

## **nota di accompagnamento allo schema di P.E.F.**

Il Comune di Misilmeri, dopo circa trent'anni, si appresta a mettere in funzione la Palestra sita in località Costa Principe. Detto impianto è il primo coperto, dotato di una significativa infrastrutturazione per ospitare competizioni sportive in ambito provinciale, e certamente idoneo a soddisfare i bisogni primari sia dell'utenza cittadina sia delle Scuole, spesso in deficit di impiantistica sportiva idonea.

Per essere messo in funzione, una volta ultimato e collaudato, è necessario che l'impianto venga dotato degli arredi e attrezzature sportive idonee e che vengano eseguite alcune lavorazioni che non incidono sulla funzionalità dell'Impianto ma ne migliorano la fruibilità.

Di dette lavorazioni e forniture si darà conto nel Documento Tecnico-Finanziario che sarà curato dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sport, in linea con quanto già valutato nel prospetto di sintesi elaborato dall'Ufficio di Direzione dei Lavori e rivisitato dal R.U.P. .

Il presente documento ha la finalità di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e vuole offrire alla Giunta ed agli Uffici Comunali interessati, gli spunti utili per la formazione del Documento Tecnico-Finanziario (composto dal Progetto Preliminare e dal Piano Economico Finanziario di massima) che consentirà ai concorrenti, in fase di gara, di ottenere tutte le informazioni utili per la predisposizione delle offerte.

Con il presente documento, pertanto, vengono individuati i principali elementi caratterizzanti l'azione amministrativa che si conduce:

- a) Elementi gestionali (qualitativi e quantitativi) che dovranno essere posti a base di gara;
- b) Elementi economici e finanziari dell'investimento richiesto.

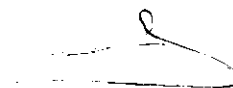
Si ritiene che i concorrenti in uno con l'offerta debbano presentare un Progetto Definitivo contenente gli elementi di miglioria proposti ed un P.E.F. coerente con offerta e progetto.

### **Il modello economico finanziario**

Il BP che segue è basato sulle seguenti ipotesi:

- ✓ I costi di investimento sono pari a circa 120mila euro
- ✓ I tempi per realizzare l'investimento sono inferiori ad un anno, dipendendo solo dai tempi di "fornitura" delle attrezzature e degli arredi;
- ✓ La durata ipotizzata per il ritorno dell'investimento è pari a 10 (dieci) anni;
- ✓ L'affidatario del servizio potrà prevedere a proprio carico anche un maggior investimento, previa autorizzazione/approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- ✓ L'utenza esterna dell'Impianto sportivo è stimata in circa 300 utenti/mese
- ✓ Il funzionamento dell'impianto è ipotizzato per 11 mesi all'anno;
- ✓ E' stimata una tariffa base di accesso all'impianto pari a 16 €/mese
- ✓ Non sono stimate le entrate eventuali per la gestione delle macchine distributrici di bevande ed alimenti;
- ✓ Non tiene conto dell'ammortamento del costo di costruzione dell'Impianto Sportivo che rimane interamente a carico dell'Amministrazione Comunale.

Proprio quest'ultimo elemento evidenzia quanto il servizio sia di fatto non interessante per il mercato. Infatti ove si inserisse il valore dell'ammortamento del bene (stimabile in circa 130mila €/anno a fronte dell'investimento di realizzazione pari a circa 3,5 milioni di euro) l'iniziativa



sarebbe decisamente in perdita e pertanto non appetibile per l'iniziativa privata. Si tratta, pertanto, di un **impianto sportivo privo di rilevanza economica**.

Per riuscire a mantenere un equilibrio finanziario nello Schema di P.E.F. si osserva che tra le entrate sono state previste al primo anno le donazioni (€ 5mila) ed una anticipazione soci (€ 20.000).

E' ovvio che la una differente scelta dell'Amministrazione Comunale (che prevedesse di partecipare riducendo le quote di donazioni o quelle di anticipazione, potrebbe contribuire ad ottenere un maggior interesse dagli operatori del Settore.

Nella tabella che segue sono riportati i conti di massima del Soggetto Gestore, suddivisi in *Entrate* ed *Uscite*, suddivisi in un decennio.

Le Entrate sono stimate con molta prudenza (circa 25 utenti/turno a fronte di una capienza di gran lunga superiore pari a circa 300 utenti/mese), affitto palestra, e manifestazioni esterne quasi azzerate (meno di 100 €/mese) e sponsorizzazioni pari a meno di 500 €/mese che sono legate alla presenza di diverse squadre agonistiche sia a Misilmeri sia nei territori vicini (Associazioni sportive di pallavolo, pallacanestro, calcio a cinque). Inoltre non sono previste, ancorché auspiccate ed auspicabili, le entrate possibili da attività complementare delle Associazioni Sportive locali, le migliori performance raggiungibili avuto riguardo all'efficienza dell'Impianto con l'offerta di sempre più innovative pratiche sportive; la concessione di spazi dedicati a Società sportive finalizzate alla promozione e diffusione dello sport.

In pratica e sintesi, il presente conto economico si prefigura l'obiettivo di dimostrare la sostenibilità economica dell'iniziativa gestionale, fermo restando l'inalienabilità della struttura e la non remunerazione conseguente.

La struttura finanziaria del progetto, oltre alle classiche voci di gestione ed al lavoro proprio dei Soci del Soggetto Aggiudicatario del servizio prevede che un finanziamento dei soci pari a € 20mila, da recuperare nel primo quinquennio di attività, un mutuo bancario pari a € 100mila da estinguere in dieci anni ed un investimento pari a € 120mila per la fornitura di arredi ed attrezzature e piccole lavorazioni.

L'ammortamento dell'investimento è direttamente legato alla durata dell'affidamento, che nello Schema di P.E:F. elaborato si è stimata essere pari a dieci anni.

Il Sovraordinato Prefettizio

~~(Ing. Giuseppe Riccio)~~

28.06.2012

**SCHEMA DI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

Entrate	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Quota ammortamento	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00	52.800,00
Spese straordinarie	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.500,00	6.000,00	6.500,00	7.000,00
Partecipazioni usate	20.000,00								
Uscite	5.000,00								
Finanziamenti Bancarie e Istituzioni	100.000,00								
Manutenzioni	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.100,00	1.200,00	1.300,00	1.400,00
Altre entrate	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>184.800,00</b>	<b>59.800,00</b>	<b>59.800,00</b>	<b>59.800,00</b>	<b>59.800,00</b>	<b>60.450,00</b>	<b>61.112,50</b>	<b>61.788,63</b>	<b>62.479</b>

Uscite	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
Trasferimenti a favore di Terzi	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.937,50	4.124,96	4.312,41	4.500,00
Imposte e tasse	750,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.650,75	1.726,49	1.802,23
Acquisti attrezzature sportive	20.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.200,00	4.400,00	4.600,00	4.800,00
Contributi Federazioni	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
Contributi vari	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Gratificazioni	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
Trasferite	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.050,00	1.100,00	1.150,00	1.200,00
Uscite acqua/lavoro/paci	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.150,00	3.300,00	3.450,00	3.600,00
Spese professionali e onorari	1.361,43	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.575,00	1.650,75	1.726,49	1.802,23
Materiali e servizi	5.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.500,00	11.000,00	11.500,00	12.000,00
Manutenzioni ordinarie	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Manutenzioni straordinarie				3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Contributi assicurazione	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Pubbl. sociale	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Pubbli. servizi vari	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.520,00	2.640,00	2.760,00	2.880,00
Rate finanziamento	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00	11.700,00
Riservazioni anticipazioni		5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00				
Opere di finitura	120.000,00								
<b>TOTALE</b>	<b>186.261,43</b>	<b>58.150,00</b>	<b>58.150,00</b>	<b>61.650,00</b>	<b>61.650,00</b>	<b>58.107,50</b>	<b>59.637,87</b>	<b>61.244,77</b>	<b>62.932</b>

Differenza	1.461,43	1.550,00	1.650,00	1.350,00	1.350,00	2.342,50	2.474,63	543,36	477
Fondo cassa	1.461,43	138,99	1.838,99	1.477,43	1.460,43	481,29	1.955,72	2.499,58	2.047

VALORE IMMOBILE € 3.500.000,00  
 ANTICIPAZIONE € 700.000,00  
 DURATA AMMORTAMENTO 30 ANNI  
 RATA MENSILE € 13.750,00  
 RATA ANNUA € 120.000,00

VALORE DELL' APPALTO  
 € 733.017,52

LE OPERE DI FINITURA devono ammontare complessivamente all'importo di tabella  
 sono a carico dell'appaltatore  
 sono soggette ad autorizzazione preventiva e controllo da parte del Comune  
 devono essere gestite con le norme del Codice dei Contratti.