COMUNE DI CASTEL RITALDI

PROVINCIA DI PERUGIA

SETTORE TECNICO

PROCEDURA APERTA TELEMATICA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE SCOPERTA CON ANNESSO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

CIG .....

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

La presente relazione descrive il Piano economico e finanziario funzionale a verificare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria della gestione, in concessione, della piscina esterna comunale di Castel Ritaldi (Pg) per 5 (cinque) anni di concessione, oltre anni 1 (uno) di proroga.

Il complesso natatorio è composto da n° 3 vasche (1 vasca nuoto, 1 vasca idromassaggio, 1 vasca per bambini), completo di spazi connettivi, spogliatoi, servizi igienici, bar e locali tecnologici e area esterna zona verde da utilizzarsi come parco, giochi, sport all'aperto e anfiteatro.

Tabella 1

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI IMPIANTI NATATORI

Opere	Caratteristiche
vasca nuoto grande	
− Dimensioni planimetriche:	m 25,00 x 12,00 (esclusa rampa di accesso diversamente abili)
− Profondità acqua:	m 1,35/2,50
− Superficie acqua:	mq 340,00 (inclusa rampa)
vasca nuoto piccola	
− Dimensioni planimetriche:	m 7,45 x 7,85
− Profondità acqua:	m 0,65
− Superficie acqua	mq 52,00
vasca idromassaggio	
− Dimensioni planimetriche:	m 7,45 x 7,85
− Profondità acqua:	m 0,95
− Superficie acqua	mq 40,00
Locale tecnologico	
Fabbricato spogliatoi-servizi	
Fabbricato adibito a bar	
Spazio esterno:	
Area verde;	
Anfiteatro	

L'obiettivo di questo documento è duplice, da un lato sarà fonte di informazioni utili e necessarie ai futuri gestori del complesso natatorio dall'altro sarà strumento di supporto per i decisori pubblici nel valutare le potenzialità dell'operazione in termini di fattibilità economica e di sostenibilità della gestione.

La decisione di optare per il modello concessorio è da ascrivere alla circostanza che i flussi finanziari derivanti dalla concessione, flussi futuri e, quindi, incerti al momento di avvio della gestione, si ipotizza saranno sufficienti a pagare i fattori di produzione e, altresì, a remunerare il lavoro del concessionario.

A supporto di questa decisione, che comporta il completo trasferimento del "rischio d'impresa" sul soggetto privato, si rende necessaria una valutazione dei costi / benefici discendenti dall'iniziativa, nonché di un'analisi dei rischi che potrebbero influenzare negativamente le ipotesi poste a fondamento della costruzione del piano di fattibilità economico finanziario.

Tali dinamiche sono state formulate sulla base di assunzioni derivanti dall'analisi tecnica e dalle ipotesi di natura finanziaria desunte dai parametri di mercato tali da consentire l'equilibrio economico e

finanziario e, dunque, la sostenibilità e bancabilità del progetto.

Si evidenzia pertanto che tali dinamiche sono state formulate:

1. Sulla base di assunzioni derivanti dall'analisi tecnica e dalle ipotesi sulle caratteristiche della gestione.

2. Al concessionario spetteranno per intero le entrate derivanti dalle tariffe versate dagli utenti per l'ingresso all'impianto oltre ai ricavi dei corsi di nuoto, di fitness, somministrazione ed altri e tutti i costi di gestione.

3. Il rischio operativo di gestione sarà trasferito per intero al concessionario.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'impianto sportivo comunale oggetto della concessione del servizio di gestione, è destinato a soddisfare le esigenze di un'utenza numerosa ed eterogenea, il tutto nel rispetto delle normative vigenti.

Il servizio di gestione richiesto al concessionario comprende anche l'area verde di pertinenza che andrà valorizzata con attività sportive, culturali, ludiche e tecnico−operative e preservato con manutenzioni ordinarie e di pulizia delle strutture presenti.

In definitiva la finalità della concessione è la valorizzazione del complesso natatorio come luogo di diffusione della pratica sportiva e di aggregazione sociale. A tale scopo l'utilizzazione dell'impianto dovrà essere opportunamente incentivata, anche promovendo attività e manifestazioni complementari ricreative e per il tempo libero.

La gestione non potrà essere effettuata per altro scopo, salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune proprietario con idoneo provvedimento scritto. Il concessionario, nell'espletamento del servizio, dovrà assicurare l'impiego di personale qualificato, competente e preparato, ovvero in possesso dei requisiti professionali richiesti dalla mansione loro affidata.

L'utenza dovrà essere sensibilizzata ad un uso rispettoso degli ambienti e all'uso parsimonioso delle risorse energetiche. Inoltre il concessionario ha l'obbligo di agire secondo i criteri di obiettività ed equità.

Al concessionario sono affidate prestazioni minime previste per legge o prassi consolidata (cauzioni; assicurazioni, sicurezza luoghi di lavoro) e una pluralità di obblighi di servizio:

- mantenimento ampi orari di apertura degli impianti
- espletamento di attività rivolta alla promozione e alla pratica sportiva ai bambini e ai ragazzi
- assicurare offerta ampia di attività da proporre alle diverse fasce d'utenza
- assicurare la libera fruizione della piscina (nuoto libero)
- favorire il coinvolgimento delle associazioni sportive del territorio;
- favorire il coinvolgimento di soggetti fragili che si trovino in situazioni sociali ed economiche di indigenza accertate dai servizi sociali;
- gestione competente e puntuale di tutte le attività di manutenzione compresi gli obblighi relativi al controllo e sanificazione dell'acqua delle vasche e dei locali;
- rispetto termini stabiliti per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria
- previsione di obblighi informativi nei confronti del comune (es. per segnalazione

manutenzioni straordinarie – report statistici sui servizi e le attività svolte)

- flusso informativo relativo all'andamento della gestione dei servizi e dei lavori/investimenti richiesti (ingressi, bilancio d'esercizio, ecc. produzione documentazione varia)
- penali dettagliate soprattutto per mancato rispetto dei tempi
- esecuzione lavori di manutenzione ordinaria ritenuti necessari come da istruzioni impartite dall'ufficio tecnico, laddove non eseguiti in autonomia;

1. Bacino di Utenza

La popolazione residente del Comune di Castel Ritaldi è di circa n. 3.000 abitanti.

Tuttavia, si ipotizza un bacino di utenza ben più ampio, vista la bassa presenza di impianti natatori all'aperto nell'area circoscritta nella fascia 10–20 km (ovvero 20 minuti di percorrenza), comprendente, oltre a Castel Ritaldi, i comuni di Campello, Giano dell'Umbria, Montefalco, Spoleto e Trevi.

Trattasi pertanto di un servizio pubblico fruito non solo dei residenti di Castel Ritaldi ma anche dalla popolazione di diversi comuni limitrofi.

I corsi di nuoto e gli altri servizi per cui la Struttura è predisposta si rivolgono ad una vasta fascia di utenti che comprende privati, adulti, bambini, anziani, scuole di ogni ordine e grado, gruppi, centri sociali ed altri soggetti presenti sul territorio di riferimento. I sei comuni limitrofi sopra identificati hanno una popolazione complessiva di 55.420 abitanti (dati ISTAT 2024), di cui circa il 62% è compreso nella fascia di età 5–60 anni, che rappresenta la fascia di utenti utilizzatori di impianti natatori più consistente, pari a circa **34.643** persone di utenti potenziali;

In Umbria il 24,1% della popolazione pratica sport in modo continuativo, il 9,3% in modo saltuario e il 30,1% solo qualche attività fisica (fonte ISTAT, Aspetti della vita quotidiana, 2023). Inoltre sempre più persone praticano attività sportiva per motivi legati alla salute psico–fisica e maggiormente sono quelle che utilizzano gli impianti natatori a questo fine.

Applicando prudenzialmente, agli utenti che praticano in qualche modo attività fisica, la percentuale del 12 % relativa al numero di utilizzatori di impianti natatori (20,6% è il dato "Osservatòri Statistici per lo Sport, marzo 2004") al bacino di abitanti compreso nella fascia di età 5–60 anni nella fascia relativa ai comuni limitrofi, risulta un numero potenziale di utilizzatori pari a 2.420 utenti che praticano lo sport.

Ipotizzando che tutti questi 2.420 potenziali utenti utilizzi l'impianto natatorio di Castel Ritaldi solo per una volta a settimana, per 12 settimane nell'anno, il dato che scaturisce è un numero di utenti annua pari a 29.040, che moltiplicato il costo di un ingresso ad € 6,00, da una entrata stimata di € 174.240,00 annua, un importo che conferma la prudenza adottata nella stima dei ricavi di gestione, ma evidenzia anche margini per un ulteriore sviluppo.

A rafforzare questa convinzione è stato effettuato anche il test con l'analisi degli standard di programmazione a livello nazionale proposti dalla Federazione Nazionale Nuoto Lo standard proposto identifica **in 22.000 abitanti** il minimo bacino d'utenza per una piscina con vasca da 25 metri. Ne consegue che il bacino di abitanti rilevato è in grado di esprimere un bacino potenziale reale ben superiore al bacino standard definito dalla FIN.

2. Prospettive di sviluppo: incremento dell'utenza ed abbattimento dei costi di gestione

L'impianto nel suo complesso ben si presta alla realizzazione di una serie di attività di intrattenimento e potrebbe diventare un importante centro di aggregazione.

3. Tariffe

Le tariffe in vigore nella stagione 2025 sono le seguenti:

Num. d'ord.	DESCRIZIONE	TARIFFA O CONTRIBUZIONE	
		EURO	
a)	Fino a 14 anni ed oltre i 70 anni ingresso Pomeriggio (dalle 15.00) Abbonamento 10 ingressi	6,00 4,00 50,00	
b)	Oltre 14 anni ingresso Pomeriggio (dalle 15.00) Abbonamento 10 ingressi	8,00 6,00 70,00	
	Bambini 0-2 anni: gratis		

- Bambini sotto i due anni ingresso gratuito
- Ridotto per i minori di 14 anni e oltre i 70 anni
- I minori di 12 anni devono essere accompagnati da un maggiorenne
- ingresso ridotto dalle 15:00

4. Quadro economico degli interventi

Il costo complessivo per la realizzazione degli interventi necessari relativi:

- all'impianto natatorio: realizzazione della delimitazione area solarium/piscina (separazione area piedi puliti/area piedi sporchi) ammonta presumibilmente ad euro 5.000,00 oltre IVA.

5. Piano economico e finanziario di massima

Sulla base delle precedenti valutazioni è possibile riepilogare, nella tabella che segue, piano economico pluriennale (di massima) della gestione della concessione.

Ricavi

Con riferimento ai ricavi previsionali gli stessi sono suddivisi fra i corrispettivi per i servizi diretti agli utenti (Corrispettivi da pubblico e abbonamenti, corsi e servizi) e gli altri ricavi (bar, materiali, sponsorizzazioni, etc…).

Lo sviluppo di tali ricavi in arco piano è stato effettuato considerando un'inflazione previsionale del 2% annuo con conseguente aggiornamento dei ricavi e per le sole tariffe al 75% di tale tasso inflattivo annuo.

Costi operativi

Per stimare i costi operativi di piano si sono assunti a riferimento i dati di impianti simili.

Tutti i costi operativi sono stati sviluppati ed adeguati in arco piano al tasso di inflazione previsto per il piano e suindicato, pari al 2% annuo.

Di seguito si riporta il prospetto di progetto, in cui si riportano e da cui derivano le considerazioni esposte.

Piano economico finanziario di massima		1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	5 anno	Proroga (6 anno)	Totale
Ricavi								
1	Ingressi (bagnanti, corsi nuoto, centri estivi esterni)	105.000,00	106.837,50	108.707,16	110.609,53	112.545,20	114.514,74	658.214,13
2	Proventi punto di somministrazione alimenti e bevande	51.000,00	52.020,00	53.060,40	54.121,61	55.204,04	56.308,12	321.714,17
3	Altri ricavi	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	18.924,36
	Totale Ricavi	***159.000,00***	***161.917,50***	***164.888,76***	***167.914,76***	***170.996,53***	***174.135,10***	***998.852,66***
Costi								
1	Personale dipendente	48.000,00	48.960,00	49.939,20	50.937,98	51.956,74	52.995,88	302.789,81
2	Personale non dipendente	24.000,00	24.480,00	24.969,60	25.468,99	25.978,37	26.497,94	151.394,90
3	Spese gestione piscine (energia elettrica, acqua, gas)	30.000,00	30.600,00	31.212,00	31.836,24	32.472,96	33.122,42	189.243,63
4	Manutenzione e riparazioni impianti	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	18.924,36
5	Canone di concessione	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	7.200,00
6	Acquisti per punto somministrazione di alimenti e bevande	30.000,00	30.600,00	31.212,00	31.836,24	32.472,96	33.122,42	189.243,63
7	Oneri e spese diversi (consulenze amministrative e fiscali, assicurazioni, ecc)	9.000,00	9.180,00	9.363,60	9.550,87	9.741,89	9.936,73	56.773,09
8	Oneri finanziari	1.500,00	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65	1.656,12	9.462,18
9	Ammortamenti e svalutazioni	5.500,00	5.610,00	5.722,20	5.836,64	5.953,38	6.072,44	34.694,67
10	Imposte e tasse	1.500,00	1.530,00	1.560,60	1.591,81	1.623,65	1.656,12	9.462,18
	Totale costi	***153.700,00***	***156.750,00***	***159.861,00***	***163.034,22***	***166.270,90***	***169.572,32***	969.188,45
	Risultato netto	**5.300,00**	**5.167,50**	**5.027,76**	**4.880,54**	**4.725,63**	**4.562,78**	**29.664,21**