

## **ALLEGATO 1**



### **COMUNE DI PATERNO'** Città Metropolitana di Catania

#### **PROGETTO PER L’AFFIDAMENTO, IN REGIME DI CONCESSIONE, DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE DI PATERNO’**

#### **“GIOVANNI PAOLO II”**

**C.I.G. \_\_\_\_\_**

#### **PIANO DI FATTIBILITA’ TECNICA ED ECONOMICA**

##### **1. PREMESSA**

Il presente documento viene stilato in attuazione delle disposizioni del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recante “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull’aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d’appalto degli enti erogatori nei settori dell’acqua, dell’energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché nel riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

L’art. 23 comma 15 di tale decreto così come modificato dall’art. 13 del decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 prevede che il progetto degli appalti di servizi – che si ritiene applicabile, in via analogica, alle concessioni di servizi – contenga:

- a. La relazione tecnico illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserita la concessione;
- b. Le indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all’articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- c. Il calcolo degli importi per l’acquisizione dei servizi, con indicazione degli oneri non soggetti a ribasso;
- d. Il prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l’acquisizione dei servizi;
- e. Il capitolato speciale d’appalto (descrittivo e prestazionale) comprendente le specifiche tecniche, l’indicazione dei requisiti minimi che le offerte devono comunque garantire e degli aspetti che possono essere oggetto di variante migliorativa e conseguentemente, i criteri premiali da applicare alla valutazione delle offerte in sede di gara, l’indicazione di altre circostanze che potrebbero determinare la modifica delle condizioni negoziali durante il periodo di validità, fermo restando il divieto di modifica sostanziale.

##### **a. Relazione tecnico-illustrativa**

L'impianto natatorio oggetto di concessione è ubicato a Paternò in Corso Italia snc. La Piscina si trova in un'area a cerniera tra la zona Ardizzone e l'area delle Salinelle, quest'ultima a vocazione sportiva con i seguenti impianti sportivi quali la Palestra Comunale, i Campi da tennis comunali ed il Campo di calcio Falcone-Borsellino; più a nord nella zona Ardizzone si trova il Campo di calcio dedicato a Piero Parisi.

L'area su cui è stata realizzata la piscina comunale esistente, confina a nord-est con il Corso Italia, ad ovest con la via Nazario Sauro, a sud e ad est con l'area demaniale destinata a Parco Territoriale Urbano

L'edificio della piscina esistente è stato realizzato con una volumetria di mc. 11.048,66 a coprire una superficie di mq. 2.085,30. L'illuminazione è naturale con ampie vetrate poste lungo i lati minori della sala. La copertura è costituita da travi in legno lamellare con relativo tavolato in legno.

L'impianto è composto dalle seguenti unità funzionali:

- Sala delle vasche natatorie;
- Servizi accessori all'area sportiva;
- Tribuna e servizi per il pubblico;
- Centrali tecnologiche.

Gli spazi oggetto di concessione sono costituiti da:

- N. 2 vasche rispettivamente di mt. 25,00x17,00= mq. 425 e mt. 17,00x7,00= mq. 119, la prima di profondità di mt. 2,00 e la seconda con profondità variabile da mt. 0,80 a mt. 1,20, per un totale complessivo di superficie d'acqua di mq. 544 con un'altezza libera dell'impianto è di mt. 5,00.
- N. 2 vasche esterne vasche rispettivamente di mt. 25,00x18,00= mq. 450 e mt. 18,00x7,00= mq. 126, la prima di profondità di mt. 2,00 e la seconda con profondità variabile da mt. 0,80 a mt. 1,20, per un totale complessivo di superficie d'acqua di mq. 544 con un'altezza libera dell'impianto è di mt. 5,00.
- Gradinata per gli spettatori realizzata con solaio poggiate su travi "a ginocchio" tra il piano delle vasche natatorie e la zona di accesso del pubblico.
- Vasche di riserva idrica antincendio, di riserva e di compensazione per la piscina.
- Due nuclei Spogliatoi per i nuotatori sono divisi in due nuclei distinti per sesso con accesso separato rispetto al settore delle tribune per il pubblico.
- Due nuclei servizi igienici e docce con filtro di separazione tra i percorsi a piedi calzati e percorsi a piedi nudi.
- Una Sala fitness piscina chiusa 10,70 x mt. 10.73;
- Una Sala articoli sportivi e gadget;
- Due strutture adibite a bar (una interna e un chiosco esterno)
- Un Solarium.

Il calcolo teorico di utilizzo della superficie d'acqua, ipotizza l'uso contemporaneo da parte di n. 60 nuotatori, pertanto i suddetti nuclei di servizi distinti per uomini e donne sono calcolati ciascuno per la presenza di n. 30 persone, e ciascuno dotato, nel rispetto delle normative vigenti, di n. 4 w.c., 4 lavabi e 9 docce. Ciascun nucleo di servizi è a sua volta dotato di un servizio igienico e una doccia idonei per disabili.

A supporto delle attività natatorie l'impianto in atto gode dei seguenti servizi:

- Sala prenataloria: piccola palestra ginnica adiacente alla sala vasche di dimensione di mt. 10,90x10,75;
- Deposito abiti: locale di mq. 35,88 baricentrico ai due nuclei di spogliatoio;
- Deposito attrezzi: locale di mq. 57,98 a quota piano vasca;
- N. 2 spogliatoi giudici di gara, distinti per sesso;
- Pronto soccorso: con sala di attesa, sala per il medico ed un w.c. direttamente collegato con l'esterno presentando un accesso per un'ambulanza;

L'impianto è dotato dalle seguenti centrali impiantistiche, attrezzate secondo normative vigenti, sono ubicate in seminterrati aerati e con accessi autonomi dall'esterno:

- Centrale idrica: munita di vasche di riserva idrica antincendio, vasche di riserva e vasche di compensazione, attrezzate di connessi dispositivi di pompaggio, pressurizzazione, filtraggio etc.; una autoclave è a servizio degli apparecchi sanitari;
- Centrale termica: alloggia n. 3 unità di adeguata potenza, installate per il trattamento e riscaldamento dell'aria; per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono installati generatori di calore che erogano acqua calda per le piscine, per i servizi e per le unità di trattamento aria dell'impianto di termoventilazione;
- Centrale elettrica: all'esterno è stata collocata la cabina Enel in cui arrivano i cavi di alimentazione esterni; un apposito locale contiene il quadro generale, mentre la distribuzione è congegnata con appositi quadri secondari per ambienti omogenei.

L'impianto oggetto dell'appalto viene inoltre dotata del recente ampliamento e completamento consistente:

- Nucleo Hall-reception: con ingresso sul parcheggio di arrivo e sul piazzale, si propone come locale di ingresso principale, unico e ben individuato, dove viene esercitata la funzione di controllo e smistamento dei flussi (pubblico e nuotatori) oltre che quella di fornire un luogo al coperto per l'attesa;
- Copertura dei principali camminamenti di connessione: dalla Hall agli ingressi per le due aree distinte per il pubblico e i nuotatori; per un tratto prospettante sul piazzale d'ingresso si aggiunge anche la chiusura verticale.
- Impianto natatorio esterno costituito da n. 2 vasche esterne ed un nucleo servizi di gestione centralizzati.

L'impianto è dotato del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) rilasciato dal Ministero dell'Interno, Comando provinciale del VV.FF. di Catania

Trattandosi di impianto a rilevanza economica la forma di affidamento prevista è la procedura aperta, con applicazione del criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La gestione dell'impianto sportivo, sin dalla sua apertura, è sempre stata esternalizzata.

**b. Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza di cui all'articolo 26, comma 3, del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.**

In riferimento al disposto dell'art. 26 comma 3 del Decreto Legislativo n. 81/2008 e s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione appaltante e, conseguentemente, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

## **2. STORIA DELL'IMPIANTO**

Il progetto del Comune di Paternò prende origine dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di reperire sul mercato un operatore professionale qualificato per la gestione in concessione dell'impianto natatorio.

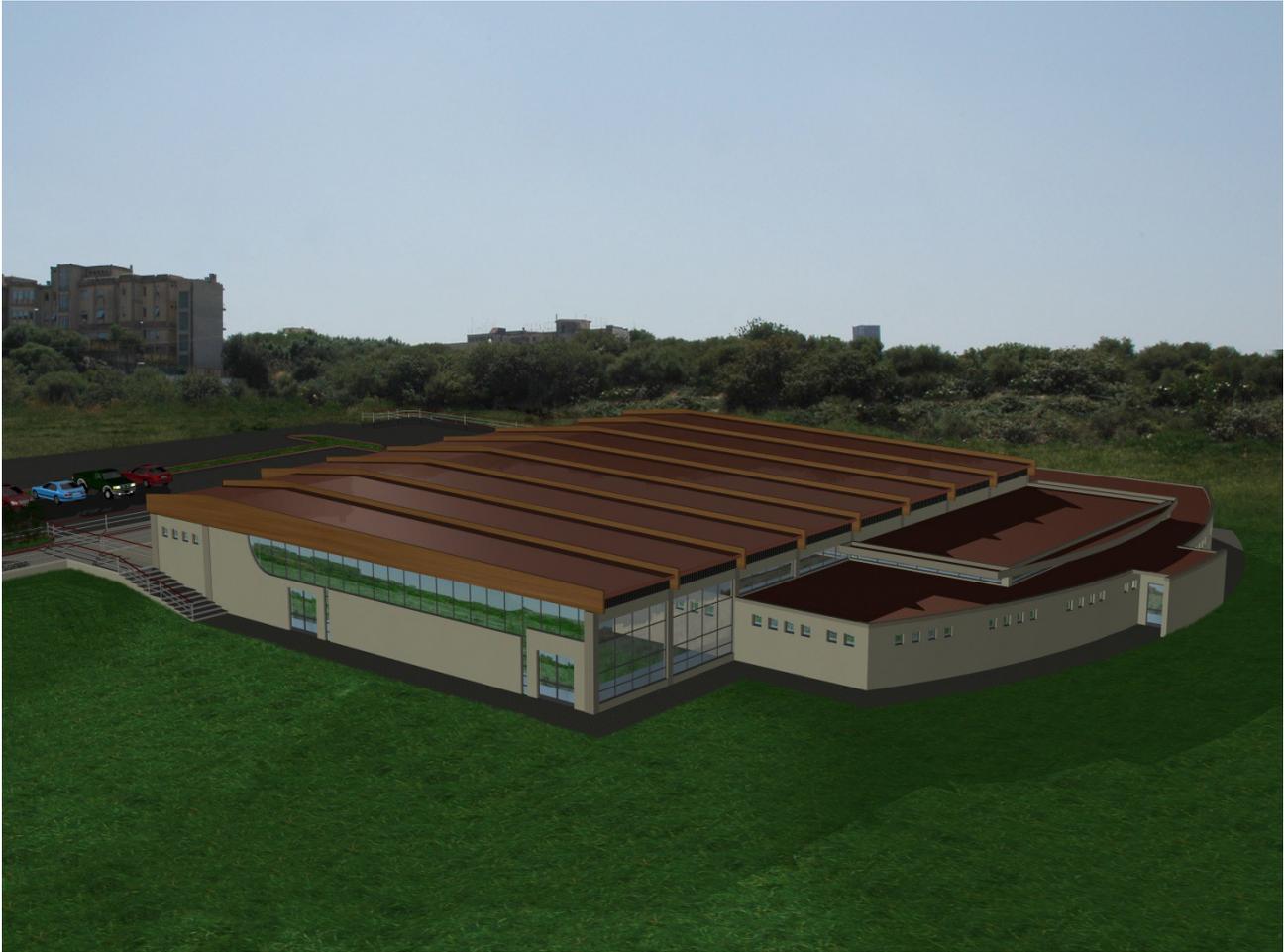
Con Delibera G.M. n. 72 del 12.03.2004 è stato approvato il progetto esecutivo per la costruzione della piscina comunale, redatto dagli Archh. Daniela Lima e Sebastiano Pirruccello, progettisti e direttori dei lavori, dell'importo complessivo di €. 3.098.741,39, di cui €. 2.303.895,27 a base d'asta, comprensivi di €. 22.821,23 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, e €. 794.846,12 per somme a disposizione, finanziato con Mutuo Pos. 4426801.00, concesso dalla Cassa DD. PP. in data 28.1.2003.

A seguito di asta pubblica i lavori di costruzione della Piscina Comunali, sono stati appaltati, con contratto del 26.07.2004, Rep. nr. 384, all'Impresa Corsaro Giuseppe, con sede in Adrano, Via del Segreto, n. 13/A, che ha offerto il ribasso del 20,53% sul prezzo posto a b.a. di € 2.303.895,27, di cui € 2.281.074,04 soggetti a ribasso ed € 22.821,23 quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e per l'importo contrattuale complessivo, netto del predetto ribasso, di € 1.835.590,77, oltre I.V.A. ai sensi di Legge

In data 22.10.2004 è avvenuta la consegna definitiva dei lavori.

Sinteticamente le opere eseguite per la realizzazione della piscina sono:

- opere di fondazione consistenti in una piastra in c.a. per la zona comprendente la sala vasche, l'ingresso al pubblico, il bar, il pronto soccorso e il deposito; travi rovesce per la zona spogliatoi atleti divisa in due corpi di fabbrica (A e B) con giunto intermedio sia tra di loro che con la sala piscine; piastra in c.a. per le vasche di riserva idrica, antincendio e le vasche di compenso delle piscine; travi rovesce per i manufatti contenenti centrale idrica ed elettrica e per quello della centrale termica;
- la struttura in elevazione della zona vasche è stata realizzata con struttura puntiforme perimetrale in c.a. ; pareti perimetrali delle piscine in c.a.; tra la zona vasche e l'ingresso pubblico è stata realizzata una gradinata pure in c.a; la struttura della zona spogliatoi è stata realizzata con pilastri e travi in c.a., per due elevazioni fuori terra, con solai del tipo misto inc.a. e laterizio; la struttura delle vasche idriche è stata eseguita con pareti in c.a.; i manufatti contenenti la centrale termica, la centrale idrica ed elettrica sono stati realizzati con setti in c.a per i perimetrali seminterrati e con pilastri in c.a.per quelle prospettanti sul cortile;
- vasca grande delle dimensioni di mt. 25 x mt. 17;
- vasca piccola delle dimensioni di mt. 7 x mt. 17;
- zona bar con annessi servizi (lato tribune);
- zona attività commerciale (lato tribune);
- sala medica (lato tribune);
- palestra per attività delle dimensioni di mt. 10,70 x mt. 10.73;
- spogliatoi;
- la copertura del corpo centrale è stata realizzata con travi in legno lamellare e pacchetto di copertura pure in legno; a protezione dalle intemperie è stata stesa una speciale guaina liquida per la copertura in legno mentre i solai sono stati protetti da doppia guaina prefabbricata;
- la struttura è completa di rivestimenti, pavimentazioni, intonaci, pezzi sanitari, infissi interni ed esterni;
- completano la piscina gli impianti: idrico-sanitario, antincendio, disinfezione e filtraggio, elettrico, termoventilazione e riscaldamento;
- Ampio parcheggio ingresso;



Successivamente a supporto dell'impiantistica termica è stato realizzato un impianto solare termico composto da 204 collettori solari piani e uno scambiatore per acqua calda sanitaria.

L'appalto riguarda anche il recente ampliamento con piscina esterna composto:

- vasca grande delle dimensioni di mt. 25 x mt.18;
- vasca piccola delle dimensioni di mt. 7 x mt. 18;
- solarium;
- spogliatoi esterni;
- zona bar;
- zona giochi;

L'intervento verrà ultimato ottobre 2018.

### **3. CALCOLO DEL VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE**

Il presente documento limita l'analisi al periodo della gestione a base di gara, pari cioè a 15 anni, e prende in esame il solo Conto Economico relativo al suddetto periodo. La motivazione di tale scelta è da riscontrarsi nella possibilità lasciata dall'Ente ai concorrenti di prevedere soluzioni diversificate in ambito gestionale con inevitabili riflessi finanziari sull'attività stessa.

Rimane dunque inteso che i dati relativi agli aspetti finanziari saranno lasciati alla definizione dei concorrenti e calibrati sul loro progetto gestionale.

Il Piano Economico Finanziario (nel proseguo per brevità P.E.F.), così come riportato nelle pagine seguenti, riporta una situazione di sostenibilità economico-finanziaria che dovrà essere necessariamente affinata sulla base delle scelte gestionali.

Si ritiene dunque che tale strumento debba servire come linea guida di indirizzo per l'Ente al fine di quantificare il canone concessorio a base di gara, senza peraltro esserne vincolante.

La procedura di affidamento scelta dall'Ente, ovverosia la concessione d'uso, trae origine dal fatto che i flussi monetari futuri stimati al momento di partenza dell'operazione siano in grado di assolvere al debito di funzionamento assunto per la gestione dell'operazione stessa, di pagare cioè i fattori di produzione e di creare una redditività per il gestore stesso.

Si può ben comprendere allora come ogni operazione di concessione, con il completo trasferimento del "rischio operativo di gestione" sul concessionario, si basi su di una valutazione di costi benefici nell'intraprendere quell'attività e sui rischi che quello che è stato preventivato non accada o accadano situazioni differenti.

Gli operatori economici devono perciò saper allocare su di essi solo i rischi che sanno gestire, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista economico-finanziario, pena il fallimento dell'iniziativa.

La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto unitamente ad una non corretta allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

I principali rischi connessi ad un'operazione di concessione, sono suddivisi in:

- rischi di "pre-completamento", relativi della prima fase, quella dell'impostazione e della realizzazione dell'operazione, con tutte le implicazioni amministrative (permessi, volture, reperimento fornitori e manodopera), tecniche e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora sufficienti utili a garantire l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa;
- rischi "di post-completamento", relativi alle fasi di avviamento e di mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione della gestione ed all'autosufficienza finanziaria.
- rischi "generali", presenti in ogni singola fase, cioè: rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari relativi ai tassi di interesse, ecc..

Di seguito vengono riportate le tipologie di rischi individuati per la specifica tipologia di concessione d'uso:

1. I rischi imprenditoriali sono dovuti alle modifiche del bacino d'utenza, che può non consentire di attivare il livello di tariffe in grado di generare il flusso di cassa positivo.
2. I rischi tecnologici sono connessi con errori di scelta del processo manutentivo così da renderlo insufficiente ad erogare il servizio nei tempi, nei modi e nella qualità richiesta dagli utenti.
3. I rischi ambientali costituiscono una categoria da tenere fortemente in considerazione, vista la rinnovata ed attenta legislazione in materia.
4. I rischi economici sono legati agli errori di identificazione dei costi operativi di gestione ed a quelli di valutazione dei costi manutentivi.
5. I rischi finanziari derivano da un'errata valutazione delle tariffe del servizio, dall'inflazione non considerata nella concessione per una durata forse eccessiva.
6. I rischi di gestione sono dovuti al bacino d'utenza, alla quota di mercato, alla manutenzione non adeguatamente programmata e studiata, ed alla possibile

obsolescenza tecnologica che renderebbero superato il servizio all'utenza in tempi non compatibili con il periodo di servizio al debito del progetto.

7. I rischi politici sono legati alla possibilità di cambio delle normative d'interesse per il progetto.

La direttiva europea 2014/23/UE sull'aggiudicazione delle concessioni definisce la "concessione di servizi" un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto, mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici affidano a uno o più operatori economici l'erogazione e la gestione di servizi, diversi dall'esecuzione dei lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto od in tale diritto accompagnato da un prezzo.

Il "Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici e s.m.i." riporta le seguenti definizioni:

- art. 3) comma 1 lettera vv) "concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll), riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi";
- art. 3) comma 1 lettera bbb) "«rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti";
- art. 3) comma 1 lettera ccc) "«rischio di domanda», il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa".

Il nuovo Codice introduce una nuova tipologia di rischio, definito "operativo" che definisce il discrimine tra "appalto" e "concessione".

Il «rischio operativo» è il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario.

Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione.

Tale rischio ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei servizi in condizioni operative normali.

#### **4. IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE**

È intendimento del Comune di Paternò che il concessionario sostenga i costi derivanti dall'espletamento delle attività, introitandone i corrispondenti ricavi.

Il programma della gestione qui presentato è da considerarsi ipotetico in quanto la gestione è lasciata interamente all'iniziativa del soggetto aggiudicatario.

Dal piano finanziario si evince un MOL (margine operativo lordo) positivo a partire dal secondo esercizio che andrà accrescere nel corso dei 15 anni di concessione. Si è altresì considerato anche il valore della concessione del sedicesimo esercizio qualora l'Ente decidesse di procedere con la proroga tecnica.

Nel proseguo vengono riportati i dati sintetici della gestione economica del centro sportivo.

#### **5. RICAVI DI GESTIONE**

### **Ricavi impianto natatorio abbonamenti**

Partendo dal presupposto che la Piscina comunale di Paternò presenta degli aspetti di unicità quale impianto natatorio del territorio provinciale (la possibilità di effettuare attività sportivo/ricreativo all'esterno e la riconoscibilità di centro per le gare regionali di nuoto) fa sì che risulta indispensabile fare delle valutazioni sul potenziale bacino d'utenza. L'impianto sportivo per le peculiarità suddette è a servizio di una popolazione di n. 154.497 abitanti.

Il valore risulta dall'aggregazione degli abitanti di Paternò 47.827, Biancavilla n. 23.948, Adrano n. 35.633, Belpasso n. 28.126 e Bronte 18.963) il dato si riferisce alla popolazione residente *al 1° gennaio 2017 (Elaborazioni su dati ISTAT)*.

E' necessario porre l'attenzione che la piscina comunale di Paternò sorge su un territorio privo di affaccio sul mare e che è costituita da due strutture natatorie esterne ed un solarium, certamente grazie ad una politica di promozione e fidelizzazione consentirà una fruizione continua per dodici mesi destinata nel tempo ad allargarsi.

Relativamente quindi ai ricavi per le attività natatori si può prudenzialmente ipotizzare un'affluenza di circa 500 utenti all'anno su dodici mesi sviluppando un fatturato annuo pari a circa **€. 360.000,00** (500 utenti x 12 mesi x €. 60,00).

### **Ricavi sala palestra e fitness**

E' previsto per la sala palestra fitness una gestione diretta si prevede un massimo di 50 utenti mensili che con un costo di 40,00 euro mensile per otto mesi di gestione prevede un ricavo di **€. 16.000,00**;

### **Ricavi impianto natatorio attività scolastica**

Al fine di sopperire alle limitazioni che le strutture scolastiche possono offrire alla propria popolazione scolastica (a volte anche a causa dell'assenza di adeguate strutture sportive all'interno dei propri istituti) può essere avviata una campagna di promozione alla pratica del nuoto presso le strutture scolastiche del territorio. La piscina di Paternò oltre il proprio territorio comunale serve una popolazione sportiva di diversi comuni che ha come potenziale utenza (Paternò 5734, Biancavilla n. 2930, Adrano n. 4510 e Belpasso n. 3256) il dato si riferisce alla distribuzione della popolazione per classi di età da 9 a 18 anni al 1° gennaio 2017 (Elaborazioni su dati ISTAT)

In questa sede viene prudenzialmente ipotizzato un ricavo derivante dall'utilizzo dell'impianto natatorio per l'attività scolastica che venga effettuata nelle ore antimeridiane (dalle ore 9,30 alle ore 12,30). A supporto di tale attività il concessionario non dovrà sostenere i costi di istruttore poiché questi saranno forniti direttamente dagli istituti scolastici. Anche in questo caso la richiesta del servizio sarà tale da saturare e diversificare la capacità di offerta dell'impianto. Si prevede la presenza di 30 allievi per ora di attività. Prevedendo una tariffa per la fruizione del servizio è di € 2 /h, si potrà ipotizzare un ricavo giornaliero (per quattro ore) di € 240,00.

Tale servizio è previsto in 640 h/anno (4 ore/giorno per 5 giorni/settimana per 32 settimane). Possiamo quantificare i ricavi generati da tale attività che saranno: €.  
2,00 /h per 30 atleti/h per 640 h/anno = **€. 38.400,00.**

### **Ricavi impianto natatorio attività sanitaria**

L'offerta per l'attività sanitaria sarà effettuata nelle ore pomeridiane (dalle ore 13,00 alle ore 16,00. La fruizione del servizio a questa particolare fascia di utenti,

saranno previsti, pertanto, 10 utenti per ora di attività. Si ipotizza una tariffa per la fruizione del servizio di € 3,78/h, viene previsto quindi un ricavo per ora di € 37,80. Tale servizio è previsto in 720 h/anno (3ore/giorno per 5 giorni/settimana per 48 settimane/anno). Possiamo quantificare i ricavi generati da tale attività che saranno: € 3,78/h per 10 utenti/h per 720 h/anno = **€. 27.216,00**;

### **Ricavi bar-ristoro**

La struttura consente la realizzazione di almeno 2 bar-ristoro (uno interno ed uno esterno). Per tali aree si prevede un'entrata crescente negli anni. Per il primo anno si ipotizzano 60 utenti giornalieri per 350 giorni all'anno per un importo medio di consumazioni di € 3,00 a utente si prevede un ricavo **€. 52.500,00**.

### **Pubblicità commerciale**

Il gestore è autorizzato ad effettuare all'interno e all'esterno dell'impianto sportivo pubblicità commerciale in forma visiva, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni tecniche disposte dall'Amministrazione comunale e di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità determinata a norma di legge e di regolamento comunale.

Il piano di utilizzo degli spazi pubblicitari dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione comunale – Servizio Sport. L'installazione delle strutture e impianti per la pubblicità è subordinata alle norme regolamentari in materia e il gestore è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

In riferimento al tipo di struttura e sulla scorta dei dati consultabili su internet di attività simili si stima un ricavo parti ad **€. 15.000,00**;

### **Vendita spazi acqua**

Il gestore è autorizzato ad effettuare la vendita degli spazi acqua per attività agonistiche.

In riferimento alla tipologia dell'impianto e sulla scorta di esempi simili si stima un ricavo parti ad **€. 15.000,00**;

### **Punti vendita**

Il gestore è autorizzato ad effettuare all'interno degli impianti la vendita di accessori per il nuoto, riviste e pubblicazioni di carattere sportivo ed eventuali gadgets, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni e licenze previste dalle disposizioni vigenti in materia.

In riferimento alla tipologia dell'impianto e sulla scorta di esempi simili si stima un ricavo parti ad **€. 15.000,00**;

**TOTALE RICAVI DI GESTIONE € 539.116,00**

## **6. COSTI DI GESTIONE**

### **Costi da utenze**

Tali costi sono stimati, sulla base di situazioni simili alla tipologia della struttura di Paternò, in **€ 184.000,00** per il primo esercizio.

Si suddividono in:

- a. utenza idrica: € 24.000,00/anno (*Una volta l'anno, ogni piscina (di qualsiasi tipo e dimensione) va completamente svuotata e riempita con acqua nuova e pulita, rimbocco giornaliero dell'acqua, lavaggio dei filtri, docce, servizi igienici e pulizie*);
- b. gas metano (ivi compresa la manutenzione della centrale termica e l'assunzione del ruolo di terzo responsabile): circa € 60.000,00/anno;
- c. energia elettrica: € 100.000,00/anno.

Le somme indicate vengono dai consumi storici disponibili presso il comune. Attualmente il Comune di Paternò è in regime di salvaguardia pertanto il costo dell'energia elettrica è impostato dall'AEEG.

Il suddetto costo non tiene conto dei potenziali risparmi ottenuti con la messa in funzione dell'impianto fotovoltaico in corso di realizzazione.

Il piano di investimenti da presentare al progetto può prevedere ulteriori migliorie che possono ulteriormente diminuire tali costi.

### **Costi per attività di manutenzione straordinaria**

Il concessionario dovrà farsi carico dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria che sono stati quantificati in €. 348.850,51. Si ipotizza che tale importo complessivo venga spalmato, grazie all'accensione di un mutuo a tasso fisso per la durata della gestione, con una rata annuale a partire dal primo esercizio in **€ 27.298,92**

Qualora il concessionario decidesse di effettuare un intervento manutentivo straordinario significativo fin dal primo esercizio (per esempio attività di efficientamento energetico), tale figura di costo potrà esser considerata come ammortamento dell'investimento effettuato.

Per i costi investimento si calcola un mutuo a tasso fisso Tasso: Fisso: 2,14% (IRS + 0,90%) Spese iniziali - Istruttoria: € 600,00 - Perizia: € 320,00 TAEG 2,59%

### **Costi aggiudicazione procedura**

In tale voce di spesa sono stati inseriti i seguenti costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere in sede di offerta da rifondere al Comune di Paternò al momento della stipula del contratto concessorio:

- contributo fondo indennità di programmazione ex art. 113 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. quantificato in € 24.590,16 da versare alla stipula dell'atto concessorio;
- €. 25.376,00 spese per la commissione urega;
- €. 3.500,00 spese di pubblicità;
- €. 800,00 pubblicazione bando di gare presso GURS e GUE;
- €. 3.000,00 pubblicazione Bando di gara;

Deve inoltre essere prevista la somma contributo ANAC pari ad € 800,00 da versare ad Anac stessa in fase di gara;

L'ammontare complessivo di tali costi, pari ad €. 57.266,16 è stato ammortizzato in quote costanti per l'intera durata della concessione ed è pari ad **€ 4.258,68**.

Per i costi investimento si calcola un mutuo a tasso fisso Tasso: Fisso: 1,90% (IRS 15A + 0,60%) Spese iniziali Istruttoria: € 546,00 - Perizia: € 280,00

TAEG 4,42%

### **Canone concessorio**

E' stato inserito l'importo previsto in capitolato pari a **€. 2.000,00** iva compresa a partire dal 1° anno. L'importo è offerto in sede di gara al rialzo.

### **Costi per attività di manutenzione ordinaria**

La sterilizzazione dell'acqua della piscina è un'operazione indispensabile per mantenere la vasca pulita e libera da batteri e formazioni di alghe. Naturalmente questa ha un consumo, che varia a seconda della tipologia di sterilizzazione scelta ma che è comunque obbligatorio per ogni tipologia di piscina: skimmer, sfioro, interrate, fuori terra, ecc.

Di solito la maggior parte delle piscine viene costruita utilizzando la sterilizzazione al cloro, che costituisce il tipo di disinfezione più conosciuto.

Negli ultimi anni tuttavia hanno preso piede anche altri tipi di sterilizzazione dell'acqua della piscina in cui vengono usati elementi più naturali e salutari, quali il sale e il magnesio.

Costo stagionale prodotti chimici piscina al cloro = 5 € /m<sup>2</sup>

Inoltre si prevede una spesa forfettaria di €. 5000,00 per spese di manutenzione ordinaria e materiale di pulizia.

Considerato i metri quadri delle piscine aperte e chiuse ed il loro periodo di funzionamento si stima una cifra annua pari ad **€. 20.000,00**

### **Costi da acquisto materie prime per il servizio bar**

I soli costi di acquisto di materie prime per il bar sono stati stimati in media nel 25% dei ricavi del bar.

I costi annuali sono pari ad **€ 13.125,00;**

### **Costi assicurativi**

Vengono previsti, sulla base di analisi di mercato per interventi analoghi, **€. 3.500,00** per costi assicurativi. In tali previsioni rientrano altresì i costi legati alla fidejussione bancaria o assicurativa che il soggetto gestore dovrà rilasciare nei confronti del Comune a garanzia delle penali relative al mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla corretta e puntuale erogazione dei servizi così come desunti dal progetto tecnico presentato in sede di gara dal concessionario.

Inoltre viene prevista una polizza per la responsabilità civile dell'assicurato, degli associati o degli allievi per danni procurati a terzi. La polizza di assicurazioni Rc ipotizzata comprende anche i rischi derivanti dalla proprietà od esercizio delle attrezzature sportive, degli impianti e del materiale necessario per lo svolgimento della disciplina sportiva.

### **Costi del personale**

Il piano gestionale ipotizzato prevede a regime assunzioni per n. 8 addetti così suddivisi:

- n. 1 addetto per la gestione delle attività di ristorazione e bar;
- n. 1 addetto per la funzione di segreteria ed organizzazione generale delle attività;
- n. 4 addetti per la gestione dei servizi sportivi natatori;
- n. 2 addetti per la gestione della palestra.

Prudenzialmente, il piano simula un impiego di forza lavoro a tempo pieno con versamento di contributi da contratto di lavoro a tempo indeterminato. In gestione,

in realtà, sarà possibile l'impiego di forza lavoro con il ricorso a modalità contrattuali più flessibili e probabilmente meno impattanti sul conto economico della società.

Il costo unitario medio annuo dei dipendenti si attesta su € 21.500,00.

Il costo complessivo per i n. 8 dipendenti è di conseguenza pari ad **€. 172.000,00** annui. Il personale è stato ipotizzato a regime fin dal primo esercizio.

E' importante puntualizzare che il modello gestionale ideale, per essere veramente competitivo, dovrà prevedere la massima polivalenza del personale impiegato, evitando così la rigidità del ruolo. Si considerano affidati al personale i servizi di piccola manutenzione.

### **Altre spese**

Sono previste inoltre spese per consulenze, di cancelleria, spese telefoniche, spese di vigilanza, spese di pulizia-giardinaggio (solo materiale in quanto il costo del personale è inserito nei costi personale), spese di pubblicità, spese per analisi chimiche delle acque, spese bancarie, spese per verifica estintori e rinnovi certificati, nonché Siae, Iva pro rata e compensi amministratori che sono state stimate su interventi simili e riportate di seguito nella tavola "Dettaglio costi operativi **€. 5.000,00**.

### **Costi per arredi ed attrezzature sportive**

Nel contratto concessorio viene prevista che la fornitura degli arredi ed attrezzature sportive sia in parte a carico del soggetto gestore, il quale potrà utilizzare quanto esistente attualmente nell'impianto natatorio e nella sala palestra.

Si è comunque considerato che il concessionario debba investire la somma di €. 140.000,00 per gli arredi e le attrezzature sportive. Si considera che tale importo venga spalmato, grazie all'accensione di un mutuo a tasso fisso per la durata della gestione, con una rata annuale di **€ 10.919,64** per il rinnovamento delle attrezzature sportive. Ipotesi mutuo a tasso Fisso: 2,14% (IRS + 0,90%) Spese iniziali Istruttoria: € 600,00 - Perizia: € 320,00 TAEG 3,22%

### **Imposte IRAP e IRES**

Per quanto riguarda l'IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive) l'aliquota utilizzata è il 4,82 % con un importo complessivo di **€. 12.966,46**. Per quanto riguarda invece l'IRES l'aliquota utilizzata è il 24,00% con un importo complessivo di **€. 23.283,30**.

**TOTALE COSTI DI GESTIONE € 478.352,01**