CITTA' DI PAVULLO

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL NUOVO IMPIANTO NATATORIO COMUNALE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO POLIVALENTE (PISCINA/TENNIS) DEL COMUNE DI PAVULLO

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA

Area servizi finanziari

Premessa

Il presente documento, elaborato dall'Amministrazione comunale, ha ad oggetto lo sviluppo del Piano economico-finanziario di massima per Concessione di costruzione del nuovo impianto natatorio comunale e successiva gestione del complesso polivalente piscina/tennis.

Per la realizzazione di tale investimento, l' Amministrazione ha scelto di adottare la procedura ex art.142 e ss. Del D.Lgs.163/2006 (concessione di costruzione e gestione di lavori pubblici) al fine di coinvolgere soggetti privati, ottenendo dal mercato le necessarie risorse finanziarie e le competenze gestionali per fornire un servizio che concili la funzione pubblica con il dinamismo della dimensione imprenditoriale privata.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli elementi del piano economico e finanziario di massima che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo polivante in oggetto, come desumibili dagli elaborati progettuali posti a base della gara

Analisi del bacino d'utenza ai fini della gestione e della stesura del business plan

La valutazione del bacino d'utenza non può che partire dall'analisi del territorio, prima del Comune quindi delle aree considerabili omogenee.

I dati statistici sui quali l'ipotesi è costruita sono elaborati da confronto con indagini della FIN e dell'Istat sulla pratica del nuoto in Italia.

L'analisi evidenzia una potenziale importante percentuale di praticanti per le discipline acquatiche.

I risultati esposti quantificano quindi il numero di persone che sul territorio, in condizioni normali, praticano attività natatoria. Per attività natatorie praticate sono intesi: corsi di nuoto, libera frequenza, agonismo giovanile e master, nuoto sincronizzato, nuoto pinnato, benessere in acqua, idroterapie, attività motorie adattate, aquacircuit, aquagag, aquagym, aquarelax, aquastep, aquatonic, duathlon, idrobike, pre-parto, step&bike, superfitness, tonic&bike, acquacalma, rieducazione funzionale, attività fisica adattata, nuoto adattato, nuoto antalgico, psicomotricità funzionale.

La suddivisione si spinge oltre definendo lo sport praticato come principale o secondario.

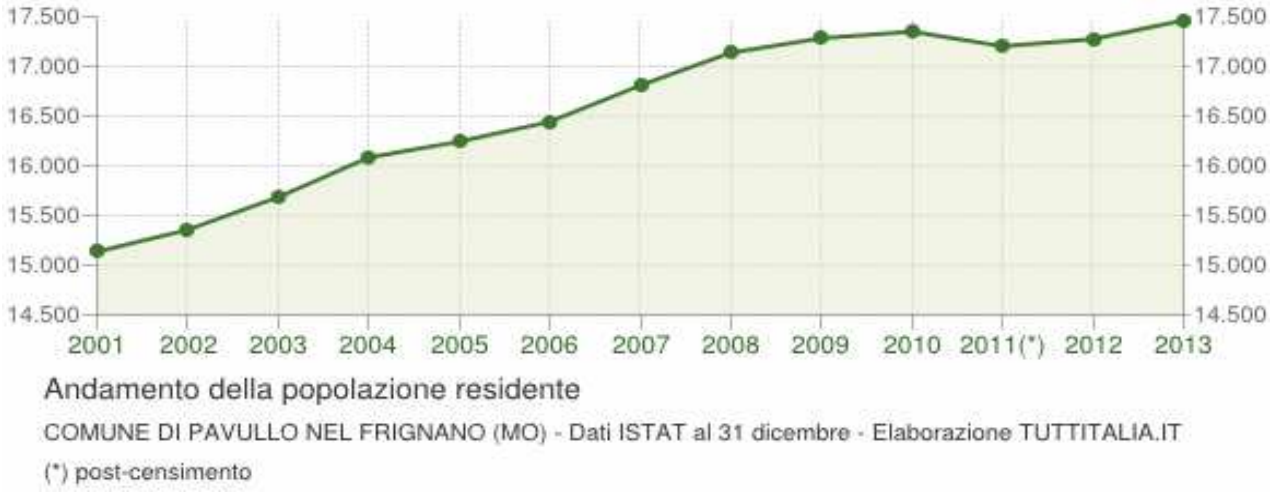
Di seguito indichiamo il potenziale bacino d'utenza dell'impianto di Pavullo. I dati relativi alla popolazione sono ricavati dagli ultimi dati aggiornati al 31 dicembre 2013.

Come si evince dai dati la stima utilizzata come parametro per la stesura del relativo "Business plan" è sicuramente prudente, anche per evitare eventuali cali di frequenza delle attività previste, dovute ai fattori esterni (situazione economica, distanze, meteo, etc).

Distanza massima dal centro	Km 23 (in linea d'aria)
Fascia di età ipotetici clienti	0-100 anni (considerati potenziali clienti al 50% tra i 60 e i 100 anni)

Popolazione Pavullo nel Frignano 2001-2013

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Pavullo nel Frignano dal 2001 al 2013. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	**15.136**	-	-	-	-
2002	31 dicembre	**15.355**	+219	+1,45%	-	-
2003	31 dicembre	**15.683**	+328	+2,14%	6.364	2,44
2004	31 dicembre	**16.083**	+400	+2,55%	6.573	2,42
2005	31 dicembre	**16.242**	+159	+0,99%	6.687	2,41
2006	31 dicembre	**16.443**	+201	+1,24%	6.770	2,41
2007	31 dicembre	**16.808**	+365	+2,22%	6.912	2,41
2008	31 dicembre	**17.137**	+329	+1,96%	7.118	2,39
2009	31 dicembre	**17.284**	+147	+0,86%	7.224	2,37
2010	31 dicembre	**17.350**	+66	+0,38%	7.269	2,37
2011	31 dicembre	**17.203**	+5	+0,03%	7.327	2,33
2012	31 dicembre	**17.275**	+72	+0,42%	7.395	2,32
2013	31 dicembre	**17.463**	+188	+1,09%	7.394	2,35

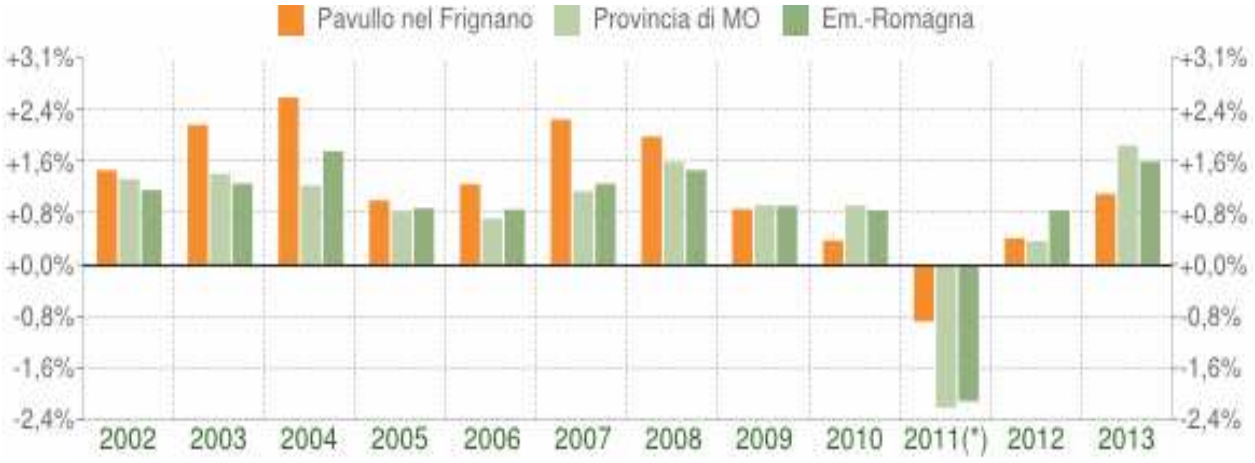
La popolazione residente a **Pavullo nel Frignano** al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da **17.198** individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati **17.464**. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra *popolazione censita* e *popolazione anagrafica* pari a **266** unità (-1,52%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di **ricostruzione intercensuaria** della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Pavullo nel Frignano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Modena e della regione Emilia-Romagna.



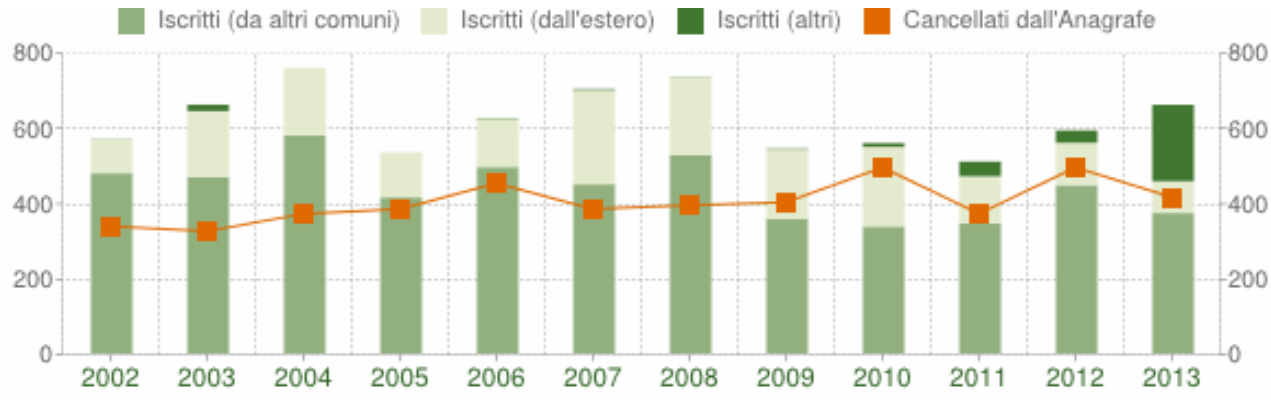
Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Pavullo nel Frignano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



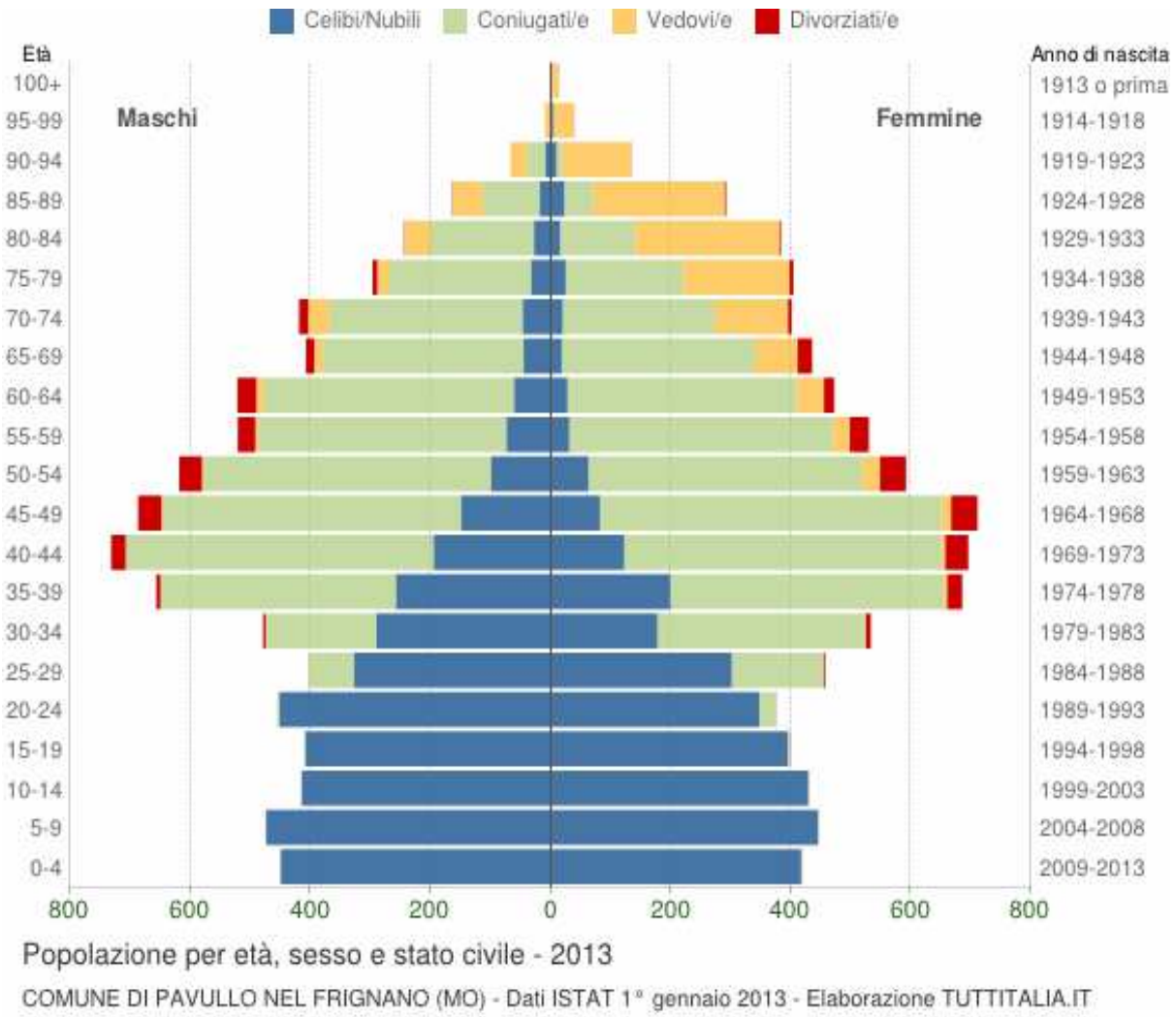
Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Popolazione per età, sesso e stato civile 2013

Il grafico in basso, detto **Piramide delle Età**, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Pavullo nel F. per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2013.

La popolazione è riportata per **classi quinquennali** di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



In generale, la **forma** di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite per guerre o altri eventi.

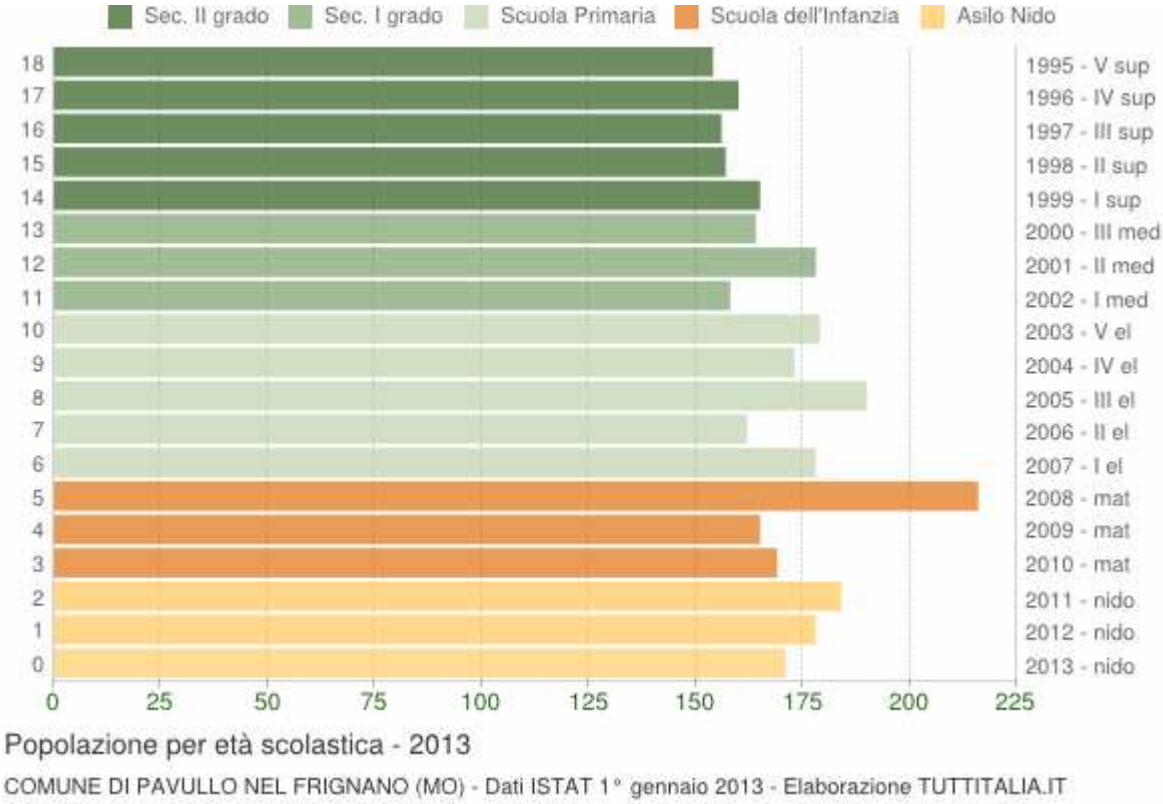
In Italia ha avuto la forma simile ad una **piramide** fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

Distribuzione della popolazione 2013 - Pavullo nel Frignano

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	867	0	0	0	450	51,9%	417	48,1%	**867**	5,0%
5-9	919	0	0	0	474	51,6%	445	48,4%	**919**	5,3%
10-14	844	0	0	0	415	49,2%	429	50,8%	**844**	4,9%
15-19	804	5	0	0	410	50,7%	399	49,3%	**809**	4,7%
20-24	799	32	0	0	456	54,9%	375	45,1%	**831**	4,8%
25-29	630	229	0	2	404	46,9%	457	53,1%	**861**	5,0%
30-34	468	530	2	12	479	47,3%	533	52,7%	**1.012**	5,9%
35-39	457	848	5	32	657	49,0%	685	51,0%	**1.342**	7,8%
40-44	317	1.042	6	62	732	51,3%	695	48,7%	**1.427**	8,3%
45-49	231	1.066	18	83	687	49,1%	711	50,9%	**1.398**	8,1%
50-54	163	934	32	81	619	51,2%	591	48,8%	**1.210**	7,0%
55-59	105	852	33	61	521	49,6%	530	50,4%	**1.051**	6,1%
60-64	89	799	57	49	522	52,5%	472	47,5%	**994**	5,8%
65-69	63	657	85	38	408	48,4%	435	51,6%	**843**	4,9%
70-74	67	575	157	21	419	51,1%	401	48,9%	**820**	4,7%
75-79	58	433	196	14	297	42,4%	404	57,6%	**701**	4,1%
80-84	44	297	284	3	244	38,9%	384	61,1%	**628**	3,6%
85-89	41	144	268	3	164	36,0%	292	64,0%	**456**	2,6%
90-94	19	40	142	0	67	33,3%	134	66,7%	**201**	1,2%
95-99	5	1	42	0	10	20,8%	38	79,2%	**48**	0,3%
100+	1	1	11	0	1	7,7%	12	92,3%	**13**	0,1%
Totale	6.991	8.485	1.338	461	8.436	48,8%	8.839	51,2%	17.275	

Popolazione per classi di età scolastica 2013

Distribuzione della popolazione di **Pavullo nel Frignano** per classi di età da 0 a 18 anni al 1° gennaio 2013. Elaborazioni su dati ISTAT.
Il grafico in basso riporta la potenziale utenza per le scuole di Pavullo nel Frignano, evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado) e gli individui con cittadinanza straniera.



Popolazione per età scolastica - 2013

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - Dati ISTAT 1° gennaio 2013 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Distribuzione della popolazione per età scolastica 2013

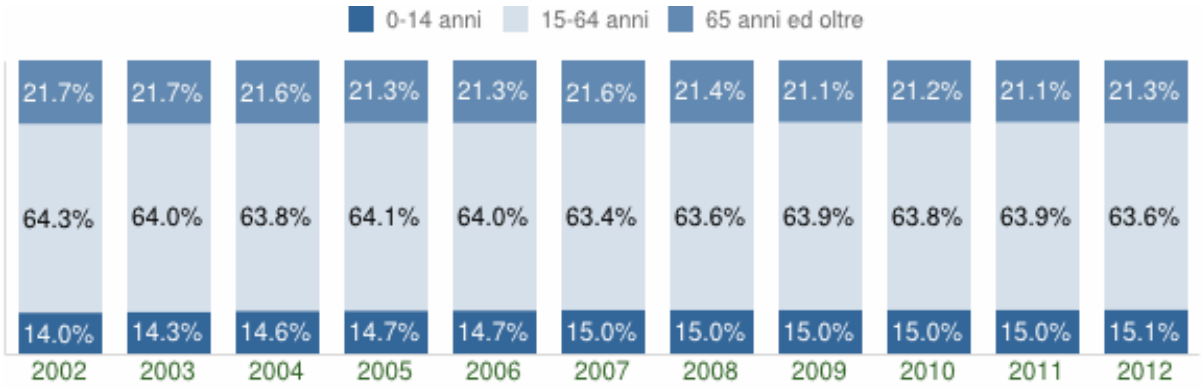
Età	Maschi	Femmine	Totale
0	93	78	**171**
1	99	79	**178**
2	91	93	**184**
3	84	85	**169**
4	83	82	**165**
5	110	106	**216**
6	85	93	**178**
7	82	80	**162**
8	98	92	**190**
9	99	74	**173**
10	84	95	**179**
11	77	81	**158**
12	97	81	**178**
13	75	89	**164**
14	82	83	**165**
15	77	80	**157**
16	82	74	**156**
17	74	86	**160**
18	83	71	**154**

Indici demografici Pavullo nel Frignano

Struttura della popolazione e indicatori demografici di **Pavullo nel Frignano** negli ultimi anni. Elaborazioni su dati ISTAT.

Struttura della popolazione dal 2002 al 2013

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.
Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	2.117	9.732	3.287	15.136	**42,8**
2003	2.197	9.828	3.330	15.355	**42,9**
2004	2.293	10.007	3.383	15.683	**42,8**
2005	2.360	10.302	3.421	16.083	**42,7**
2006	2.390	10.386	3.466	16.242	**42,8**
2007	2.467	10.428	3.548	16.443	**42,9**
2008	2.519	10.698	3.591	16.808	**42,8**
2009	2.566	10.952	3.619	17.137	**42,9**
2010	2.594	11.022	3.668	17.284	**43,0**
2011	2.604	11.084	3.662	17.350	**43,2**
2012	2.597	10.937	3.669	17.203	**43,4**
2013	2.630	10.935	3.710	17.275	**43,4**

Comuni limitrofi a Pavullo nel Frignano

Elenco dei comuni limitrofi a **Pavullo nel Frignano** ordinati per **distanza** crescente, calcolata in **linea d'area** dal centro urbano. Popolazione al 01/01/2013 (*ISTAT*).

Comune centrale	***distanza***	***popolazione***
Pavullo nel Frignano (MO)	0 km	17.275

Comuni confinanti (o di prima corona)	***distanza***	***popolazione***
Lama Mocogno	8,7 km	2.827
Polinago	9,0 km	1.747
Montese	10,9 km	3.386
Serramazzoni	11,1 km	8.099
Sestola	12,3 km	2.545
Zocca	12,5 km	4.876
Montecreto	13,3 km	994

Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)	***distanza***	***popolazione***
Fanano	13,7 km	3.010
Palagano	15,1 km	2.311
Prignano sulla Secchia	16,5 km	3.770
Riolunato	18,5 km	762
Fiumalbo	22,6 km	1.298
Pievepelago	22,6 km	2.253

COMUNI INTERESSATI ALL'UTILIZZO DEL CENTRO SPORTIVO E ABILITATI PER FASCE D'ETA'

		DistanzaKm		FASCIA D'ETA' (in anni)					
Comune	abitanti	L.A.	Auto	0-4	5-14	15-19	20-44	45-59	60-100+
Pavullo NF	17.275	0	0	867	1763	804	5473	3659	4704
Lama Mocogno	2.802	8,7	14,7	99	214	91	849	617	1048
Polinago	1.732	9,0	17,2	71	115	58	480	345	678
Montese	3.407	10,7	26,0	150	260	125	953	671	1227
Serramazzoni	8.214	11,1	13,1	402	748	376	2639	1873	2061
Sestola	2.563	12,3	23,6	88	143	95	667	587	965
Zocca	4.895	12,5	26,4	237	377	208	1492	1010	1552
Montecreto	986	13,3	21,6	38	49	23	278	221	385
Fanano	3.005	13,7	23,1	104	211	111	862	681	1041
Palagano	2.286	15,1	27,2	65	207	88	637	497	817
Prignano SS	3.753	16,5	24,4	166	330	166	1201	875	1032
Riolunato	752	18,5	28,1	26	43	33	202	175	283
Fiumalbo	1.299	22,6	37,8	43	85	40	356	318	456
Pievepelago	2.253	22,6	32,6	70	178	97	670	489	735
L.A. = distanza in linea aerea – Auto: distanza in automobile									
TOTALE	**55.222**			**2.356**	**4.545**	**2.218**	**16.089**	**11.529**	**16.249**

PERCENTUALI FREQUENTATORI IMPIANTI NATATORI IN FUNZIONE D'ETA'

Tabelle ricavate da confronto con indagini della FIN e dell'Istat sulla pratica del nuoto in Italia.

Percentuale frequentatori in funzione fascia d'età

0-4	5-14	15-19	20-44	45-59	60-100+
19%	21%	9%	14%	13%	6%

		DistanzaKm		FASCIA D'ETA' (in anni)							
Comune	abitanti	L.A.	Auto	0-4	5-14	15-19	20-44	45-59	60-100+	Fascia	Piscina
Pavullo NF	17.275	0	0	19%	21%	9%	14%	13%	6%	1	
Lama Mocogno	2.802	8,7	14,7	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Polinago	1.732	9,0	17,2	19%	21%	9%	14%	13%	6%	1	
Montese	3.407	10,7	26,0	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Serramazzoni	8.214	11,1	13,1	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Sestola	2.563	12,3	23,6	6,33%	7%	4%	4,66%	4,33%	2%	2	Inv e Est.
Zocca	4.895	12,5	26,4	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Montecreto	986	13,3	21,6	19%	21%	9%	14%	13%	6%	1	
Fanano	3.005	13,7	23,1	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Palagano	2.286	15,1	27,2	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
Prignano SS	3.753	16,5	24,4	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	1	
Riolunato	752	18,5	28,1	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	1	
Fiumalbo	1.299	22,6	37,8	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	1	
Pievepelago	2.253	22,6	32,6	9,5%	10,5%	4,5%	7%	6,5%	3%	2	Est.
L.A. = distanza in linea aerea – Auto: distanza in automobile											

Legenda Fascia:

Fascia 1: comuni con carenza di impianto sportivo natatorio di dimensioni simili che per vicinanza o localizzazione sono considerabili attigui e sui quali si può esercitare

Fascia 2: comuni limitrofi con impianto sportivo similare o con impianto sottodimensionato per i quali vista la concorrenza viene ridotta l'attrattività

L'indice di Attrattività (percentuali piene o ridotte in seguiti descritte).

Le percentuali vengono ridotte del 50% quando si supera la distanza di 20km dal centro (Pavullo) e quando il Comune ha in essere un impianto estivo. La percentuale viene ridotta del 75% quando il comune ha un impianto invernale ed estivo.

NUMERO UTENTI SUDDIVISI PER ETA', COMUNE DI RESIDENZA IN FUNZIONE DELLA TABELLA PRECEDENTE

		% Indice	FASCIA D'ETA' (in anni)					
Comune	abitanti	Attrattività	0-4	5-14	15-19	20-44	45-59	60-100+ *
Pavullo NF	17.275	100	165	370	72	766	476	141
Lama Mocogno	2.802	50	9	22	4	59	40	16
Polinago	1.732	100	13	24	5	67	45	21
Montese	3.407	50	14	27	6	67	44	19
Serramazzoni	8.214	50	38	79	17	185	122	31
Sestola	2.563	25	6	10	4	31	25	10
Zocca	4.895	50	23	40	9	104	66	24
Montecreto	986	100	7	10	2	39	29	12
Fanano	3.005	50	10	22	5	60	44	16
Palagano	2.286	50	6	22	4	45	32	13
Prignano SS	3.753	50	16	35	7	84	57	16
Riolunato	752	50	2	5	1	14	11	4
Fiumalbo	1.299	50	4	9	2	25	21	7
Pievepelago	2.253	50	7	19	4	47	32	11
L.A. = distanza in linea aerea – Auto: distanza in automobile - * numeri diminuiti del 50%								
TOTALE	**4.135**		**320**	**693**	**144**	**1594**	**1043**	**341**

Considerando quindi la popolazione totale della fascia 0-14 di 913 soggetti e approssimativamente stabilita la necessità di circa 700 frequentatori la piscina per la fascia indicata, possiamo ritenere comunque il risultato raggiungibile.
Per le fasce d'età 15-59 e 60-100 (*ridotta del 50%) è possibile poter prevedere il raggiungimento di un numero di partecipanti sufficiente con minor problemi.
Anche la propositività del gestore verso le attività non propriamente legate al nuoto, ad esempio le attività di acqua fitness, rieducative, etc, potrà trovare riscontro favorevole.
L'integrazione con la vasca scoperta, il parco circostante, l'area polisportiva scoperta e l'impianto polifunzionale coperto, potranno meglio coniugare sport, movimento, aggregazione, relax, in particolare per bambini e famiglie.

ANALISI DELLA FREQUENZA

Nello specifico si vuole indicare la frequenza annuale per singolo potenziale utente per raggiungere gli obiettivi economici necessari ad avere un equilibrio economico finanziario, che consenta di raggiungere un volume di attività sufficiente a garantire il punto di pareggio, insieme al contributo comunale sulla gestione.
Il bacino di utenza e la relativa stima di affluenza all'impianto, sono i dati di partenza necessari sia per sviluppare il progetto preliminare (spazi acqua necessari, spogliatoi, strutture accessorie annesse) che per elencare le modalità di gestione del servizio, che ovviamente debbono partire da questi parametri per permettere un'organizzazione del personale tale da gestire il flusso di utenti previsti.

Questo parametro diventa poi importante nello stimare i costi di gestione generali del centro. I costi energetici possono essere stimati molti piu' facilmente conoscendo la tecnologia per produrre il calore e il volume dell'edificio e dell'acqua delle vasche natatorie

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la demolizione della struttura esistente e la costruzione del nuovo impianto natatorio di Pavullo nel Frignano, per un importo complessivo di € 3.600.000,00.

Nella nuova struttura troveranno collocazione le stesse funzioni presenti nella struttura che sarà oggetto di demolizione, aggiornando gli spazi e le attrezzature alla normativa vigente ed alle attuali esigenze; le necessità oggi richiedono sempre la presenza di almeno due vasche, una per la corsistica di dimensioni minime 25 m x 12.5 m con profondità variabile da 1,1 metri a 1,5 metri con pendenza massima del 8%, una per polifunzionale per attività di avviamento al nuoto e per attività di riabilitazione di 17 m x 5 m profonda 1,20 metri e con una zona di approdo per i più piccoli profonda 0,6 metri e di dimensioni 2 m x 5 m, quest'ultima sarà anche quella più indicata per svolgere altri tipi di funzioni in acqua, quali acquagym , fitness in genere piuttosto che attività corsuali di vario genere, in particolare mirate all'attività 0-36 mesi, alle donne partorienti, ai pulcini 3-6 anni ed alle persone DA.

L'immobile prevederà anche spazi destinati al fitness, che rispetto alla situazione attuale dovranno ovviamente essere potenziati e diversificati, attraverso la realizzazione di una zona spogliatoio e uno spazio dove si potrà fare ginnastica a corpo libero , ginnastica dolce ed eventualmente attività pesistica.

Il centro natatorio avrà primariamente una funzione sociale, per l'avvicinamento al nuoto in età prescolare, per l'attività motoria funzionale alle donne partorienti, per il recupero della funzionalità fisica in seguito a traumi od interventi chirurgici, per lo svolgimento di attività rivolte alle persone diversamente abili;

STRUTTURA ECONOMICA DELL'INIZIATIVA- RICAVI E COSTI

RICAVI

I ricavi di gestione sono divisi nelle seguenti linee di business derivanti sia dalla composizione del complesso sportivo polivalente (piscina-tennis) che dalle analisi effettuate nel capitolo riservato al bacino d'utenza:

- Attività dell'impianto natatorio coperto (nuoto libero, corsi di nuoto scolastici, corsi di nuoto per bambini, ragazzi, adulti, acquaticità, pre-parto, fitness in acqua, etc.);
- Attività dell'impianto natatorio scoperto;
- Attività per diversamente abili e utilizzo degli spazi d'acqua da parte di centri di assistenza per disabili;
- Attività dell'impianto tennis ed altre attività sportive;
- Eventi e feste
- Attività a carattere commerciale (bar, ristoro, attività di aggregrazione e altre attività commerciali compatibili);
- Pubblicità, sponsorizzazioni e contributi

COSTI D'ESERCIZIO

I costi d'esercizio sono divisi in due grandi capitoli, costi del personale e costi per servizi.

Nei costi del personale o costo del lavoro, le figure professionale impiegate nel complesso sportivo polivalente riguardano le seguenti funzioni:

- Direzione (tra cui direttore sportivo e gestore d'impianti);
- Reception, segreteria, amministrazione, comunicazione e marketing;
- Istruttori e terapisti;
- Addetti agli impianti tecnologici (conduttori impianti e manutentori);
- Addetti alle pulizie;

Il piano simula un impegno di forza lavoro a contratto di dipendenza a tempo determinato e indeterminato. In gestione, sarà impiegata presumibilmente anche forza lavoro con contratti flessibili, tra i quali quello per lo svolgimento di attività sportiva dilettantistica.

Nei costi per servizi sono presenti le seguenti voci:

- Manutenzioni e pulizie;
- Assicurazioni;
- Utenze: acqua, luce, gas, energia elettrica e telefono;
- Materie prime di consumo e merci: prodotti chimici, cancelleria, abbigliamento tecnico, merci di vendita;
- Spese amministrative, legali e fiscali.

STRUTTURA PATRIMONIALE DELL'INIZIATIVA

I costi di investimento afferiscono alle seguenti voci:

Costo di costruzione

IMPORTO LAVORI	€ 2.841.318,00
ONERI DI SICUREZZA	€ 92.971,00
Totale lavori	€ 2.934.289,00

Somme a disposizione

IVA SUI LAVORI al 10%	€ 293.429,00
Spese tecniche progettazione e direzione lavori (oneri contributivi ed IVA compresi)	€ 253.760 ,00
Spese tecniche collaudo (oneri contributivi ed IVA compresi)	€ 20.000,00
Spese tecniche art.92	€ 14.522,00
Spese pubblicazione IVA compresa	€ 7.000,00
Spese per allacciamenti IVA compresa	€ 17.000,00
Fornitura arredi ed attrezzature IVA compresa	€ 60.000,00
TOTALE PROGETTO	€ 3.600.000,00

La durata della concessione è di anni 15 dalla data di stipula del contratto.

IL PREZZO VERSATO DAL CONCEDENTE IN CONTO "INVESTIMENTO"

Il Concedente, a fronte dell'imposizione di parte delle tariffe rivolte agli utenti, previste nel capitolato di gestione e al fine del perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento, corrisponderà, *un prezzo complessivo pari a euro* 3.227.000,00 (oltre IVA di legge), a copertura di parte del costo complessivo di realizzazione dell' opera secondo le seguenti modalità:

Termine di pagamento	**"PREZZO" a base di gara**	**IVA 10%**	**TOTALE**
Entro 31 dicembre 2015 *	900.000,00	90.000,00	990.000,00
Entro 31 dicembre 2016 *	1.000.000,00	100.000,00	1.100.000,00
Entro 30 giugno 2017 *	600.000,00	60.000,00	660.000,00
Entro 31 dicembre 2017 **	100.000,00	10.000,00	110.000,00
Entro 31 dicembre 2018 **	300.000,00	30.000,00	330.000,00
Entro 31 dicembre 2019 **	200.000,00	20.000,00	220.000,00
Entro 31 dicembre 2020 **	127.000,00	12.700,00	139.700,00

* Le suddette rate fino a concorrenza degli importi degli stati di avanzamento approvati;

** Le suddette rate annuali saranno pagate entro la scadenza indicata solo nel caso che sia già stato emesso il certificato di collaudo provvisorio e che sia già avvenuta la messa in esercizio del nuovo impianto natatorio

Il prezzo sopra indicato, IVA esclusa, è da assoggettare a ribasso in sede di gara.

La percentuale di ribasso offerta verrà applicata uniformemente ad ognuno degli ammontari sopra indicati che saranno dovuti, alle scadenze previste, nella misura ridotta risultante dall'offerta.

Il CONTRIBUTO ANNUALE IN CONTO GESTIONE

Il Concedente corrisponderà per l'intera durata della fase di gestione, come indicato nello *schema di contratto,* un *contributo* annuale a base di gara di € 65.000,00 (oltre IVA di legge), da assoggettare a ribasso in sede di gara, da erogarsi successivamente alla data di messa in esercizio del nuovo impianto natatorio, per la durata del periodo di gestione e sarà pagato con le modalità indicate nello schema di contratto.

Si precisa che tali erogazioni annuali non trovano esatta corrispondenza con gli importi indicati nel Conto economico previsionale della gestione in conseguenza del differente periodo di riferimento. Infatti mentre Il Conto economico previsionale della gestione fa riferimento all'anno sportivo (1 settembre - 31 agosto), le erogazioni si riferiscono al bilancio dell'Amministrazione (1 gennaio – 31 dicembre)

CONCLUSIONI

La concessione di lavori pubblici unisce in un medesimo vincolo i rischi relativi alla costruzione con i rischi relativi alla gestione. Al concessionario viene chiesto di raggiungere congiuntamente tutti gli obiettivi posti a fondamento del piano economico-finanziario dallo stesso presentato a corredo dell'offerta.
Questo trasferimento dei rischi a carico del concessionario, costituisce uno dei motivi principali per l'adozione del modello della concessione di lavori pubblici.

Il piano economico finanziario di massima elaborato dall'Amministrazione ha il solo scopo di dimostrare la fattibilità di base dell'iniziativa di investimento rispetto al quale i concorrenti hanno il compito di sviluppare una proposta tecnica di costruzione e gestione che ne migliori i risultati economici, anche al fine di contenere gli oneri complessivi a carico del Comune concedente.

Impianti di questo tipo, se progettati e gestiti da soggetti specializzati, rappresentano un interessante opportunità d'investimento per i soggetti coinvolti ed un interessante opportunità di sviluppo per l'area d'insediamento sia in termini di offerta di servizi sia di opportunità di lavoro dirette ed indotte.

Conto economico previsionale della gestione	31,08,2015	31,08,2016	31,08,2017	31,08,2018	31,08,2019	31,08,2020
Ricavi di vendita caratteristici	**0**	**0**	**360.328**	**367.334**	**374.481**	**374.481**
Contributi del Comune per la gestione		**0**	**32.500**	**65.000**	**65.000**	**65.000**
Costi del personale	0	0	(76.000)	(77.520)	(79.070)	(79.070)
Utenze	0	0	(127.049)	(129.590)	(132.182)	(132.182)
Manutenzioni ordinarie	0	0	(45.082)	(45.984)	(46.903)	(46.903)
Spese di gestione	0	0	(45.156)	(46.059)	(46.980)	(46.980)
Spese per attività	0	0	(94.426)	(96.315)	(98.241)	(98.241)
Altri costi	0	0	(4.918)	(5.016)	(5.117)	(5.117)
Costi operativi	**0**	**0**	**(392.631)**	**(400.484)**	**(408.493)**	**(408.493)**
Risultato Operativo Lordo	**0**	**0**	**197**	**31.851**	**30.988**	**30.988**
Risultato Operativo Lordo %			0,1%	8,7%	8,3%	8,3%
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0
Risultato Operativo Netto	**0**	**0**	**197**	**31.851**	**30.988**	**30.988**
Risultato Operativo Netto %			0,1%	8,7%	8,3%	8,3%
Oneri finanziari su mutui	0	0	(51.404)	(39.005)	(29.922)	(20.406)
Altri oneri finanziari / Proventi Finanziari	0	0	(2.021)	(1.121)	(235)	0
RISULTATO ANTE-IMPOSTE	**0**	**0**	**(53.228)**	**(8.275)**	**831**	**10.582**
Risultato Ante Imposte %			-14,8%	-2,3%	0,2%	2,8%

PAVULLO - FLUSSI DI CASSA ATTESI	31,08,2015	31,08,2016	31,08,2017	31,08,2018	31,08,2019	31,08,2020
Risultato operativo lordo	**0**	**0**	**197**	**31.851**	**30.988**	**30.988**
Credito iva / compensazioni	**0**	**1.618**	**(84.704)**	**20.788**	**20.488**	**20.488**
Investimenti/ Manutenzione straordinaria	**0**	**(835.618)**	**(2.389.642)**	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**
Contributi C/prezzo dal Comune	**0**	**490.909**	**1.100.000**	**200.000**	**200.000**	**200.000**
Contributi C/prezzo (Fondazione C.R. di Modena)	**0**	**409.091**	**500.000**			
Gestione finanziaria	**0**	**0**	**767.738**	**(231.362)**	**(230.476)**	**(230.241)**
Accensione debiti a m/l termine	0	0	1.000.000	0	0	0
Rimborso debiti finanziari	0	0	(178.837)	(191.236)	(200.319)	(209.835)
Oneri finanziari	0	0	(53.425)	(40.126)	(30.157)	(20.406)
Flusso di cassa atteso	**0**	**66.000**	**(106.412)**	**17.998**	**17.722**	**17.956**
Flusso di cassa progressivo	**0**	**66.000**	**(40.412)**	**(22.413)**	**(4.692)**	**13.265**

Conto economico previsionale della gestione	31,08,2021	31,08,2022	31,08,2023	31,08,2024	31,08,2025	31,08,2026
Ricavi di vendita caratteristici	**374.481**	**374.481**	**374.481**	**374.481**	**374.481**	**374.481**
Contributi del Comune per la gestione	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**
Costi del personale	(79.070)	(79.070)	(79.070)	(79.070)	(79.070)	(79.070)
Utenze	(132.182)	(132.182)	(132.182)	(132.182)	(132.182)	(132.182)
Manutenzioni ordinarie	(46.903)	(46.903)	(46.903)	(46.903)	(46.903)	(46.903)
Spese di gestione	(46.980)	(46.980)	(46.980)	(46.980)	(46.980)	(46.980)
Spese per attività	(98.241)	(98.241)	(98.241)	(98.241)	(98.241)	(98.241)
Altri costi	(5.117)	(5.117)	(5.117)	(5.117)	(5.117)	(5.117)
Costi operativi	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**
Risultato Operativo Lordo	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**
Risultato Operativo Lordo %	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0
Risultato Operativo Netto	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**
Risultato Operativo Netto %	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
Oneri finanziari su mutui	(10.468)	0	0	0	0	0
Altri oneri finanziari / Proventi Finanziari	(2.567)	(1.218)	0	0	0	0
RISULTATO ANTE-IMPOSTE	**17.952**	**29.769**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**
Risultato Ante Imposte %	4,8%	7,9%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%

PAVULLO - FLUSSI DI CASSA ATTESI	31,08,2021	31,08,2022	31,08,2023	31,08,2024	31,08,2025	31,08,2026
Risultato operativo lordo	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**30.988**
Credito iva / compensazioni	**13.215**	**488**	**488**	**488**	**488**	**488**
Investimenti/ Manutenzione straordinaria	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**
Contributi C/prezzo dal Comune	**127.273**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Contributi C/prezzo (Fondazione C.R. di Modena)						
Gestione finanziaria	**(232.808)**	**(1.218)**	**0**	**0**	**0**	**0**
Accensione debiti a m/l termine	0	0	0	0	0	0
Rimborso debiti finanziari	(219.773)	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	(13.035)	(1.218)	0	0	0	0
Flusso di cassa atteso	**(64.611)**	**26.979**	**28.197**	**28.197**	**28.197**	**28.197**
Flusso di cassa progressivo	**(51.347)**	**(24.368)**	**3.829**	**32.027**	**60.224**	**88.421**

Conto economico previsionale della gestione	31,08,2027	31,08,2028	31,08,2029	31,08,2030
Ricavi di vendita caratteristici	**374.481**	**374.481**	**374.481**	**374.481**
Contributi del Comune per la gestione	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**32.500**
Costi del personale	(79.070)	(79.070)	(79.070)	(79.070)
Utenze	(132.182)	(132.182)	(132.182)	(132.182)
Manutenzioni ordinarie	(46.903)	(46.903)	(46.903)	(46.903)
Spese di gestione	(46.980)	(46.980)	(46.980)	(46.980)
Spese per attività	(98.241)	(98.241)	(98.241)	(98.241)
Altri costi	(5.117)	(5.117)	(5.117)	(5.117)
Costi operativi	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**	**(408.493)**
Risultato Operativo Lordo	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**(1.512)**
Risultato Operativo Lordo %	8,3%	8,3%	8,3%	-0,4%
Ammortamenti	0	0	0	0
Risultato Operativo Netto	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**(1.512)**
Risultato Operativo Netto %	8,3%	8,3%	8,3%	-0,4%
Oneri finanziari su mutui	0	0	0	0
Altri oneri finanziari / Proventi Finanziari	0	0	0	0
RISULTATO ANTE-IMPOSTE	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**(1.512)**
Risultato Ante Imposte %	8,3%	8,3%	8,3%	-0,4%

PAVULLO - FLUSSI DI CASSA ATTESI	31,08,2027	31,08,2028	31,08,2029	31,08,2030
Risultato operativo lordo	**30.988**	**30.988**	**30.988**	**(1.512)**
Credito iva / compensazioni	**488**	**488**	**488**	**(6.662)**
Investimenti/ Manutenzione straordinaria	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**	**(3.279)**
Contributi C/prezzo dal Comune	**0**	**0**	**0**	**0**
Contributi C/prezzo (Fondazione C.R. di Modena)				
Gestione finanziaria	**0**	**0**	**0**	**0**
Accensione debiti a m/l termine	0	0	0	0
Rimborso debiti finanziari	0	0	0	0
Oneri finanziari	0	0	0	0
Flusso di cassa atteso	**28.197**	**28.197**	**28.197**	**(11.453)**
Flusso di cassa progressivo	**116.618**	**144.815**	**173.013**	**161.560**

PAVULLO - Business Plan

	31,08,2017	31,08,2018	31,08,2019	Var '17 vs '16	Var '18 vs '17	Var '19 vs '18
FATTURATO						
BAR - NEGOZIO	24.590	25.082	25.584	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
NUOTO FITNESS ESTATE ISTITUZIONALE	110.000	112.200	114.444	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
NUOTO FITNESS ESTATE COMMERCIALE	98.361	100.328	102.334	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
AGONISMO E RIEDUCAZIONE	60.000	61.200	62.424	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
ALTRE ATTIVITA' SPORTIVE	40.984	41.803	42.639	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
EVENTI E FESTE	16.393	16.721	17.056	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
PUBBLICITA' E ALTRI SPONSOR	10.000	10.000	10.000	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
CONTRIBUTO ALLA GESTIONE COMUNE	**32.500**	**65.000**	**65.000**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
CONTRIBUTO C/IMPIANTI						
TOTALE FATTURATO	**392.828**	**432.334**	**439.481**			
COSTI						
COSTI AGONISMO E RIED.	(30.000)	(30.600)	(31.212)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
COSTI EVENTI E FESTE	(12.295)	(12.541)	(12.792)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
COSTI ALTRE ATT. SPORTIVE	(22.131)	(22.574)	(23.025)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
PERSONALE	(70.000)	(71.400)	(72.828)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
DIREZIONE	(6.000)	(6.120)	(6.242)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
ISTRUTTORI	(30.000)	(30.600)	(31.212)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
UTENZE	(127.049)	(129.590)	(132.182)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
PRODOTTI CHIM. E ASSIST.	(18.443)	(18.811)	(19.188)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
MANUTENZIONI ORD.	(45.082)	(45.984)	(46.903)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
ASSICURAZIONI	(6.500)	(6.630)	(6.763)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
TRASFERTE	(3.000)	(3.060)	(3.121)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
COSTI VARI	(17.213)	(17.557)	(17.909)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
SPESE PROM E MKTG	(3.279)	(3.344)	(3.411)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
COSTI AMMINSTRATIVI E GEN.	(1.639)	(1.672)	(1.706)	**102,0%**	**102,0%**	**102,0%**
TOTALE COSTI	**(392.631)**	**(400.484)**	**(408.493)**			