	12	288	576	2880	48	138240	43	123840	27	77760	339840	
5	6	30	12	360	720	3600	48	172800	43	154800	27	97200	424800	
6	6	36	12	432	864	4320	48	207360	43	185760	27	116640	509760	
7	6	42	12	504	1008	5040	48	241920	43	216720	27	136080	594720	
8	6	48	12	576	1152	5760	48	276480	43	247680	27	155520	679680	
9	6	54	12	648	1296	6480	48	311040	43	278640	27	174960	764640	
10	6	60	12	720	1440	7200	48	345600	43	309600	27	194400	849600	

Tab. 2

RICAVI ANNUI DA ABBONAMENTI BAMBINI		UTENTI PER CORSO	CORSIE	UTENTI PER TURNO	NUMERO TURNI	ABBONAMENTI MENSILI	ABBONAMENTI 10 MESI	TARIFFA TRISETTIMANALE	RICAVI ANNUI DA ABB. TRISETTIMANALE	TARIFFA BISETTIMANALE	RICAVI ANNUI DA ABB. BISETTIMANALE	TARIFFA 1 v. SETTIMANALE	RICAVI DA ABB. 1 V SETTIMANA	TOT RICAVI ANNUI BAMBINI
UTENTI PER CORSO	CORSIE													
1	6	6	4	24	48	240	43	10320	39	9360	25	6000	25680	
2	6	12	4	48	96	480	43	20640	39	18720	25	12000	51360	
3	6	18	4	72	144	720	43	30960	39	28080	25	18000	77040	
4	6	24	4	96	192	960	43	41280	39	37440	25	24000	102720	
5	6	30	4	120	240	1200	43	51600	39	46800	25	30000	128400	
6	6	36	4	144	288	1440	43	61920	39	56160	25	36000	154080	
7	6	42	4	168	336	1680	43	72240	39	65520	25	42000	179760	
8	6	48	4	192	384	1920	43	82560	39	74880	25	48000	205440	
9	6	54	4	216	432	2160	43	92880	39	84240	25	54000	231120	
10	6	60	4	240	480	2400	43	103200	39	93600	25	60000	256800	

Tab. 3

RICAVI DA ACQUA FITNESS, GINNASTICA DOLCE, GESTANTI										
UTENTI GIORNALIERI	CORSIE	ABBONA MENTI MENSILI	ABBONAMENTI 10 MESI	TARIFFA TRISETTIMANA LE	RICAVI ANNUI DA ABB. TRISETTIMANALE	TARIFFA BISETTIMANALE	RICAVI ANNUI DA ABB. BISETTIMANALE	TARIFFA 1 v. SETTIMANA	RICAVI DA ABB. 1 V SETTIMANA	TOT RICAVI ANNUI
17	1	17	170	50	8500	45	7650	29	4930	21080
34	1	34	340	50	17000	45	15300	29	9860	42160
51	1	51	510	50	25500	45	22950	29	14790	63240
68	1	68	680	50	34000	45	30600	29	19720	84320
85	1	85	850	50	42500	45	38250	29	24650	105400
102	1	102	1020	50	51000	45	45900	29	29580	126480
119	1	119	1190	50	59500	45	53550	29	34510	147560
136	1	136	1360	50	68000	45	61200	29	39440	168640
153	1	153	1530	50	76500	45	68850	29	44370	189720
170	1	170	1700	50	85000	45	76500	29	49300	210800

Tab. 4

RICAVI PALLANUOTO				
SQUADRA MASCHILE	SQUADRA FEMMINILE	TARIFFA MENSILE	RICAVI MESE	RICAVI ANNUI
10	10	50	1000	10000

COSTI DICHIARATI GESTIONE PRECEDENTE

	Gasolio e olio combustibile	Sorveglianza e guardiana	Spese per Pulizie	Spese per il personale	Utenze idriche	Utenze elettriche	Utenze telefoniche	Spese generali di gestione	Assicurazioni e polizze fideiussorie	Cloro e acido	Totale costi annui	Andamento costi
1° anno	€ 37.817,21	€ -	€ 3.827,00	€ 47.524,30	€ 10.200,00	€ 19.718,45	€ 655,00	€ 4.456,20	€ 3.200,00	€ 3.453,12	€ 130.851,28	
2° anno	€ 56.909,08	€ 3.000,00	€ 5.741,15	€ 62.066,00	€ 15.300,00	€ 22.018,54	€ 876,04	€ 5.360,08	€ 3.200,00	€ 2.276,16	€ 176.747,05	€ 45.895,77
3° anno	€ 57.417,88	€ 2.200,00	€ 5.949,12	€ 67.624,18	€ 14.100,00	€ 23.163,92	€ 393,36	€ 5.050,00	€ 3.200,00	€ 2.141,41	€ 181.239,87	€ 4.492,82
4° anno	€ 57.376,86	€ 2.200,00	€ 9.712,66	€ 71.123,26	€ 15.000,60	€ 24.749,05	€ 591,30	€ 3.119,66	€ 3.200,00	€ 2.688,45	€ 189.761,84	€ 8.521,97
5° anno	€ 58.245,17	€ 2.200,00	€ 6.744,58	€ 60.045,50	€ 14.638,04	€ 28.147,60	€ 775,20	€ 3.487,09	€ 3.200,00	€ 2.101,78	€ 179.584,96	€ 10.176,88
6° anno	€ 44.009,05	€ 2.488,80	€ 5.697,79	€ 57.006,84	€ 12.126,78	€ 25.125,31	€ 904,96	€ 3.743,00	€ 2.650,00	€ 2.226,74	€ 155.979,27	€ 23.605,69
Totale	€ 311.775,25	€ 12.088,80	€ 37.672,30	€ 365.390,08	€ 81.365,42	€ 142.922,87	€ 4.195,86	€ 25.216,03	€ 18.650,00	€ 14.887,66	€ 1.014.164,27	€ 5.025,60

Ipotizzando la gestione che preveda un numero maggiore di turni giornalieri, atleti ecc, rispetto alla precedente, così come ipotizzato negli scenari dei ricavi di cui sopra, è ragionevole ipotizzare un conseguente aumento dei costi del 20% per le voci Gasolio e olio combustibile, utenze idriche e utenze elettriche e del 50% della voce spese per il personale. Di dal chè la gestione, basata su criteri di economicità risulta essere comunque in grado di permettere l'equilibrio economico e finanziario in quanto i costi annui ammonterebbero a € 200,734,92, mentre i ricavi, prevedendo tra due o tre utenti a corsia (cfr tab. 5 in corrispondenza della colonna Ricavi Tot scenario) varierebbero rispettivamente tra € 289.268,00 e € 428.362,00.

	Gasolio e olio combustibile aumento 20%	Sorveglianza e guardiana	Spese per Pulizie	Spese per il personale aumento 50%	Utenze idriche aumento 20%	Utenze elettriche aumento 20%	Utenze telefoniche	Spese generali di gestione	Assicurazioni e polizze fideiussorie	Cloro e acido	Totale costi annui
6° anno	€ 52.810,86	€ 2.488,80	€ 5.697,79	€ 85.510,26	€ -	€ 14.552,14	€ 30.150,37	€ 904,96	€ 2.650,00	€ 2.226,74	€ 200.734,92