

COMUNE DI PIOLTELLO



**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.)
PREVISIONALE DEL “CENTRO NATATORIO DI VIA
PIEMONTE”, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI
PIOLTELLO, AI FINI DELLA MESSA IN CONCESSIONE DEL
SERVIZIO PER UNA DURATA DI ANNI 5 (CINQUE).**

GIUGNO 2024

SOMMARIO

1) PREMESSE.....	3
2) GLI INDIRIZZI DEL COMUNE DI PIOLTELLO AI FINI DELLA MESSA A GARA IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE	3
3) ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE	5
4) LE CARATTERISTICHE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE	6
5) LO STATO DI FATTO DELLA STRUTTURA E STIMA DEGLI INVESTIMENTI NECESSARI ALL'AVVIO DEL SERVIZIO.....	14
6) IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO. LA PROIEZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO.	15
6.1 LA DETERMINAZIONE DEI RICAVI.....	15
6.2. LA DETERMINAZIONE DEI COSTI	17
6.3. LA VERIFICA DEGLI EQUILIBRI ECONOMICO-FINANZIARI.....	18
7) CONCLUSIONI	20

ALLEGATI

1) PREMESSE

Il Comune di Pioltello, con Determinazione Dirigenziale n. 321 del 27.05.2024, ha incaricato la sottoscritta Società D'Aries & Partners S.r.l. a svolgere un'analisi economica del Centro Natatorio comunale, al fine di determinare il valore del Servizio da porre a base della futura gara di Concessione del medesimo.

La presente analisi, partendo dall'analisi dell'andamento economico del servizio nel corso degli ultimi esercizi nonché dall'attuale stato di fatto della Struttura, dagli investimenti necessari al funzionamento della struttura, dalle caratteristiche della stessa, dalle possibili attività praticabili e dalle tariffe comunali applicate, verterà a determinare il valore economico del servizio da porre a base di Gara per il futuro affidamento.

Il presente documento illustra il Piano Economico-Finanziario previsionale relativo alla concessione del servizio di gestione del Centro Natatorio, di cui il Comune di Pioltello è titolare, secondo le condizioni ed indirizzi dettati dall'Ente medesimo e, di seguito, indicati.

2) GLI INDIRIZZI DEL COMUNE DI PIOTTELLO AI FINI DELLA MESSA A GARA IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE

Il D.Lgs. 23 dicembre 2022, n. 201, entrato in vigore il 31 dicembre 2022, ha introdotto una serie di disposizioni normative volte al riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica. In particolare, all'articolo 14 comma 3 è prevista, riguardo alla scelta della modalità di gestione di un servizio, la redazione di una relazione in capo all'ente affidante che deve dare dimostrazione della convenienza del modello prescelto alla gestione del servizio da affidare, secondo diversi profili¹.

Considerando che la struttura in esame - Centro Natatorio di Via Piemonte - rientra nell'alea dei servizi pubblici locali a rilevanza economica, l'Ente comunale ha individuato gli elementi essenziali

¹ Art. 14, co.2 D.lgs. n. 201/2022: "Ai fini della scelta della modalità di gestione del servizio e della definizione del rapporto contrattuale, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del servizio da prestare, inclusi i profili relativi alla qualità del servizio e agli investimenti infrastrutturali, della situazione delle finanze pubbliche, dei costi per l'ente locale e per gli utenti, dei risultati prevedibilmente attesi in relazione alle diverse alternative, anche con riferimento a esperienze paragonabili, nonché dei risultati della eventuale gestione precedente del medesimo servizio sotto il profilo degli effetti sulla finanza pubblica, della qualità del servizio offerto, dei costi per l'ente locale e per gli utenti e degli investimenti effettuati. Nella valutazione di cui al presente comma, l'ente locale e gli altri enti competenti tengono altresì conto dei dati e delle informazioni che emergono dalle verifiche periodiche di cui all'articolo 30".

per l'affidamento futuro del servizio mediante procedura ad evidenza pubblica (affidamento in concessione), stabilendo quanto segue:

- ✓ la durata della concessione sarà stabilita in anni 5 (cinque), tenuto conto della caratteristiche del servizio nonché l'assenza di investimenti, anche stimati ed imputati in capo al Concessionario, in misura tale da richiedere una durata complessiva maggiore al quinquennio per il recupero degli stessi;
- ✓ il rischio operativo è traslato in capo al concessionario, anche in ragione del fatto che opera in regime di esclusiva (assenza di altri operatori);
- ✓ sono stati stimati degli Interventi straordinari necessari al ripristino delle funzionalità della struttura per il suo avvio alla gestione che verranno posti a totale carico del futuro Concessionario, come da ipotesi di cui al Piano Economico Finanziario della gestione;
- ✓ il criterio di valutazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 185 del D.L.vo n. 36/2023;
- ✓ dovrà essere posto a base d'asta, con offerta economica al rialzo, un canone annuo da corrispondere per tutta la durata contrattuale;
- ✓ le tariffe saranno determinate dal Concessionario secondo la sua discrezionalità, fermo restando:
 - il rispetto del principio del raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario della gestione;
 - la possibilità per l'Ente affidante di richiedere al Gestore, eventualmente, di applicare tariffe agevolate per specifiche categorie di utenti in condizione di disagio economico e sociale o diversamente abili, provvedendo alla relativa compensazione in favore del gestore;

La concessione – modello previsto tra quelli indicati all'art. 14 del D. Lgs. 201/2022 - è stata individuata come una soluzione organizzativa adeguata ad assicurare la qualità, l'efficienza e l'economicità del servizio stesso, per il periodo indicato.

Il modello organizzativo prescelto, oltre a rispondere agli obiettivi di convenienza economica e di garanzia di continuità del servizio, è valutato come maggiormente rispettoso del principio fondamentale di tutela della concorrenza.

Tenuto conto dei predetti indirizzi, segue l'analisi sottostante il Piano Economico Finanziario prospettico del servizio, per la durata ipotizzata, che, avendo lo scopo di stimare il valore della concessione, la sua sostenibilità nonché la capacità di permettere il recupero degli investimenti e una remunerazione del capitale investito, si compone delle seguenti parti, di seguito esaminate:

- a) Analisi del contesto territoriale;
- b) Le caratteristiche del Centro Natatorio comunale;
- c) Lo stato di fatto della struttura e stima degli investimenti necessari all'avvio del servizio;
- d) Determinazione dei ricavi potenziali;
- e) Determinazione dei costi;
- f) Verifica degli equilibri;
- g) Conclusioni.

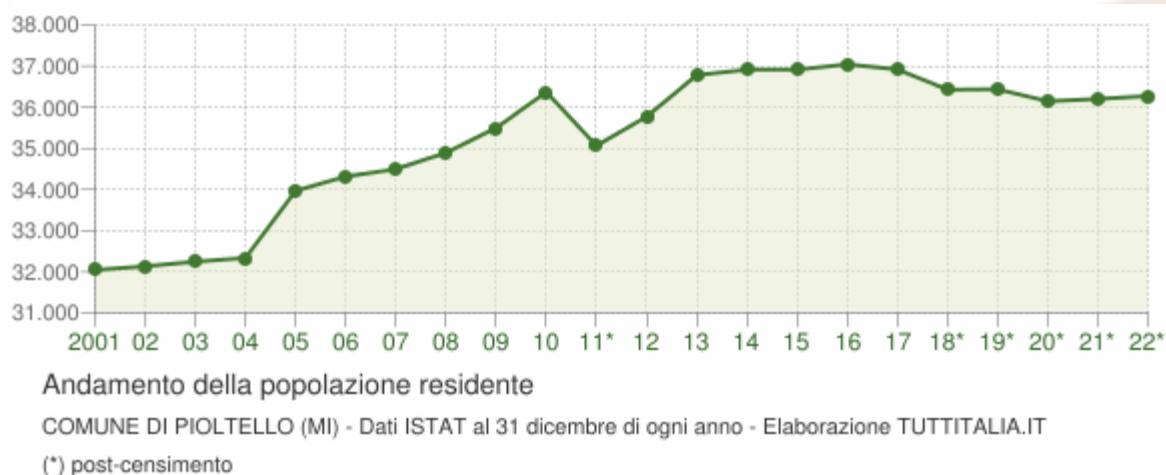
3) ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Il Comune, riconosciuto il preminente valore sociale, culturale ed educativo dello sport, nell'anno 1990 costruiva il Centro Natatorio Comunale di via Piemonte. Nel corso degli anni, l'Amministrazione ha puntato molto nel creare punti di sport e aggregazione diffusi per la città, rendendola una grande palestra all'aperto, proponendo nuovi impianti e riqualificando quelli esistenti.

Ad oggi, l'Amministrazione comunale, come si evince dal Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2023-2025, ha dato avvio, a partire dalla gestione dei diversi impianti sportivi presenti sul territorio, la gestione del centro natatorio nonché l'acquisizione dei terreni tra la piscina e l'area "Eventi+", alla progettazione e sviluppo dell'Obiettivo Strategico denominato "Cittadella dello Sport" pioltellese, un'area immersa nel verde, facilmente raggiungibile da tutti i quartieri e da fuori città, in grado di attrarre investimenti sovracomunali e privati per l'installazione e la gestione di impianti dedicati agli sport, anche quelli in crescita e non ancora adeguatamente attrezzati in zona; un progetto, in sintesi, che coinvolge l'intera Collettività e le Associazioni/Società sportive locali.

Sul piano territoriale, il Comune di Pioltello si estende per circa 13,45 kmq e conta, al 1° gennaio 2024, 36.657 mila abitanti con un trend, negli ultimi venti anni di stabile crescita. In particolare, nel periodo 2001-2017 il tasso di crescita è stato sempre positivo e nell'ultimo quinquennio è risultato in lieve decremento (da 37.045 a 36.657 abitanti).

L'andamento della popolazione residente dell'ente è evidenziato nel grafico successivo.



La popolazione ultrasessantenne rappresenta quasi il 26% della popolazione, contro il 31% della media nazionale. La popolazione tra 0 e 10 anni del Comune di Pioltello (il 9% della popolazione residente) mostra valori percentuali lievemente più alti rispetto ai dati nazionali (quasi l'8%), che conferma una popolazione più giovane rispetto ai dati aggregati (l'età media del Comune di Pioltello è di 43,3 contro i 46,4 del dato nazionale).

In generale, le variabili demografiche analizzate, pur con alcune differenze rispetto al contesto territoriale più vasto, permettono la possibilità di far riferimento a parametri del mercato nazionale del settore senza pregiudicare l'analisi specifica per il Comune di Pioltello, anche in relazione alla costante diminuzione dei gap registrati.

4) LE CARATTERISTICHE DEL CENTRO NATATORIO COMUNALE

Il Centro Natatorio di via Piemonte in Pioltello – Impianto di proprietà del Comune di Pioltello – è un'ampia struttura, di circa 6.000 mq totali, che si presta ad essere utilizzata allo svolgimento di diverse attività ricreative che, per loro caratteristiche, attraggono l'interesse di una della Collettività, intesa sia nei cittadini residenti nel territorio comunale di Pioltello ma altresì soggetti non residenti di Comuni limitrofi e non.

La complessa struttura può essere – per diversità delle attività svolte nonché per caratteristiche strutturali – suddivisa in due sezioni: a) la sezione coperta; b) la sezione all'aperto.

A) Il centro natatorio al chiuso

E' composto dall'intersezione tra due corpi di fabbrica: uno per la piscina vera e propria, l'altro per gli spogliatoi e servizi. L'impianto risulta composto da:

- ✓ piscina coperta da mq 25 x 12.5 (profondità m. 1.80/1.85), con 6 corsie da due metri ciascuna e spazi laterali da m 0.25;

- ✓ piscina per bambini da mq 6.60 x 6.60 (profondità m. 0.60 costante);
- ✓ spogliatoi per utenti-bagnanti, gli istruttori e il personale divisi per sesso;
- ✓ una zona servizi comprensiva di bar e ristorante;
- ✓ una tribuna per il pubblico non utente delle vasche;
- ✓ parcheggi in numero di 70 stalli (con due posti auto per disabili);
- ✓ sistemazione relativa esterna.

Il numero degli utenti della piscina è originariamente calcolato, ai sensi dell'art. 3.9.28 R.L.I., in relazione alla superficie dell'acqua di entrambe le vasche, in ragione di mq 2.5 per bagnante per la vasca da mq 12.5 x 25 (profondità > 1.50 m) e di mq 3.50 per la vasca da mq 6.60 x 6.60 (profondità < 1.50 m)².

Oltre ai corsi di nuoto, la struttura garantisce la possibilità di offrire attività di ginnastica prenataloria che, oltre a potersi svolgere negli spazi a bordo piscina, possono essere praticate anche nella palestra situata sopra alla piscina dei bambini. A tale spazio si accede tramite una scala (larghezza della rampa: cm 150, a= cm 16, p= cm 30) contigua alla zona di accesso/rientro dal piano vasche.

La struttura al chiuso, per la parte dei servizi connessi alle attività praticate, si compone dei seguenti spazi: Spogliatoi (per gli atleti, per gli istruttori e per il personale dell'impianto natatorio), con annessi spazi di armadietti per depositi oggetti, Docce, Servizi, Pronto soccorso, Ufficio amministrativo (segreteria).

Infine, la struttura al chiuso si compone dei seguenti altri spazi:

- Atrio e Biglietteria: lo spazio garantisce lo svolgimento delle attività di consultazione e di comunicazione del funzionamento del servizio sportivo, controllo da parte del personale, comunicazione telefonica, unico accesso alla zona spogliatoio e alle gradinate;
- Tribune-Gradinate: Il dimensionamento delle gradinate è basato sulla capienza massima di pubblico stimata. I posti a sedere realizzati sono 86 con tre posti aggiuntivi per disabili da mq 1.10 x 1.40. Le scale di smaltimento del pubblico hanno larghezza pari a m 1.20 e servono non più di 9 posti per parte e per fila. I gradoni hanno una pedata di cm 80 e alzata costante di cm 43, dimensionati in funzione della curva di visibilità e della conformazione dell'intero impianto sportivo.

La zona spettatori è conforme al D.L. del 28/8/1989, alle norme CONI per l'impiantistica sportiva e alle NORME TECNICHE PER IMPIANTI NATATORI COPERTI E SCOPERTI

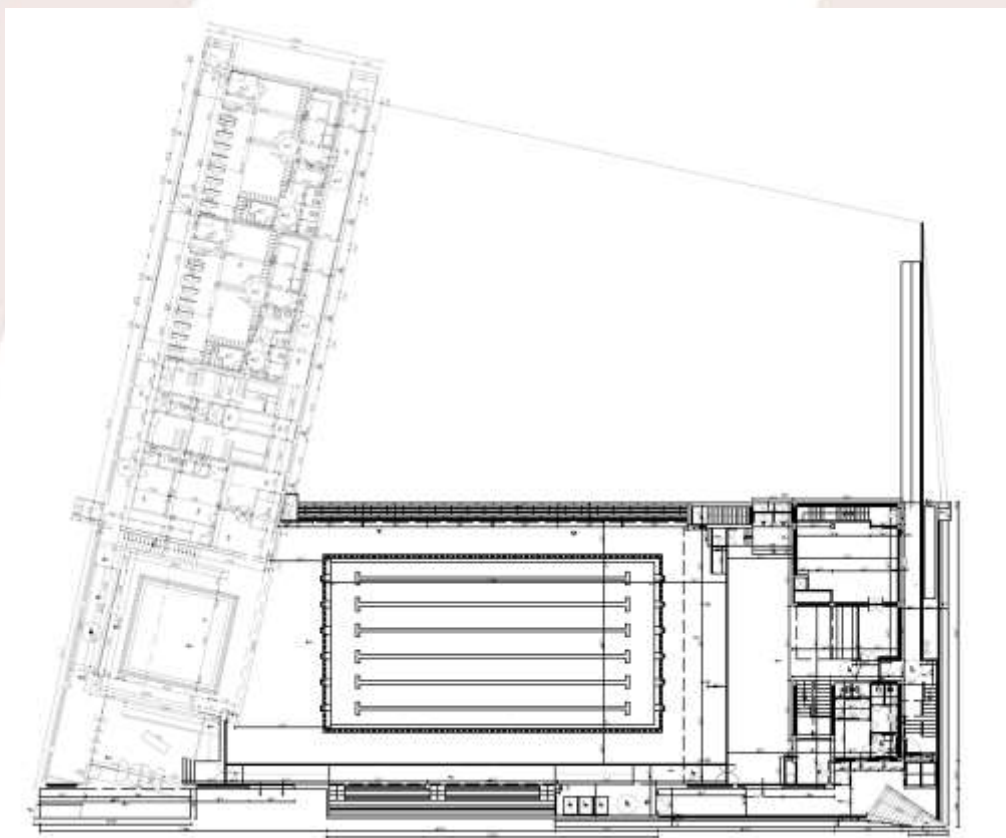
² Tenuto conto delle dimensioni indicate, si ipotizzano, dunque, n. 125 utenti adulti e 12 utenti bambini per un totale di 137.

(regolamenti tecnici conformi alla normativa dei regolamenti internazionali F.I.N.A. 1986/88).

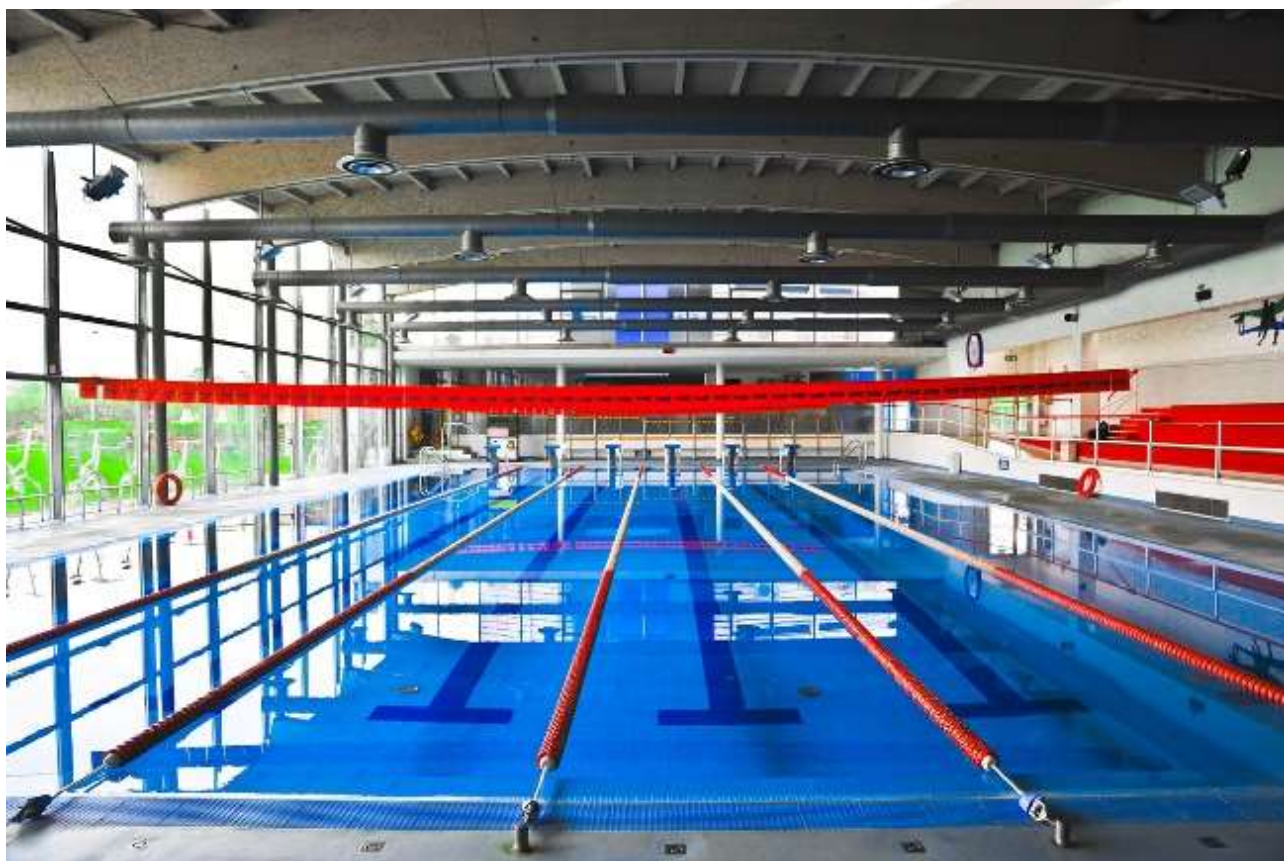
- Collegamento Zona Tribune (Piscine) e Zona Bar: sono presenti rampe di accesso e di collegamento che separano le due zone. Le gradinate sono opportunamente separate dall'atrio e dal bar da porte di sicurezza (di luce netta di cm 150, a due battenti rispettivamente di cm 90 e 60) e dal piano vasche da un parapetto di cm 90;
- Bar e Ristorante: i locali del bar (piano terra) e del ristorante (primo piano) sono dimensionati per un numero di utenti calcolato ai sensi del punto F dell'articolo 4.5.6. del TITOLO IV del R.L.I.³. Sono presenti anche spazi per i servizi igienici per il pubblico nonché spazi dediti al servizio cucina non destinati alla permanenza di persone.

Di seguito si illustra la planimetria e l'interno della sezione al chiuso della struttura.

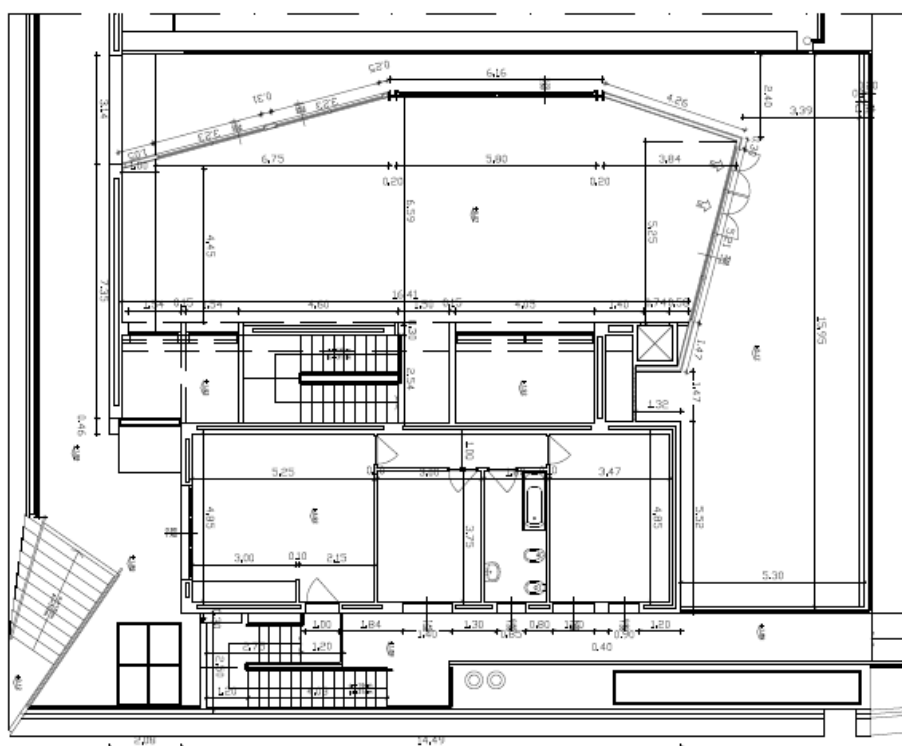
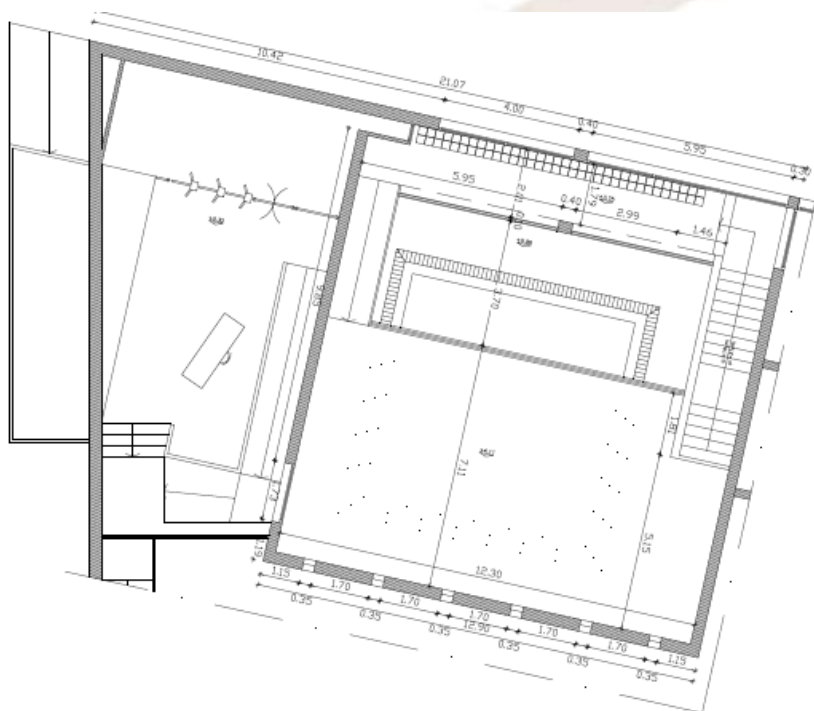
Struttura al chiuso – Piano Terra



³ Valori così individuati, tenuto conto di una sup. bar = mq 81. Numero utenti = [sup. bar/ 60mq] x 50 utenti= 1.35 x 50 utenti= 67 utenti in ragione di 50 utenti ogni 60 mq di spazio destinato alla somministrazione al pubblico, dedotte le zone di passaggio e gli spazi di servizio; 45 utenti per la sala del ristorante al piano superiore, calcolati secondo i medesimi criteri.



Struttura al chiuso – Primo Piano



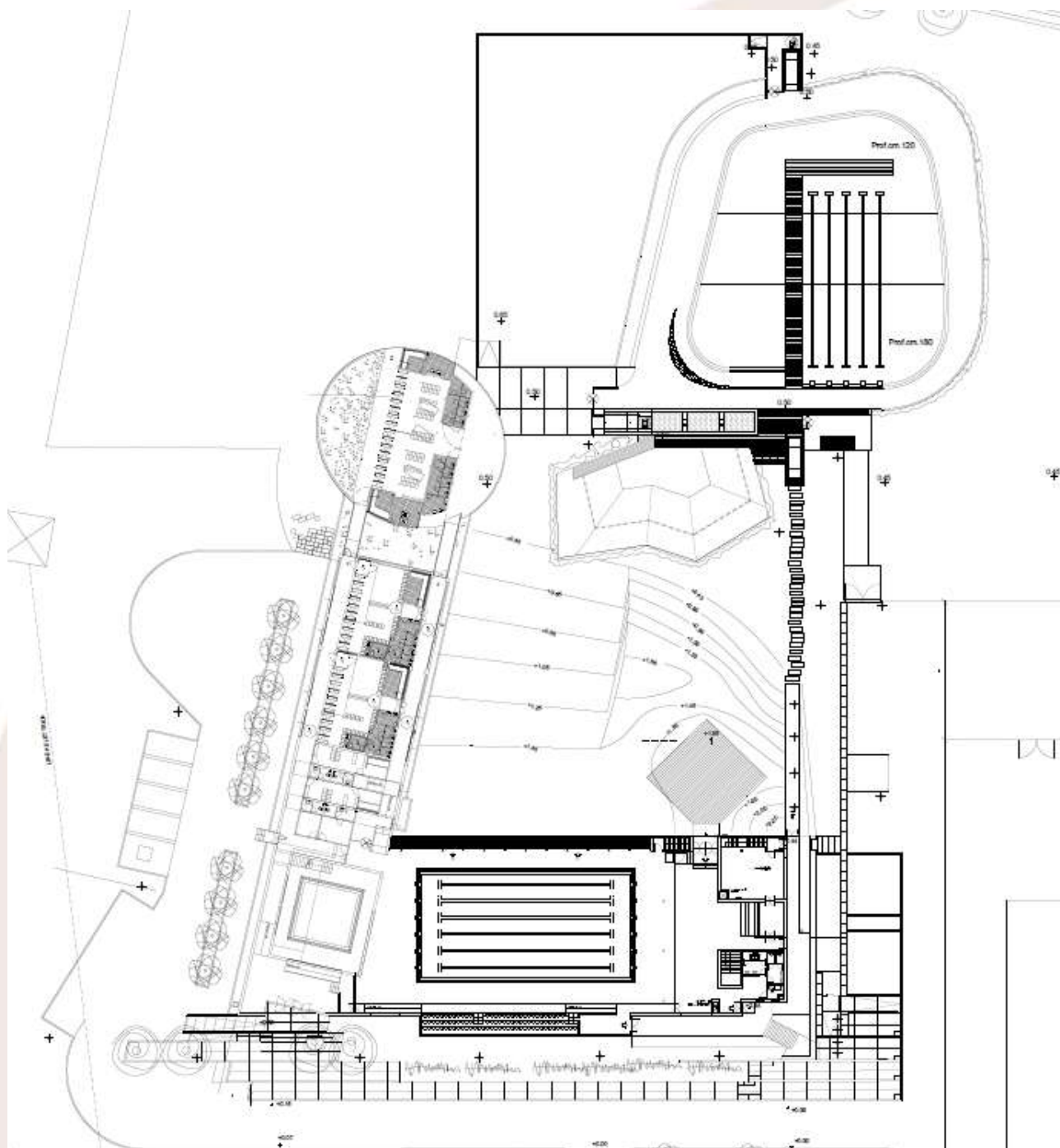
B) Il centro natatorio all'aperto

Il centro natatorio scoperto è caratterizzato dalle seguenti attrezzature:

- Vasche natatorie con dimensioni mq. 750 circa di figura policentrica divisa in due lobi con profondità variabili da cm. 80 a cm. 180;
- Piscina bambini: La piscina dei bambini è posizionata nelle vicinanze dell'area degli spogliatoi. E' formata da un bacino di forma irregolare, con minima pendenza e con profondità massima di 48 cm, parzialmente incassata nel terreno. Un lato della vasca si raccorda alla spiaggia della piscina natatoria;
- Area spogliatoi e servizi;
- La pedana all'aperto per il bar-ristorante: la differenza di quota tra la soglia del bar e la soglia della piscina è stata raccordata con movimenti di terra che costituiscono il piano d'appoggio per la pedana all'aperto, utile alla gestione del bar durante il periodo estivo;
- Le spiagge di larghezza variabile sono recintate rispettivamente ad est con siepe di sempreverde per impedirne l'accesso, ad ovest da una canale d'acqua e da un piano inclinato rivestito di ciottoli di fiume come elemento dissuasivo per non eludere il passaggio dai presidi di bonifica;
- Docce: sono presenti n. 4 docce all'aperto su pagliolato in legno e una panca in legno parallela al bordo della piscina. Sottostante alla zona docce verranno formate le camere per la vasca di compenso e trattamento delle acque.

Di seguito la planimetria della struttura all'aperto.

Struttura all'aperto





Da stagioni passate si può ipotizzare un numero medio annuo di:

- Iscritti ai Corsi di nuoto: n. 800/1200
 - N. accessi estivi: circa 25.000/30.000 persone
-

5) LO STATO DI FATTO DELLA STRUTTURA E STIMA DEGLI INVESTIMENTI NECESSARI ALL'AVVIO DEL SERVIZIO

Nella programmazione comunale, il Centro Natatorio di Via Piemonte è stato interessato dagli interventi di ripristino delle funzionalità della struttura – parzialmente rimasta chiusa (l'area al chiuso della struttura maggiormente in uso durante la stagione invernale) nelle ultime due stagioni, anche a seguito degli effetti negativi del Covid-19, con gestione della sola area all'aperto dedicata alle attività della stagione estiva – necessari a garantire il pieno funzionamento del Centro per le prossime stagioni in un'ottica di continuità del servizio a beneficio della cittadinanza, residente e non.

Da un'analisi tecnica approfondita circa lo stato di manutenzione della struttura, anche considerando gli interventi di manutenzione generalmente richiesti dalla struttura e gli interventi già avviati dall'Amministrazione, si ritengono, comunque, necessari i seguenti interventi minimi volti a garantire, secondo condizioni ottimali, l'avvio della gestione del servizio.

In particolare, sarà necessario dover procedere con i seguenti interventi:

- A) La revisione completa e riattivazione dell'impianto di termoventilazione spogliatoi e dell'impianto di termoventilazione bar-ristorante;
- B) La sanificazione murale della struttura e la ritinteggiatura del vano scala (dalla cucina al piano interrato nonché dei locali stoccaggio al piano interrato);
- C) La pulizia dell'intera struttura.

Per le attività di cui al Punto A si stima un intervento complessivo di € 37.000,00, oltre IVA (€ 21.000,00 per la revisione dell'impianto di termoventilazione degli spogliatoi; € 16.000,00 per l'impianto di cui al bar-ristorante).

Per le attività di cui al Punto B si stima un intervento di € 5.000,00, oltre IVA.

Per le attività di cui al Punto C si stima un intervento di € 15.000,00, oltre IVA.

Complessivamente, gli interventi necessari al ripristino del funzionamento della struttura idonei a garantire l'avvio della gestione del servizio sono stimati in € 57.000,00, oltre IVA.

6) IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO. LA PROIEZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO.

6.1 LA DETERMINAZIONE DEI RICAVI

Per la determinazione dei ricavi, considerata la durata prospettica di anni 5, si è fatto riferimento, quale base di partenza, ai dati economici del Servizio di cui alla gestione 2017/2018 e 2018/2019, i quali, di fatto, rappresentano gli ultimi dati riflettenti una gestione “piena” del servizio in condizioni di “normalità”, non condizionata da eventi straordinari.

Di fatto, nel corso degli ultimi esercizi (stagione 2021/2022; stagione 2022/2023; stagione 2023/2024), che non sono stati presi in considerazione, sono occorsi le seguenti difficoltà gestionali:

- Gli effetti negativi della Pandemia da Covid-19: le esternalità negative della pandemia hanno comportato, all'epoca (stagione 2021/2022), la richiesta del precedente Gestore, poi accolta dall'Amministrazione comunale, di riequilibrio economico-finanziario del P.E.F. che ha determinato variazioni di costi e ricavi (soprattutto con riferimento al Canone concessorio) molto rilevanti e, quindi, variazioni non assimilabili ad una gestione del servizio in condizioni di normalità;
- La chiusura della struttura: nelle ultime due stagioni (stagione 2022/2023 e 2023/2024), anche per effetto straordinario del Covid-19, la struttura è rimasta aperta alle sole attività estive. Al momento, sono in fase di conclusione gli interventi di ripristino delle funzionalità della struttura (sezione al chiuso) attuati dal Comune.

Tenuto conto di tali premesse, i ricavi sono stati determinati a partire dal trend storico di cui alle stagioni passate (2017/2018 – 2018/2019) applicando i dovuti correttivi⁴ ed elementi soggettivi di stima alla ricerca ed alla determinazione di valori equi ed accettabili.

⁴ Tra i correttivi applicati si è considerato:

1. Le previsioni stimate, da parte dell'Amministrazione, delle tariffe estive della stagione 2024, che tengono conto di incrementi significativi rispetto a quelle applicate nel corso delle stagioni 17-18-19, i cui ricavi sono stati presi come base di riferimento iniziale;
2. Le variazioni stimate, da parte dell'Amministrazione, delle tariffe delle attività istituzionali ipotizzando un incremento medio di circa il 10% rispetto a quelle sino ad ora applicate e di cui agli esercizi passati considerati;
3. Un'inflazione prospettica (ISTAT), a partire dal secondo anno, del 2% sui ricavi derivanti dall'affitto dei locali (Fonte Istat per le previsioni 2025-2027).

Anno	Esercizio 1	Esercizio 2	Esercizio 3	Esercizio 4	Esercizio 5	Totale
Entrate Istituzionali (Attività invernali)	315.000,00	345.000,00	365.000,00	380.000,00	380.000,00	1.785.000,00
Entrate Commerciali (Attività Estive)	230.000,00	260.000,00	275.000,00	275.000,00	275.000,00	1.315.000,00
Sponsorizzazioni	5.000,00	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00	39.000,00
Altri Ricavi	35.000,00	35.700,00	36.414,00	37.142,00	37.885,00	182.141,00
Totale Ricavi di gestione	585.000,00	647.700,00	684.414,00	701.142,00	702.885,00	3.321.141,00

I ricavi sono così individuati:

- Entrate invernali: entrate di cui alle tariffe applicabili ai corsi di nuoto e nuoto libero invernale;
- Entrate Estive: entrate di cui alle tariffe applicabili agli utenti per la stagione estiva;
- Sponsorizzazioni;
- Altri Ricavi: Affitti⁵ dei locali del bar/ristorante ed altri eventuali ricavi.

Con riguardo i valori stimati delle tariffe applicate alle attività istituzionali ed estive (Allegato 2), le stesse possono ritenersi congrue rispetto ai valori di mercato riscontrabili nelle tariffe applicate da Comuni limitrofi per il medesimo servizio. Di seguito si illustra un confronto delle stesse con quelle applicate da diversi Comuni rispetto - per quanto possibile - alla tipologia di attività proposta:

BENCHMARK DI MERCATO - TARIFFE PISCINA COPERTA

	PIOLTELLO		CASSINA DE' PECCHI		CERNUSCO S.N. e VIMODRONE	SEGRATE		PESCHIERA BORROMEO
	RESIDENTI	NON RESIDENTI	RESIDENTI	NON RESIDENTI	TUTTI	RESIDENTI	NON RESIDENTI	TUTTI
NUOTO LIBERO ADULTI	6,00 €	6,00 €	8,50 €		6,50 €	7,00 €	7,50 €	7,30 €
NUOTO LIBERO RIDOTTO	3,50 €	3,50 €	6,50 €		5,50 €	4,80 €	6,00 €	5,70 €
ABB. 10 INGRESSI ADULTI	45,00 €	45,00 €	85,00 €		/	/	/	/
ABB. 10 INGRESSI RIDOTTO	29,00 €	29,00 €	65,00 €		/	/	/	/
STAGIONE INV. OVER 65	112,00 €	171,00 €	/		/	/	/	/
CORSO ADULTI 18 LEZIONI	105,00 €	123,00 €	178,20 €	198,00 €	163,80 €	TBD	TBD	90,00 €
CORSO ADULTI 36 LEZIONI	196,00 €	229,00 €	356,40 €	396,00 €	327,60 €	TBD	TBD	180,00 €
CORSO RAGAZZI 18 LEZIONI	85,00 €	99,00 €	162,00 €	180,00 €	163,80 €	TBD	TBD	108,00 €
CORSO RAGAZZI 36 LEZIONI	158,00 €	186,00 €	324,00 €	360,00 €	327,60 €	TBD	TBD	216,00 €
CORSO BABY 18 LEZIONI	105,00 €	123,00 €	226,80 €	252,00 €	208,80 €	TBD	TBD	/
CORSO BABY 36 LEZIONI	196,00 €	229,00 €	453,60 €	504,00 €	417,60 €	TBD	TBD	/
COSO TERZA ETA' 18 LEZIONI	73,00 €	86,00 €	/	/	/	TBD	TBD	/
COSO TERZA ETA' 36 LEZIONI	141,00 €	166,00 €	/	/	/	TBD	TBD	/
CORSO ACQUAGYM 18 LEZIONI	173,00 €	173,00 €	194,40 €	216,00 €	/	/	/	/
CORSO ACQUAGYM 36 LEZIONI	339,00 €	339,00 €	388,80 €	432,00 €	/	/	/	/
CORSO GAG 18 LEZIONI	130,00 €	130,00 €	/	/	/	/	/	/
CORSO GAG 36 LEZIONI	225,00 €	225,00 €	/	/	/	/	/	/

TBD = Non pubblicato

⁵ Rispetto a tale valore si è lasciato l'opzione – spettante al Gestore – di locare a Terzi tali spazi in luogo della scelta di gestire direttamente tali attività, in conformità delle modalità di gestione passate.

BENCHMARK DI MERCATO - TARIFFE PISCINA SCOPERTA

	PIOLTELLO			SEGRATE		PESCHIERA BORROMEO	
	lun-ven	sab	dom	lun-ven	sab-dom	lun-ven	sab-dom
INGRESSO ADULTI	8,00 €	10,00 €	12,00 €	9,90 €	11,50 €	7,30 €	8,50 €
INGRESSO RIDOTTO	6,00 €	8,00 €	9,00 €	7,00 €	8,00 €	5,70 €	6,00 €
INGRESSO RESIDENTI	6,00 €	8,00 €	8,00 €	/	/	/	/
INGRESSO PRE SERALE	5,00 €	6,00 €	6,00 €	/	/	/	/
PAUSA RELAX	5,00 €	/	/	/	/	3,00 €	3,00 €
MEZZA GIORNATA ADULTI	7,00 €	/	/	/	/	/	/
MEZZA GIORNATA RIDOTTO	6,00 €	27,00 €	32,00 €	/	/	/	/
PACCHETTO FAMIGLIA	21,00 €	35,00 €	40,00 €	/	/	/	/
ABBONAMENTI	70,00 €	/	/	/	/	/	/
10 ingressi	50,00 €	/	/	/	/	/	/
mensile adulto	140,00 €	/	/	/	/	/	/
mensile ridotto	110,00 €	/	/	/	/	/	/
stagionale	300,00 €	/	/	/	/	/	/

Da un'analisi delle tariffe applicate attualmente nei Comuni limitrofi al Comune di Pioltello emerge, generalmente, come le tariffe ipotizzate dall'Amministrazione possano considerarsi verosimilmente attendibili ed eque rispetto al mercato, anche tenendo conto del livello di reddito medio⁶ della cittadinanza che potrebbe rendere difficile prevedere tariffe più elevate senza il rischio di una significativa contrazione della domanda che potrebbe determinare, conseguenzialmente, minori valori di ricavi con cui fronteggiare i costi di gestione.

REDDITO MEDIO (€)					
PIOLTELLO	CASSINA DE' PECCHI	CERNUSCO S.N.	SEGRATE	PESCHIERA BORROMEO	VIMODRONE
22.000	29.000	32.000	35.000	32.000	26.000

Il tutto, fermo restando la discrezionalità lasciata al futuro Concessionario di determinare le tariffe per il più proficuo utilizzo dell'impianto.

6.2. LA DETERMINAZIONE DEI COSTI

Anche con riguardo i costi, gli stessi sono stati determinati a partire dal trend storico di cui alle stagioni passate (2017/2018 – 2018/2019) applicando i dovuti correttivi⁷:

⁶ Redditi medi in Italia 2023 (anno di imposta 2022). Fonte: Corriere della Sera – Articolo: Quali sono le città più ricche d'Italia: la mappa interattiva dei redditi, comune per comune.

⁷ Tra i correttivi applicati si è considerato:

1. Le variazioni intervenute nel corso degli anni del costo del paniere di Beni e Servizi, ed in particolare, dell'energia;
2. Un'inflazione prospettica (ISTAT), a partire dal secondo anno, del 2% (Fonte Istat per le previsioni 2025-2027).

Anno	Esercizio 1	Esercizio 2	Esercizio 3	Esercizio 4	Esercizio 5	Totale
Utenze	150.000,00	153.000,00	156.060,00	159.181,00	162.365,00	780.606,00
Acqua e mat. Consumo	33.000,00	33.660,00	34.333,00	35.020,00	35.720,00	171.733,00
Manutenzioni ordinarie	50.000,00	51.000,00	52.020,00	53.060,00	54.121,00	260.201,00
Pulizie	22.000,00	22.440,00	22.889,00	23.347,00	23.814,00	114.490,00
Personale	190.000,00	193.800,00	197.676,00	201.630,00	205.663,00	988.769,00
Assicurazioni	8.000,00	8.160,00	8.323,00	8.490,00	8.660,00	41.633,00
Oneri Diversi	62.000,00	50.240,00	50.485,00	50.735,00	50.990,00	264.450,00
Canone Concessorio	110.000,00	112.200,00	114.444,00	116.733,00	119.068,00	572.445,00
Totali Costi di gestione	625.000,00	624.500,00	636.230,00	648.196,00	660.401,00	3.194.327,00

Nello specifico, tra i costi si procede con la stima delle seguenti voci:

1. Personale: la previsione dei costi tiene conto di una struttura organizzativa adeguata, anche alla luce del trend storico delle passate gestioni, tali da consentire una buona organizzazione del servizio nonché del tipo di inquadramento normativo, così individuata:
 - a. Personale Amministrativo: circa n. 4 persone con rapporto di Co.co.co.;
 - b. Segretaria Amministrativa: n. 1 persona a tempo parziale;
 - c. Istruttori: circa n. 34-38 persone a tempo parziale con contratto di tipo sportivo;
2. Oneri diversi: la voce tiene conto di costi generali di gestione nonché quote di IVA indetraibile (tenuto conto della partecipazione alla gestione di ASD/SSD);
3. Interventi straordinari in capo al Concessionario per l'avvio della gestione: sono stati stimati, tenuto conto delle analisi tecniche del Comune, interventi – diretti all'avvio della struttura e, quindi, del servizio – in misura pari a € 57.000,00, oltre IVA. Gli stessi vengono ammortizzati per la durata della concessione pari ad anni 5 e sono stati calcolati gli oneri relativi ad un'ipotesi di prestito;
4. Il Canone Concessorio in favore dell'Ente comunale concedente, titolare della struttura e del servizio, tenuto conto della redditività potenziale della gestione del servizio nonché del suo rapporto con il valore di concessione, è stimato ad un valore annuo di € 110.000,00, oltre IVA, annualmente rivalutato secondo le variazioni dell'Indice ISTAT (FOI).

6.3. LA VERIFICA DEGLI EQUILIBRI ECONOMICO-FINANZIARI

Alla luce della stima dei ricavi e costi prospettici della gestione della struttura in esame, si riepiloga di seguito il Piano Economico Finanziario (P.E.F.) prospettico della gestione del servizio per la durata ipotizzata in anni 5.

Anno	Esercizio 1	Esercizio 2	Esercizio 3	Esercizio 4	Esercizio 5	Totale
Entrate Istituzionali (Attività invernali)	315.000,00	345.000,00	365.000,00	380.000,00	380.000,00	1.785.000,00
Entrate Commerciali (Attività Estive)	230.000,00	260.000,00	275.000,00	275.000,00	275.000,00	1.315.000,00
Sponsorizzazioni	5.000,00	7.000,00	8.000,00	9.000,00	10.000,00	39.000,00
Altri Ricavi	35.000,00	35.700,00	36.414,00	37.142,00	37.885,00	182.141,00
Totale Ricavi di gestione	585.000,00	647.700,00	684.414,00	701.142,00	702.885,00	3.321.141,00
Utenze	150.000,00	153.000,00	156.060,00	159.181,00	162.365,00	780.606,00
Acqua e mat. Consumo	33.000,00	33.660,00	34.333,00	35.020,00	35.720,00	171.733,00
Manutenzioni ordinarie	50.000,00	51.000,00	52.020,00	53.060,00	54.121,00	260.201,00
Pulizie	22.000,00	22.440,00	22.889,00	23.347,00	23.814,00	114.490,00
Personale	190.000,00	193.800,00	197.676,00	201.630,00	205.663,00	988.769,00
Assicurazioni	8.000,00	8.160,00	8.323,00	8.490,00	8.660,00	41.633,00
Oneri Diversi	62.000,00	50.240,00	50.485,00	50.735,00	50.990,00	264.450,00
Canone Concessorio	110.000,00	112.200,00	114.444,00	116.733,00	119.068,00	572.445,00
Totale Costi di gestione	625.000,00	624.500,00	636.230,00	648.196,00	660.401,00	3.194.327,00
Ebitda	- 40.000,00	23.200,00	48.184,00	52.946,00	42.484,00	126.814,00
Ammortamento Investimenti Straordin	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	11.400,00	57.000,00
Ebit	- 51.400,00	11.800,00	36.784,00	41.546,00	31.084,00	69.814,00
Oneri finanziari	3.834,00	3.140,00	2.390,00	1.579,00	702,00	11.645,00
Utile ante imposte	- 55.234,00	8.660,00	34.394,00	39.967,00	30.382,00	58.169,00
Imposte d'esercizio	2.211,00	2.479,00	2.616,00	2.630,00	2.644,00	12.580,00
Utile netto	- 57.445,00	6.181,00	31.778,00	37.337,00	27.738,00	45.589,00

L'EBITDA, assume valori negativi solo il primo anno di attività per effetto dell'investimento iniziale, per poi assumere valori con un andamento generalmente crescente per i tre esercizi successivi ed un leggero calo nell'ultimo anno, considerato il raggiungimento a regime dell'attività.

Anche l'EBIT, l'Utile ante imposte⁸ e l'Utile netto⁹ mostrano lo stesso andamento.

Il tutto, sulla base delle attuali tariffe applicate dal Comune che, laddove dovessero aumentare nel corso del quinquennio contrattuale, potrà portare ad un adeguamento conseguente del canone concessorio in conformità a quanto verrà disciplinato nel Contratto di Concessione ed annesso Capitolato Speciale.

Sulla base dei conti economici previsionali predisposti si è provveduto alla determinazione dei flussi di cassa (FCFE) attraverso la rettifica monetaria delle componenti economiche, come evidenziato nel prospetto che segue.

Prospetto di Determinazione del VAN di Progetto

Esercizio	1	2	3	4	5
Flusso di Cassa Operativo (FCO)	-€ 99.211,00	€ 32.781,00	€ 45.568,00	€ 50.316,00	€ 39.840,00
<i>Fattore di Attualizzazione</i>	<i>1,0688</i>	<i>1,1423</i>	<i>1,2209</i>	<i>1,3049</i>	<i>1,3947</i>
FCO Attualizzato	-€ 92.824,66	€ 28.696,52	€ 37.322,49	€ 38.558,52	€ 28.565,19
Valore Attuale Netto di Progetto					€ 40.318,06

⁸ Con riferimento agli oneri finanziari, gli stessi sono stati calcolati in relazione ad un'ipotesi di prestito con applicazione di tassi di mercato.

⁹ Con riferimento alle imposte d'esercizio, si è tenuto conto del regime di tassazione agevolata applicabile alle ASD/SSD, in relazione al volume d'affari dell'attività commerciale.

Esercizio	1	2	3	4	5
Flusso di Cassa Operativo (FCO)	-€ 99.211,00	€ 32.781,00	€ 45.568,00	€ 50.316,00	€ 39.840,00
<i>Fattore di Attualizzazione</i>	1,2405	1,5390	1,9092	2,3684	2,9381
FCO Attualizzato	-€ 79.973,57	€ 21.300,78	€ 23.868,21	€ 21.244,80	€ 13.559,78
Valore Attuale Netto di Progetto					-€ 0,00

7) CONCLUSIONI

Il piano economico finanziario, predisposto sulla base delle ipotesi formulate, evidenzia la redditività dell'operazione sia dal punto di vista economico che da quello finanziario. Ciò anche in relazione alle ipotesi prudenziali formulate in merito ai ricavi per tener conto delle caratteristiche del mercato di riferimento e delle peculiarità del territorio del Comune di Pioltello.

In particolare, le risultanze del piano garantiscono:

- ✓ un utile netto positivo già a partire dal secondo anno di esercizio;
- ✓ un utile cumulato complessivo pari a € 45.589,00;
- ✓ un valore attuale netto dell'investimento (VAN di Progetto) pari a € 40.318,06;
- ✓ un tasso interno di rendimento (TIR di Progetto) pari al 24,05%, da ritenersi accettabile considerato il breve periodo della Concessione;
- ✓ un tempo di recupero dell'investimento (payback period) entro il quarto anno.

Infine, i rischi connessi all'affidamento della gestione in concessione del Centro Natatorio comunale, saranno in capo al Concessionario aggiudicatario e che, in relazione a tale aspetto, il P.E.F. sopra esposto ne ha valutato i relativi effetti.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si reputano valide le "assumption" poste alla base del Piano Economico Finanziario così redatto.

Anche le condizioni contrattuali potranno avere riflessi sulle stime di cui sopra, in relazione alla durata della futura Gara di Concessione del Servizio.

D'ARIES & PARTNERS SRL

(l'Amministratore Unico)



ALLEGATI

1. **TARIFFE ATTUALI DEL SERVIZIO**
2. **NUOVE TARIFFE IPOTIZZATE DALL'AMMINISTRAZIONE**

ALLEGATO 1

TARIFE PISCINA STORICO

2018		
TIPOLOGIA	RESIDENTI	NON RESIDENTI
Nuoto libero invernaleIngresso adulti	5,50	€ 5,50
Nuoto libero invernaleIngresso ridotto(dai 3 ai 13 anni e over 60)	3,20	€ 3,20
Nuoto libero invernaleAbbonamento n.10 ingressi adulti	€ 40,80	€ 40,80
Nuoto libero invernaleAbbonamento n.10 ingressi ridotti	€ 26,60	€ 26,60
Nuoto libero invernaleTessera stagionale over 60	€ 102,00	€ 155,30
Corso nuoto adultiMonosettimanale 18 lezioni	€ 95,30	€ 111,70
Corso nuoto adultiBisettimanale 36 lezioni	€ 178,50	€ 208,50
Corso nuoto ragazziMonosettimanale 18 lezioni	€ 77,00	€ 90,00
Corso nuoto ragazziBisettimanale 36 lezioni	€ 143,80	€ 168,80
Corso nuoto babyMonosettimanale 18 lezioni	€ 95,30	€ 111,70
Corso nuoto babyBisettimanale 36 lezioni	€ 178,50	€ 208,50
Corso nuoto neonatiMonosettimanale 18 lezioni	€ 154,00	€ 154,00
Corso nuoto terza etàMonosettimanale 18 lezioni	€ 66,20	€ 78,60
Corso nuoto terza etàBisettimanale 36 lezioni	€ 128,00	€ 150,50
Corso AcquaGym/GagMonosettimanale 18 lezioni	€ 157,20	€ 157,20
Corso AcquaGym/GagBisettimanale 36 lezioni	€ 308,00	€ 308,00
Corso GagMonosettimanale 18 lezioni	€ 118,20	€ 118,20
Corso GagBisettimanale 36 lezioni	€ 204,80	€ 204,80

2018	
NUOTO LIBERO ESTIVO	RESIDENTI/NON RESID.
Ingresso intero da lunedì a venerdì	€ 5,50
ingresso ridotto da lunedì a venerdì (dai 3 ai 12 anni e over 60)	€ 4,10
ingresso intero sabato e domenica	€ 7,70
Ingresso ridotto sabato e domenica (dai 3 ai 12 anni e over 60)	€ 5,50
ingresso intero sabato e domenica (dopo le ore 15.00)	€ 6,30
ingresso ridotto sabato e domenica (dai 3 ai 13 anni e over 60 – dopo le ore 15.00)	€ 4,60
abbonamento intero da lunedì a venerdì (n. 10 ingressi)	€ 46,00
abbonamento ridotto da lunedì a venerdì (dai 3 ai 13 anni e over 60 – n. 10 ingressi)	€ 33,00
relax dalle 12.00 alle 14.30	€ 4,60

2018	
PACCHETTI FAMIGLIA da lunedì a venerdì	
Ingresso 2 adulti+ 1 bambino (dai 3 ai 13 anni)	€ 12,00
Ingresso 2 adulti + 2 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 16,00
Ingresso 2 adulti + 3 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 20,00

PACCHETTI FAMIGLIA – sabato e domenica	
Ingresso 2 adulti+ 1 bambino (dai 3 ai 13 anni)	€ 17,00
Ingresso 2 adulti + 2 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 23,00
Ingresso 2 adulti + 3 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 28,00

PACCHETTI FAMIGLIA – sabato e domenica dopo le ore 15,00	
Ingresso 2 adulti+ 1 bambino (dai 3 ai 13 anni)	€ 14,00
Ingresso 2 adulti + 2 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 18,00
Ingresso 2 adulti + 3 bambini (dai 3 ai 13 anni)	€ 23,00

ALLEGATO 2

CENTRO NATATORIO COMUNALE DI VIA PIEMONTE PIOLTELLO**TARIFFE PISCINA COPERTA 2024**

TIPOLOGIA	RESIDENTI	NON RESIDENTI
Nuoto libero invernaleIngresso adulti	€ 6,00	€ 6,00
Nuoto libero invernale Ingresso ridotto (dai 3 ai 13 anni e over 65)	€ 3,50	€ 3,50
Nuoto libero invernaleAbbonamento n.10 ingressi adulti	€ 45,00	€ 45,00
Nuoto libero invernaleAbbonamento n.10 ingressi ridotti	€ 29,00	€ 29,00
Nuoto libero invernale Tesserata stagionale over 65	€ 112,00	€ 171,00
Corso nuoto adultiMonosettimanale 18 lezioni	€ 105,00	€ 123,00
Corso nuoto adultiBisettimanale 36 lezioni	€ 196,00	€ 229,00
Corso nuoto ragazziMonosettimanale 18 lezioni	€ 85,00	€ 99,00
Corso nuoto ragazziBisettimanale 36 lezioni	€ 158,00	€ 186,00
Corso nuoto babyMonosettimanale 18 lezioni	€ 105,00	€ 123,00
Corso nuoto babyBisettimanale 36 lezioni	€ 196,00	€ 229,00
Corso nuoto neonatiMonosettimanale 18 lezioni	€ 169,00	€ 169,00
Corso nuoto terza etàMonosettimanale 18 lezioni	€ 73,00	€ 86,00
Corso nuoto terza etàBisettimanale 36 lezioni	€ 141,00	€ 166,00
Corso AcquaGym/GagMonosettimanale 18 lezioni	€ 173,00	€ 173,00
Corso AcquaGym/GagBisettimanale 36 lezioni	€ 339,00	€ 339,00
Corso GagMonosettimanale 18 lezioni	€ 130,00	€ 130,00
Corso GagBisettimanale 36 lezioni	€ 225,00	€ 225,00

TARIFFE PISCINA SCOPERTA 2024

	lun - ven	sab	dom, festivi
INGRESSO ADULTI	€ 8,00	€ 10,00	€ 12,00
INGRESSO RIDOTTO	€ 6,00	€ 8,00	€ 9,00
INGRESSO RESIDENTI	€ 6,00	€ 8,00	€ 8,00
INGRESSO PRE-SERALE	€ 5,00	€ 6,00	€ 6,00
PAUSA RELAX	€ 5,00	Non previsto	Non previsto
MEZZA GIORNATA ADULTI	€ 7,00	Non previsto	Non previsto
MEZZA GIORNATA RIDOTTO	€ 6,00	Non previsto	Non previsto
PACCHETTO FAMIGLIA:	€ 21,00	€ 27,00	€ 32,00
due genitori e due ridotti	€ 27,00	€ 35,00	€ 40,00
ABBONAMENTI	€ 70,00	Non previsto	Non previsto
10 ingressi ridotto	€ 50,00	Non previsto	Non previsto
mensile adulto	€ 140,00	Non previsto	Non previsto
mensile ridotto	€ 110,00	Non previsto	Non previsto
stagionale	€ 300,00	Non previsto	Non previsto
CENTRO ESTIVO ESTERNO			
ingresso giornaliero	€ 4,00	Non previsto	Non previsto
NOLEGGIO LETTINO	€ 4,00	€ 5,00	€ 5,00
NOLEGGIO MATERASSINO	€ 2,00	€ 2,00	€ 2,00
NOLEGGIO OMBRELLONE SINGOLO	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00
CENTRO ESTIVO INTERNO			
Giornata intera tutto compreso (pasto, merenda, assicurazione)	€ 120,00	Non previsto	Non previsto
Mezza giornata con pasti (pasto, merenda assicurazione)	€ 90,00	Non previsto	Non previsto
Mezza giornata senza pasti (assicurazione)	€ 70,00	Non previsto	Non previsto
Pre (ore 7,30-9,00) e Post (ore 17,30-19,30)	€ 20,00	Non previsto	Non previsto