

# **CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE, CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA PISCINA CON ANNESSA PALESTRA**

## **RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA**

### **1) Cenni storici**

La Piscina Comunitaria di Centro Valle Intelvi è stata costruita dalla Comunità Montana Lario Intelvese a fine anni ottanta ed è stata inaugurata ed aperta nel 1993.

Nel corso degli anni è stata oggetto di svariati interventi di manutenzione straordinaria, aggiornamenti e migliorie tra le quali si ricorda:

- tra il 2002 ed il 2005 il rifacimento del tetto, l'installazione di nuove caldaie a metano in sostituzione di quelle a gasolio, la definizione di un nuovo layout interno con la creazione di una palestra pesi.
- nel 2006 ulteriori interventi migliorativi tra cui: nuovo riscaldamento a pavimento per la zona spogliatoi, una nuova sala destinata ad attività ginniche e ricreative ed una nuova reception;
- in seguito sono state realizzate, esternamente, una nuova Unità di Trattamento Aria in sostituzione di quella esistente nei locali sotterranei ed una Caldaia biomassa (cippato) ad integrazione del sistema di riscaldamento esistente a metano.

Quest'ultima verrà a breve sostituita da una nuova e più moderna caldaia che sarà operativa nel corso dell'anno venturo.

- più recentemente, a partire dal 2015, la Piscina è stata oggetto di un notevole intervento di ampliamento, adeguamenti normativi ed opere di manutenzione straordinaria riguardanti nello specifico: rifacimento completo dei sottofondi e dei rivestimenti delle due vasche natatorie, riqualificazione delle vasche di compenso e rimodernamento degli impianti di riscaldamento ed addolcimento dell'acqua, ampliamento del corpo di fabbrica per creare nuovi spazi per palestra pesi ed attività correlate, oltre a nuovi spogliatoi e servizi donne/uomini specifici per tali attività. Si è altresì intervenuto sul sistema di riscaldamento interno e sull'impianto elettrico per la parte di nuova realizzazione.

Infine, nell'anno in corso, sono stati realizzati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria alle strutture pre-esistenti (spogliatoi, docce e servizi), adeguamenti funzionali dell'impianto elettrico e rifacimento completo della tinteggiatura interna.

### **2) Quadro economico finanziario gestionale**

La gestione di una piscina pubblica con annessa palestra, implica l'attuazione di svariati aspetti organizzativi ed operativi, molti riconducibili alla normativa in vigore ed altri dalla visione che il Gestore avrà relativamente alla conduzione ed allo sviluppo dell'impianto, con particolare riguardo alle attività che intenderà attuare all'interno della struttura sportiva.

Il tutto si traduce in un impegno di risorse economiche e finanziarie, di personale, di attrezzature che si esplicano in costi mensili/annuali dell'impianto ma anche – e soprattutto – nella quantità e qualità dei servizi erogati.

Gli importi sotto riportati sono riferiti ad un anno di gestione in periodo non pandemico ma di attività normale; va tenuto presente che il bando di gara prevede che per il primo anno il Canone di affitto (fissato a gara in € 9.600,00=)\* sarà pari a € 0,00= mentre il secondo anno a € 4.800,00=.

Le spese di manutenzione straordinaria, in ragione anche dell'eventuale contributo da parte della proprietà (se effettuate) sino al massimo del 49% di quanto speso, è stato calcolato in € 5.000,00= annue, da aggiungere alle spese di manutenzione ordinaria pari ad € 7.000,00=.

Le principali voci di spesa gestionali possono essere così riassunte:

- Acqua (per le vasche natatorie, i sanitari, le docce ecc.);
- Energia termica (riscaldamento) per garantire le corrette temperature dell'acqua, dell'ambiente vasche e palestre e locali annessi (spogliatoi, servizi, corridoi ecc.);

- Energia elettrica assorbita dalle pompe di circolazione dell'acqua delle piscine e del riscaldamento, dalle Unità Trattamento Aria, dalle lampade per illuminazione e da tutte le apparecchiature elettriche presenti;
- I prodotti chimici per mantenere l'acqua della vasca entro i parametri di legge (cloro, acidi, diatomee, alghicidi ecc.);
- Spese di pulizia (personale, prodotti, attrezzature) interna ed esterna (piazzali e aree verdi);
- Spese per la manutenzione ordinaria dell'impianto (contratti di terzi manutentori inclusi),
- Spese per la manutenzione straordinaria *(per le quali vi è la possibilità di ottenere un contributo annuale da parte della proprietà sino al 49% degli importi spesi per questa Voce)*;
- Spese del Personale amministrativo e sportivo (istruttori di nuoto, sala pesi e fitness, assistenti bagnanti);
- Spese amministrative (consulenze esterne, bancarie, assicurative, telefonia ecc.);
- Spese legate al marketing (grafica, stampe, siti web ecc.)
- Affiliazione della Società e tesseramento degli atleti ed utenti alle Federazioni sportive ed Enti di promozione riconosciuto dal CONI;
- Canone di affitto annuo.

Le spese di investimento iniziali riguardano in particolare:

- l'allestimento degli spogliatoi area palestra (come previsto dal bando di gara),
- l'acquisto e/o noleggio delle attrezzature sportive per palestra e piscina,
- l'acquisto e/o noleggio di attrezzature per pulizia locali e vasche;
- l'acquisto e/o noleggio di attrezzature varie quali Registratore di cassa, PC, stampante ecc.

Le spese di manutenzione straordinaria, a carico del gestore, possono riguardare in particolare interventi di riparazione/sostituzione apparecchiature degli impianti di riscaldamento e circolazione acqua, impianti igienico-sanitari, elettrici ed apparecchiature connesse al corretto mantenimento dei valori dell'acqua delle vasche.

Tali spese, desunte dai costi gestionali dell'ultimo quinquennio e valutate le opere di miglioria effettuate ad oggi, possono riassumersi in circa € 5.000,00= annui (già al netto del contributo che verrà erogato su tali interventi da parte della proprietà fino ad un massimo del 49% della spesa sostenuta).

Le fonti di incassi monetari sono:

- le attività natatorie (nuoto libero, corsi di nuoto, agonismo, ginnastica in acqua)
- le attività nelle palestre (sala pesi e sale fitness ed attività correlate)
- eventuali contributi Regionali/Statali o da Enti per progetti promozionali;
- contributi da parte della Proprietà come sopra specificato.

**3) Specchio riassuntivo costi di gestione annuali** (desunto dai Bilanci della gestione precedente e rapportato ai costi attuali)

- Costi utenze (elettricità, riscaldamento –metano e cippato, acquedotto, telefonia, ecc.	€ 65.000,00
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 12.000,00
- Materiale di consumo (chimica acqua vasche)	€ 12.000,00
- Assicurazioni (R.C., incendio, furto)	€ 2.500,00
- Affitto	€ 9.600,00 *
- Collaboratori sportivi (istruttori, insegnanti, bagnini)	€ 60.000,00

- Amministratori (2)	€ 25.000,00
- Dipendenti	€ 25.000,00
- Spese di pulizia (personale, prodotti e attrezzature)	€ 8.000,00
- Affiliazione e tesseramenti alle Federazioni (CSEN, FIN)	€ 4.000,00
- Consulenti professionali (commercialisti, avvocato)	€ 8.500,00
- Pubblicità e materiale divulgativo	€ 3.500,00
- Oneri bancari	€ 3.000,00
- Costi diversi (antincendio e antinfortunistica, formazione personale, spese varie)	€ 12.500,00
- Locazioni passive	€ 5.000,00
- Imposte e tasse	€ 2.000,00
<b>Complessivamente</b>	<b>€ 257.600,00=</b>

**4) Specchio riassuntivo incassi monetari:** (parimenti dedotti dagli ultimi Bilanci della precedente Gestione con previsione di leggero aumento dei prezzi di ingresso)

- Incassi saltuari piscina (ingressi, lezioni singole, corsi scolastici)	€ 60.000,00=
- Incassi da abbonamenti piscina (scuola nuoto, agonismo, ginnastica in acqua, ecc.)	€ 170.000,00=
- Incassi saltuari e abbonamenti palestre (pesi e fitness)	€ 40.000,00=
<b>Complessivamente</b>	<b>€ 270.000,00=</b>

A questo importo potrebbero essere aggiunti introiti derivanti da contributi Regionali/Statali o da Enti per progetti promozionali.

Non sono stati considerati gli eventuali Ristorni Covid in quanto, come sopra specificato, il presente Quadro Economico-Finanziario, non tiene conto dell'attuale situazione pandemica.

**L'Utile operativo risulta quindi pari ad € 12.400,00= annui** che, rapportati al decennio di contratto ed aumentati del minor costo dell'affitto per i primi due anni, portano alle seguenti conclusioni:

Spesa complessiva in dieci anni: € 2.576.000,00 – 14.400,00 (minor affitto) =	<b>€ 2.561.600,00=</b>
Introiti complessivi in dieci anni:	<b>€ 2.700.000,00=</b>
<b>Utile operativo complessivo</b>	<b>€ 138.400,00=</b>

Da questo valore vanno dedotti i costi di investimento iniziale come in premessa richiamati (allestimento spogliatoi palestre, attrezzature palestre ecc.) non quantificabili in quanto stimabili direttamente dal gestore.

Parimenti, il costo del canone di affitto è suscettibile di variazione in base al prezzo offerto nelle procedure di gara.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**