



COMUNE ALTO RENO TERME

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Piazza della Libertà 13- Porretta Terme, 40046, Alto Reno Terme

Tel. 0534-521100 Fax 0534-24440

Comune di Alto Reno Terme Città Metropolitana di Bologna

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI GESTIONE DEL NUOVO CENTRO TENNIS PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Introduzione

Oggetto del presente Piano Economico Finanziario (PEF) è l'affidamento in concessione mediante procedura negoziata senza bando ex art. 187 del codice previa indagine di mercato per manifestazione di interesse dei servizi di gestione del Nuovo Centro Tennis di proprietà comunale sito in Castel di Casio, località Berzantina, dati catastali: N.C.E.U. al Foglio 24, Mappali 133,134 e degli stabili annessi adibiti a spogliatoi, infermeria, ufficio amministrativo e ripostiglio.

2. Descrizione sintetica della struttura

Il Nuovo Centro Tennis, omologato per la terza categoria, sorge all'interno dell'area sportiva posta sulla destra idraulica del fiume Reno, connessa all'impianto sportivo di Lungoreno tramite una passerella ciclo-pedonale. Al completamento dell'intervento, il complesso comprenderà un campo da tennis indoor, due campi da tennis outdoor, un campo da padel indoor e i relativi spogliatoi.

Allo stato attuale l'area oggetto di concessione è composta da:

- Un edificio adibito a spogliatoi per arbitri e atleti con servizi igienico-sanitari, reception, infermeria e un locale da adibire a ripostiglio;
- N 1 campo da tennis coperto con struttura metallica telonata;
- N 1 campo da tennis scoperto in terra rossa sintetica recintato con rete metallica.

Si prevede entro il 2026 il completamento del centro tennis con la realizzazione di:

- Un terzo campo da tennis scoperto in terra rossa a fianco di quello già realizzato;
- Un campo da padel coperto con struttura metallica telonata;
- N 2 Tribune in cemento prefabbricato a servizio dei campi da tennis scoperti e del campo da padel;



COMUNE ALTO RENO TERME

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Piazza della Libertà 13- Porretta Terme, 40046, Alto Reno Terme

Tel. 0534-521100 Fax 0534-24440

- Recinzione metallica perimetrale dell'intero complesso sportivo.

I campi rispondo ai requisiti della FIT in merito all'omologazione a livello agonistico per campionati nazionali di terza categoria.

3. Ipotesi gestionali

Il centro tennis, di nuova costruzione, potrà essere utilizzato per lo svolgimento di attività sportive tennistiche sia attraverso corsi specifici organizzati sia per singoli che per gruppi, sia consentendone l'utilizzo a terzi con tariffe orarie, prevedendone comunque l'utilizzo sia in fascia mattutina (dalle 9.00 alle 13.00) sia in fascia pomeridiana e serale (dalle 14.00 alle 23.00) in base alle richieste dell'utenza.

4. Costi d'Investimento

La struttura, allo stato attuale, essendo di nuova costruzione, non necessita di costi di manutenzione straordinaria che sono a carico dell'Ente Comunale.

5. Costi di Gestione

Di seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto.

- a) Canone: il canone di locazione annuo presunto sarà di 10.000,00 euro, valore variabile in base all'offerta economica presentata dal concessionario. Sono consentite le modifiche del contratto di concessione nei limiti definiti dagli articoli 186 e 179 del D.Lgs. 36/2023. In particolare è consentita la rimodulazione del canone annuo in base all'eventuale ampliamento dell'impianto oggetto della concessione di servizi, così come dettagliato nella relazione tecnica descrittiva allegata agli atti della procedura e che questo Ente valuta pari al 10% annuo;
- b) Personale: si ipotizza che sia necessaria la figura professionale di un custode con contratto di lavoro di 40 ore settimanali in considerazione del CCNL "Impianti Sportivi ed Attività Sportive" inquadrato in 6° livello il cui costo tabellare è di 1.183,00 euro al mese per 13 mensilità, totale di 15.379 euro;
- c) Manutenzione ordinaria: si stima che per la manutenzione ordinaria in base alla documentazione della procedura occorrano 5.000,00 euro annui;
- d) Utenze: il costo delle utenze è a carico del concessionario e stimato in 8.000, euro annui;



COMUNE ALTO RENO TERME

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Piazza della Libertà 13- Porretta Terme, 40046, Alto Reno Terme

Tel. 0534-521100 Fax 0534-24440

- e) Pulizia: i servizi di pulizia ordinaria sono a carico del concessionario e sono stimati in 4.000,00 euro annui;
- f) Assicurazioni: si stima che il costo delle assicurazioni e della cauzione definitiva per lo svolgimento delle attività sia pari a 4.000,00 euro annui;
- g) Rinnovo costi omologazione: a carico della Stazione Appaltante.

6. Ricavi

L'analisi delle potenzialità di realizzo di ricavi della gestione dell'impianto sportivo è stata fatta considerando le seguenti voci:

- a) Svolgimento delle attività compatibili con la struttura: ipotizzando un'apertura dell'impianto per circa 10 ore giornaliere, con tariffario medio di 25 euro all'ora (sia per il campo al coperto più costoso che per quello all'aperto) e un utilizzo di 5 ore giornaliere per 6 giorni alla settimana, 24 giorni al mese, per 12 mesi all'anno, si avrà un'entrata pari a 36.000,00 euro annui;
- b) Eventuali affiliazioni di soci/tesserati: ipotizzando un contributo di 10 euro a tessera e un numero di utenti pari a 200 annui, si avrà un ricavo di 2.500,00 euro;
- c) Organizzazione eventi sportivi e ritiri estivi: ipotizzando 6 eventi annui con un canone per l'utilizzo giornaliero pari a 200,00 euro, si avrà un ricavo di 1.200,00 euro annui;
- d) Eventuali Sponsor: l'ipotesi di ottenere eventuali sponsor locali non è remota, quindi vengono ipotizzati 1.000,00 euro di sponsor annui;
- e) Eventuale installazione di macchinette automatiche snack e bevande:
 - ipotesi caffè: 8 caffè al giorno per 1 euro ognuno, per 6 giorni alla settimana, per 24 giorni al mese e 12 mesi ottenendo un ricavo di 2.304,00 euro annui;
 - ipotesi snack: almeno 65 consumazioni mensili da 2.50 euro, per 12 mesi ottenendo un ricavo di 1.950,00 euro annui;
 - ipotesi bevande: 8 consumazioni giornaliere da 1,50 euro per 24 giorni mensili e 12 mesi ottenendo un ricavo di 3.456 euro annui;

L'ammontare minimo dei ricavi per le macchinette in base al riepilogo di cui sopra è di 7.710,00 euro al quale verranno tolti i costi di gestione della macchina pari al 20% ottenendo di fatto un netto pari a 5.782,50 euro

7. Conclusioni



COMUNE ALTO RENO TERME

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Piazza della Libertà 13- Porretta Terme, 40046, Alto Reno Terme

Tel. 0534-521100 Fax 0534-24440

Come è possibile evincere dal piano economico e finanziario di massima allegato, si raggiunge un equilibrio del contratto tra costi e ricavi.

Il valore della concessione stimato per la durata dell'affidamento pari a anni 3 (tre) risulta essere pari a euro 109.104,00 euro, escluso il canone annuale soggetto a rialzo.

ALLEGATO TABELLA RIEPILOGATIVA PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

COSTI DI GESTIONE STIMATI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Canone	10.000,00 euro	10.000,00 euro	10.000,00 euro
Personale	15.379,00 euro	15.379,00 euro	15.379,00 euro
Manutenzione Ordinaria	5.000,00 euro	5.000,00 euro	5.000,00 euro
Utenze	8.000,00 euro	8.000,00 euro	8.000,00 euro
Pulizie	3.500,00 euro	3.500,00 euro	3.500,00 euro
Assicurazioni	4.000,00 euro	4.000,00 euro	4.000,00 euro
TOTALE	45.879,00 euro	45.879,00 euro	45.879,00 euro

RICAVI STIMATI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3
Attività nei campi	36.000,00 euro	36.000,00 euro	36.000,00 euro
Soci/tesserati	2.000,00 euro	2.000,00 euro	2.000,00 euro
Organizzazione eventi	1.200,00 euro	1.200,00 euro	1.200,00 euro
Sponsor	1.000,00 euro	1.000,00 euro	1.000,00 euro
Macchinette automatiche snack e bevande	6.168,00 euro	6.168,00 euro	6.168,00 euro
TOTALE	46.368,00 euro	46.368,00 euro	46.368,00 euro