

ADVISOR SARNO S.R.L.

Via Matteotti, 62 - 84087 Sarno (SA)

P.IVA: 05010250651

telefono: 081 - 0125272 - mail: advisorsarno@gmail.com

Comune di Giugliano in C. (NA)

Protocollo: **0015526 I**

Data: 16/02/2018

Classificazione: 08.07

Spett.le

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

(provincia di Napoli)

Servizi sociali, istruzione, sport e cultura

Corso Campano n. 200

80014 – Giugliano in Campania

OGGETTO: REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA GESTIONE DELLA PISCINA COMUNALE CON INGRESSO DA VIA EPITAFFIO. DETERMINA N. 2007 DEL 29/12/2017.

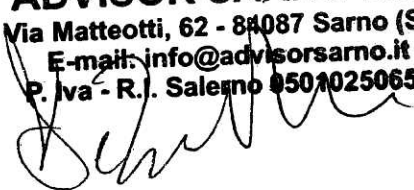
In riferimento all'incarico conferito, di cui all'oggetto, con la presente ci preghiamo inviarvi in due originali fascicoli relativi al Piano Economico Finanziario.

Riteniamo utile informarvi che durante i sopralluoghi effettuati presso la struttura in oggetto abbiamo rilevato che la stessa necessita di interventi importanti di manutenzione straordinaria.

Tanto era dovuto, distinti saluti

Sarno li 15/01/2018

ADVISOR SARNO s.r.l.
Via Matteotti, 62 - 84087 Sarno (SA)
E-mail: info@advisorsarno.it
P. Iva - R. Sarno 05010250651

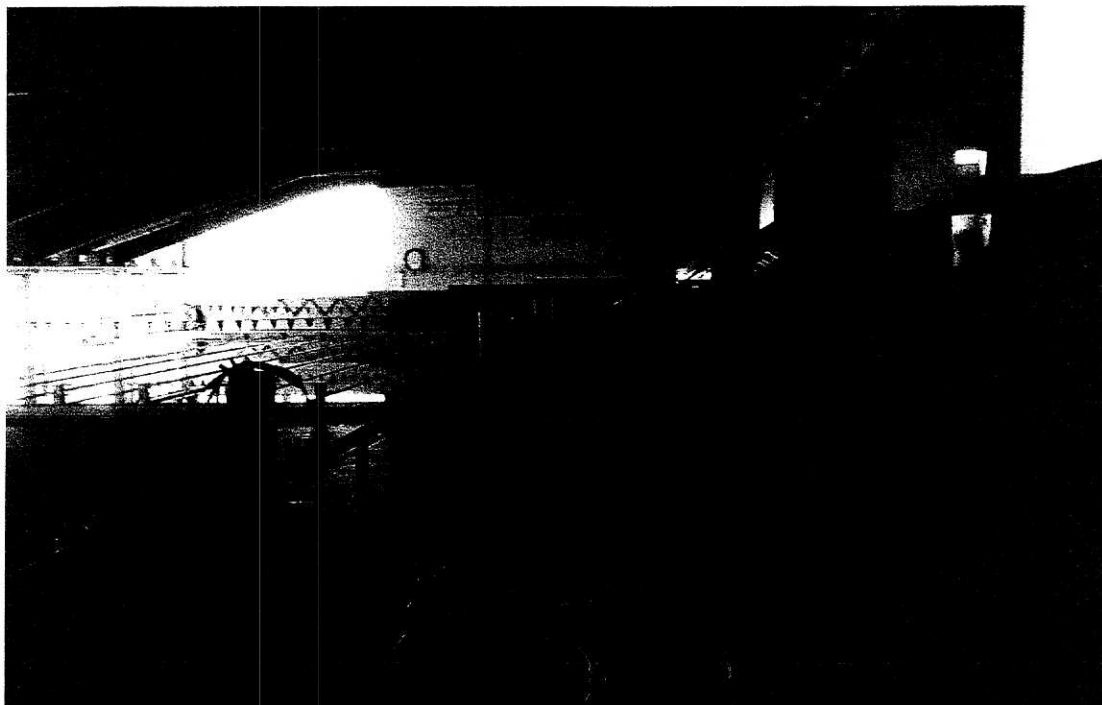


CITTA' DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
Provincia di Napoli



**Piano Economico Finanziario
per la concessione in gestione
della struttura denominata**

“PISCINA COMUNALE DI VIA EPITAFFIO”



Documento elaborato da: **Advisor Sarno S.r.l.**

INDICE

PREMESSA

- 1) Descrizione del complesso sportivo ed ipotesi gestionali adottate per la determinazione dei valori del PEF;
- 2) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di ricavo previste;
- 3) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di costo previste;
- 4) Ulteriori informazioni relative alla redditività ed alla sostenibilità dell'operazione
- 5) Allegati:
 - Conto economico;
 - Organico previsto;
 - Tariffe applicate;



PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Piano Economico e Finanziario riguardante la proposta per la concessione inerente il servizio di gestione della Piscina Comunale di proprietà del Comune di Giugliano in Campania con ingresso pedonale e carrabile da Via Epitaffio.

Gli elementi del P.E.F. che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo in oggetto e dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

Il presente piano è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria ed ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

Pertanto il presente Piano economico-finanziario consiste in un insieme di studi ed analisi che consentono una valutazione preventiva della fattibilità finanziaria della gestione.



CAPITOLO 1: DESCRIZIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO ED IPOTESI GESTIONALI ADOTTATE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL P.E.F.

1)-a Descrizione della struttura

La Piscina Comunale è una struttura non di recente costruzione dotata di:

- n. 1 Piscina 8 corsie;
- n. 1 Piscina piccola per bambini;

Entrambe sono situate all'interno di una struttura con copertura in legno lamellare e spalti per c.ca 200 persone.

Inoltre, insistono nel Centro:

- Una ampia hall / reception, servizi igienici/spogliatoio per il personale, magazzino;
- Spogliatoi con servizi igienici e docce ad uso esclusivo dei fruitori della piscina;
- Piccolo ufficio amministrativo;
- Area parcheggio.



1)-b Ipotesi gestionali

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura, con una stima approssimativa degli attuali costi e ricavi di gestione, dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato. Il presente piano "di massima" è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria e ipotizzare un equilibrio economico complessivo.

La piscina comunale attualmente è gestita da una SSD che offre nella struttura i seguenti servizi:

- a. Acqua fitness
- b. Avviamento Sub
- c. Hydrobike
- d. Nuoto libero
- e. Nuoto master
- f. Salvamento
- g. Scuola nuoto
- h. Water baby

La presenza di una ampia tribuna spettatori e l'adeguata dotazione di servizi sono inoltre la premessa per l'organizzazione di eventi di carattere sportivo di rilevanza regionale / nazionale.

Si ipotizza l'apertura per 6 giorni a settimana per 40 settimane/anno, 14 h al giorno.



1) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di ricavo previste

A regime, le principali voci di ricavo sono relative all'attività istituzionale del Centro Natatorio, e precisamente:

Scuola Nuoto per bambini e adulti.

Per quanto concerne i corsi per bambini, trattasi di un percorso progressivo di crescita dell'autonomia in acqua dei bambini che, attraverso il gioco e l'apprendimento graduale di elementi tecnici più specifici, contribuisce ad un pieno sviluppo psicofisico e di abilità acquatiche sempre più complesse. Attività che spazia dai bambini di pochi anni ai ragazzi adolescenti. La scuola nuoto invernale è divisa in trimestri, all'interno dei quali è possibile prenotare un diverso periodo: trimestre intero, bimestre, mensile. In tutti i periodi vengono prese in considerazione le lezioni potenziali che verranno svolte.

Per quanto concerne i corsi per adulti, trattasi di un'attività guidata da un istruttore, organizzata in diversi livelli e mini gruppi, con l'obiettivo di garantire l'autonomia in acqua fino all'acquisizione, miglioramento e consolidamento delle tecniche natatorie classiche.

L'ipotesi gestionale prevede l'esercizio della scuola nuoto sviluppata su dieci gruppi di lavoro ripartiti su due giorni a settimana in quattro fasce orarie pomeridiane. Si ipotizza l'utilizzo a tale scopo della vasca nelle ore pomeridiane dalle 16.00 alle 19.00.

Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 60 per ogni gruppo di lavoro, per un totale di 600 iscritti annui. Il costo a carico di ogni iscritto è calcolato in € 500 annui (€ 50 mensili per 9 mesi + iscrizione € 50), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

Nuoto libero

Il nuoto libero è una attività libera e non guidata in cui il nuotatore potrà scegliere orari, tempi e modi di frequentazione.

IL “nuoto libero” configura la possibilità di ingresso in piscina in giorni ed orari stabiliti, senza la partecipazione a nessuna attività particolare e senza limiti di tempo nell’arco di uno stesso giorno.

L’attività è rivolta a tutte le persone che desiderano trascorrere alcuni momenti di relax e benessere in acqua da soli o in compagnia di amici.

L’ipotesi gestionale prevede le seguenti tariffe orarie (IVA inclusa) di nuoto libero:

- Ingresso singolo nuoto libero € 7,00
- Pacchetto da 10 ingressi nuoto libero € 50,00
- Abbonamento annuale nuoto libero € 500,00

ALTRI RICAVI DA ATTIVITA' NATATORIE

Non si può tralasciare l’ipotesi, più che probabile che si riesca ad ottenere dei ricavi da ulteriori attività, ovvero:

A. Water baby

Trattasi dell’attività di approccio e conoscenza dell’ambiente acquatico fin dai primi mesi di vita. Il materiale didattico idoneo, la temperatura dell’acqua adeguata, la presenza del genitore e la supervisione di un istruttore specializzato rendono questa attività estremamente affascinante ed emozionante, per i bambini e per i loro genitori.

B. Hidrobike

Trattasi di un’attività particolarmente intensa ed allenante che permette di adattare in acqua il movimento della pedalata a ritmo di musica alternando momenti di intenso carico a momenti di recupero. Questa attività richiede un notevole impegno muscolare particolarmente degli arti inferiori e del tratto addominale con benefici a carico dell’apparato cardiocircolatorio e respiratorio. Gli esercizi si svolgono ponendo particolare

attenzione al mantenimento delle corrette posture nella bike e ai cambi di ritmo della pedalata.

C. Acqua Fitness

Rappresenta un mondo infinito di possibilità di svolgere attività in acqua, fuori dal contesto del nuoto classico. Tante lezioni divertenti, sempre diverse e assolutamente fattibili per ogni persona che voglia provare, dove il filo conduttore sta nel proposito di utilizzare al meglio le proprietà dell'acqua per proporre esercizi che diano benefici efficaci e tangibili per un vero benessere psico-fisico. L'attività viene svolta sia in vasca bassa che in vasca alta e non sono richieste in partenza abilità particolari.

D. Master

Trattasi di una forma di nuoto agonistico riservato agli over 25 con la partecipazione a gare loro dedicate. I Masters saranno suddivisi in diverse sottocategorie, ciascuna delle quali racchiude gli atleti nati nell'arco di 5 anni: le prime tre categorie includono gli atleti dai 25 ai 29 anni, dai 30 ai 34, dai 35 ai 39 e così via, fino ad arrivare all'ultima categoria che comprende tutti gli over100.

E. Salvamento

Sarà possibile organizzare corsi specifici per conseguire il brevetto "ASSISTENTE BAGNANTI FIN" che abilita al servizio di sorveglianza balneare in piscina, estendibile con un esame aggiuntivo di voga anche per il mare, nella CEE, e in tutti gli stati aderenti alla: INTERNATIONAL LIFE SAVING FEDERATION.

La figura dell'assistente bagnanti è altamente professionale, veglia sulla sicurezza di chi frequenta piscine e stabilimenti balneari marini o lacuali; è persona capace ed esperta negli interventi di soccorso di chi si trova in situazione di pericolo in acqua, sa prevenire incidenti in piscina, mare o laghi e regola le attività di balneazione. L'assistente applica e fa rispettare le ordinanze della Capitaneria o regolamenti della piscina, verifica periodicamente la chimica dell'acqua e le condizioni igienico - ambientali.



F. Sponsorizzazioni

L'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari a margine dei campi sportivi non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricettive) che in "cambio merce" (per i fornitori istituzionali); in ogni caso la valorizzazione media è di € 1.000,00/anno a sponsor per una stima di 6 sponsor.

G. Campo Scuola Estivo

realizzabile nel mese di luglio ad un costo settimanale medio di € 50,00. L'ipotesi di una media di 50 iscritti nel mese.



CAPITOLO 2 - DESCRIZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI ALLE PRINCIPALI VOCI DI COSTO PREVISTE

In questa sede ci soffermeremo all'analisi dei principali costi di gestione generale della struttura e di quelli legati all'attività caratteristica della Piscina Comunale.

Relativamente alla struttura generale, il costo principale è da individuare essenzialmente nel personale necessario e nei costi per la gestione/manutenzione ordinaria.

Nel presente progetto si prevede di impiegare sia personale dipendente sia collaboratori sportivi. Al personale dipendente saranno affidate le mansioni inerenti la gestione dell'impianto natatorio, in particolare le attività amministrative per gli orari di apertura al pubblico, il salvamento nuoto e la manutenzione.

Per le attività sportive dilettantistiche si prevede di impiegare collaboratori sportivi ai sensi della legge 289/2002 e successive variazioni e modificazioni.

Si stima la necessità di avere i seguenti addetti con i seguenti costi annui:

- N. 2 Responsabili della Struttura € 20.000,00
- N. 2 Addetti Amministrativi € 15.000,00
- N. 1,5 Guardiano notturno/festivo € 16.000,00

A tali costi dovranno aggiungersi le utenze, i costi di pulizia, la manutenzione ordinaria degli impianti termico / elettrico / idrico fognante, comprese eventuali riparazioni e/o sostituzioni di elementi o componenti non più efficienti, manutenzione dei campi di gioco e delle relative attrezzature, manutenzione del verde, disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura ed altri costi amministrativi e commerciali il cui dettaglio è presente nel Conto Economico a regime.

Il principale costo caratteristico delle attività della Scuola Nuoto e delle altre attività natatorie è legato essenzialmente agli istruttori; sulla scorta di informazioni relative a strutture ed attività similari, si ipotizza la necessità di avere il seguente personale con i relativi costi annuali:



- Direttore Tecnico € 18.000,00
- Capo Istruttore, 2 unità € 15.000,00
- Istruttore Nuoto, 8 unità € 6.000,00

Ulteriori costi di rilievo legati alle attività sportive organizzate sono i costi per il materiale sportivo (attrezzature minute, materiali vari di consumo) il costo stimato è pari al 6/7% dei ricavi ottenuti dalle attività sportive, il costo dell'assicurazione sportiva stimato in € 20,00 ad iscritto.

CAPITOLO 3 - ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA REDDITIVITA' ED ALLA SOSTENIBILITA' DELL'OPERAZIONE

Tra i fattori che possono incidere in maniera decisiva sulla redditività e sostenibilità dell'ipotesi gestionale vi è sicuramente l'importo del canone di concessione.

La determinazione del canone deve tener conto dei seguenti fattori:

- valutazione patrimoniale,
- redditività presunta della struttura sportiva,
- gravosità degli oneri correlati alle utenze,
- opere di investimento necessarie.

Come accennato in apertura di relazione, la Piscina Comunale è una struttura di non recente costruzione che necessita di alcuni interventi strutturali.

La redditività presunta della struttura sportiva, al lordo degli oneri concessori, pari a circa il 5% dei ricavi attesi, è in linea con la media della attività di riferimento.

Le utenze saranno interamente a carico del gestore e nulla graverà in capo al Comune.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene congruo un canone di concessione pari al 2,00% del valore dei ricavi attesi.

Allegati

- A. Conto economico a regime
- B. Organico previsto
- C. Tariffe applicate
- D. Rilievo fotografico



ALLEGATO "A" - CONTO ECONOMICO A REGIME

Ricavi	Quantità all'anno	Quantità al mese	Quantità al giorno	Giorni/ Mesi	Importo unitario	Ricavi annui	% sui ricavi tot.
Abbonamenti ISCRIZIONI SCUOLA NUOTO	600				€ 500	€ 300.000	58,23
Ingresso Nuoto Singolo			2	240	€ 7	€ 3.360	0,65
Ingresso Nuoto Singolo x10			2	240	€ 50	€ 24.000	4,66
Nuoto Abbonamento annuale	100				€ 500	€ 50.000	9,70
Water baby ing. Singolo			2	240	€ 8	€ 3.840	0,75
Water baby ing. Singolo x10			2	240	€ 65	€ 31.200	6,06
Corso Salvamento	10				€ 400	€ 4.000	0,78
Hydrobike lez. Singola			2	240	€ 10	€ 4.800	0,93
Hydrobike lez. Singola x10			2	240	€ 75	€ 36.000	6,99
Acquafitness lez. Singola			2	240	€ 8	€ 3.840	0,75
Acquafitness lez. Singola x10			2	240	€ 65	€ 31.200	6,06
Avviamento SUB	20				€ 350	€ 7.000	1,36
Campo Scuola Estivo		50		1	€ 200	€ 10.000	1,94
Sponsorizzazioni	6				€ 1.000	€ 6.000	1,16
TOTALE RICAVI						€ 515.240	100,00
Costi variabili				%	Ricavi annui	Costi variabili annui	% sui ricavi tot.
Assicurazione Sportiva						€ 15.000	2,91
Costi Campo Scuola Estivo				50%	€ 10.000	€ 5.000	0,97
TOTALE COSTI VARIABILI						€ 20.000	3,88
Costi che non variano in funzione del n. utenti			N.	N.	Importo	Costi fissi annui	% sui ricavi tot.
Ammortamenti						€ -	0,00
Canone annuale di concessione				1	€ 25.762	€ 25.762	5,00
Energia elettrica						€ 120.000	23,29
Gas						€ 60.000	11,65
Acqua						€ 30.000	5,82
Telefonia						€ 480	0,09
Responsabile di struttura			2		€ 20.000	€ 40.000	7,76
Amministrativo			2		€ 15.000	€ 30.000	5,82
Direttore Tecnico			1		€ 18.000	€ 18.000	3,49
Capo Istruttore Nuoto			2		€ 15.000	€ 30.000	5,82
Istruttori Nuoto			8		€ 6.000	€ 48.000	9,32
Commercialista, consulente del lavoro, legale						€ 6.000	1,16
Pubblicità e Promozione				5	€ 1.000	€ 5.000	0,97
Dominio, hosting e manutenzione sito internet						€ 500	0,10
Manutenzioni, riparazioni						€ 15.000	2,91
Assicurazione RC struttura						€ 5.000	0,97
Pulizie						€ 6.000	1,16
Altri costi amministrativi, TARI e altre tasse varie						€ 5.000	0,97
Guardiana notturna/festiva			1,5		€ 16.000	€ 24.000	4,66
Cancelleria e Materiali di consumo						€ 500	0,10
Altre spese varie ed eventuali						€ 2.000	0,39
TOTALE COSTI FISSI						€ 471.242	91,46
TOTALE COSTI						€ 491.242	95,34
REDDITO OPERATIVO						€ 23.998	4,66

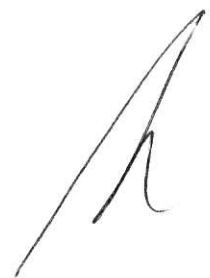
ALLEGATO B

PERSONALE DIPENDENTE E COLLABORAZIONI	Nr. Addetti	Costo Annuo	Costo totale
Responsabile di struttura	2	€ 20.000	€ 40.000
Amministrativo	2	€ 15.000	€ 30.000
Direttore Tecnico	1	€ 18.000	€ 18.000
Capo Istruttore Nuoto	2	€ 15.000	€ 30.000
Istruttori Nuoto	8	€ 6.000	€ 48.000
Guardiano	1,5	€ 16.000	€ 24.000
TOTALE	16,5		€ 190.000



ALLEGATO C

Tariffa Piscina	Prezzi (IVA inclusa)	Prezzo Annuale / Costo Corso
Corso Nuoto		€ 500,00
Ingresso Nuoto Singolo	€ 7,00	
Ingresso Nuoto Singolo x10	€ 50,00	
Nuoto Abbonamento annuale		€ 500,00
Water baby ing. Singolo	€ 8,00	
Water baby ing. Singolo x10	€ 65,00	
Corso Salvamento		€ 400,00
Hydrobike lez. Singola	€ 10,00	
Hydrobike lez. Singola x10	€ 75,00	
Acquafitness lez. Singola	€ 8,00	
Acquafitness lez. Singola x10	€ 65,00	
Avviamento SUB		€ 350,00



ALLEGATO "D" RILIEVO FOTOGRAFICO**FOTO N.1 - INGRESSO****FOTO N. 2 - SPOGLIATOIO**