



COMUNE DI ANCONA

Largo XXIV Maggio, n. 1 – 60123

**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO (S.U.I.)
EDILIZIA PRIVATA, PRODUTTIVA E COMMERCIO**

***CONCESSIONE SERVIZI ALLA BAIA E SPIAGGE
DI PORTONOVO E MEZZAVALLE
2017/2020***

Piano economico-finanziario

Ancona, 20 febbraio 2017

Gruppo di progettazione:

arch. Giacomo Circelli

perito Mario Duca

dott.ssa Patrizia Creti

geom. Roberto Barbotti

Il piano economico finanziario è costituito da una stima dei ricavi derivanti dalla somministrazione di servizi a pagamento all'utenza (campeggio, parcheggi, ristorazione e cabine balneari) e da una stima dei costi derivanti dalle spese necessarie per la somministrazione di detti servizi e per assicurare l'esecuzione di tutte le prestazioni e i servizi affidati dall'ente nell'ambito della concessione.

Gli importi sono indicati al netto dell'IVA.

La concessione avrà la durata di anni 4 solari e quindi con scadenza improrogabile al 31/12/2020.

Considerato che i servizi erogati a pagamento all'utenza cadono nel periodo dal 1 aprile al 30 settembre di ciascun anno, la data di consegna della concessione, prevista al 31/03/2017, non incide sull'equilibrio economico e finanziario della stessa.

Il presente piano economico finanziario ha lo scopo di stimare se, alle condizioni stabilite dal Capitolato Speciale, la concessione sia sostenibile e permetta il recupero degli investimenti e una remunerazione del capitale investito.

La concessione è comunque soggetta alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni di costi e ricavi incidano significativamente sul valore netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e ricavi stimati e sull'equilibrio del piano economico finanziario (rischio operativo).

Sono stati adottati metodi di valutazione e di calcolo dei costi e dei ricavi che hanno tenuto conto sia dei dati storici disponibili che di elaborazioni ex-novo.

Il costo unitario del personale è stato preventivato in 2.500 Euro/mese (incluse tasse e oneri sociali).

Di seguito sono specificate le informazioni e calcoli che hanno determinato le cifre del piano, come riassunte nella tabella riepilogativa.

CAMPEGGIO

I dati storici disponibili, dichiarati dagli affidatari della gestione, evidenziano una variabilità dei ricavi, passando dai 337.280 Euro dell'anno 2013 ai 194.800 dell'anno 2014, ai 305.034 Euro dell'anno 2015 fino ai 324.288 Euro dell'anno 2016.

Tali variazioni di introiti, trovano spiegazione sia nell'impatto dovuto a diverse condizioni meteorologiche, nelle estati considerate, sulla presenza turistica, sia nei ritocchi delle tariffe effettuate nell'ultimo biennio e da ultimo nel consolidarsi nel tempo del riconoscimento della Bandiera Blu alla baia di Portonovo, con il relativo aumento dell'interesse turistico.

Nella valutazione economica della concessione è stato scelto di procedere con una stima dei ricavi basata sui posti disponibili nella struttura, ipotizzando una loro saturazione per i 55 giorni del periodo di alta stagione e coperture più basse per i periodi di media e bassa stagione.

Non potendo ipotizzare una dettagliata specificazione delle presenze con tende, camper o caravan, si è scelto di applicare al conteggio la tariffa in uso per le tende e le persone adulte.

Si è considerata la presenza di veicoli auto e moto allineata con le presenze, considerato che sono in numero irrisorio i turisti che arrivano senza mezzo proprio (auto o motociclo), considerati gli allacci elettrici come limitati a una parte delle piazzole e contratti a forfait nella media degli ultimi due anni.

Inoltre, considerato che la struttura vede la presenza di molti campeggiatori locali, è stata calcolata anche la presenza di ospiti in visita ai campeggiatori, in particolare degli stagionali.

Il calcolo restituisce un ricavo, derivante dal campeggio, stimato in Euro 300.994,59, oltre IVA e tasse di soggiorno.

Tale cifra risulta essere in linea con la media dei ricavi della struttura degli ultimi 4 anni di esercizio.

Per quanto riguarda i costi, questi derivano dalle spese per il personale necessario alla gestione del campeggio (pulizie e manutenzioni ordinarie, gestione amministrativa, vigilanza) che sono state stimate in complessive 21 mensilità/persona, corrispondenti a 3.696 ore di lavoro, dalle spese per le utenze (luce, acqua, telefono, internet) e per le forniture di materiali per le manutenzioni ordinarie della struttura.

RISTORANTE

I dati storici disponibili, dichiarati dagli affidatari della gestione, specificano introiti per Euro 111.000 Euro solo per l'anno 2014, mentre per l'anno 2013 la gestione è stata concessa a Euro 13.000 e negli anni 2015 e 2016 a Euro 20.000 l'anno.

Si è ritenuto che una stima dei ricavi sarebbe aleatoria dato che un qualsiasi calcolo mancherebbe di elementi certi, quali una tariffazione dei pasti stabilita dall'Amministrazione comunale, e dipendente da moltissime variabili, quali il menù offerto, il prezzo delle pietanze, i fornitori di materie prime, ecc. che soggiacciono quasi integralmente dalle decisioni e scelte operative del gestore.

Per questo si è scelto, in analogia con gli ultimi due anni di concessione trascorsi, di indicare unicamente quale ricavo possibile la cifra di 20.000 Euro, intesa come differenziale tra costi e ricavi nella gestione del ristorante.

Di conseguenza non sono state conteggiate nella sezione dei costi le spese derivanti dalla gestione del ristorante.

PARCHEGGI

I ricavi derivanti dai parcheggi, dichiarati dagli affidatari della gestione, sono stati rispettivamente di Euro 155.519 nell'anno 2013, Euro 188.084 nell'anno 2014, Euro 223.642 nell'anno 2015 e Euro 221.035 nell'anno 2016.

Tali variazioni di introiti trovano spiegazione sia nell'andamento meteorologico diverso negli anni e nell'introduzione della tariffazione oraria negli anni 2015 e 2016.

Per il periodo di concessione 2017-2020 si è considerato l'aumento delle tariffe di parcheggio nella baia (passate da Euro 1,20 a Euro 1,50 nell'alta stagione), la diminuzione di posti disponibili nei parcheggi a monte a seguito della prevista realizzazione della postazione di raccolta dei rifiuti e una stima degli introiti derivanti dal possibile utilizzo, come parcheggio stagionale, dell'area agricola privata in prossimità della rotatoria.

Il calcolo restituisce ricavi, derivanti dalle aree parcheggio, stimati in Euro 246.227,05 oltre IVA.

Per quanto riguarda i costi, questi derivano dalle spese per il personale necessario alla gestione dei parcheggi (riscossione tariffe e controllo del flusso delle auto) che sono state stimate in complessive 22 mensilità/persona, corrispondenti a 3.872 ore di lavoro, e dalle spese per forniture di materiali per le manutenzioni ordinarie e l'esercizio dell'attività.

INFO POINT

Nella precedente concessione anni 2015/2016, la previsione di un info point turistico e Bandiera Blu era stato considerato quale prestazione aggiuntiva, non compresa nel conto economico a base di gara, ma da inserire eventualmente in sede di offerta tecnica.

Nella presente concessione l'info point è stato inserito tra le prestazioni da rendere obbligatoriamente e il costo è stato stimato come spese per il personale di complessive 2 mensilità/persona corrispondenti a 352 ore e spese per forniture di materiali informativi per euro 2.500.

CABINE BALNEARI

Va considerato che gli utenti delle cabine balneari sono nella quasi totalità cittadini anconetani, che abitualmente se le aggiudicano riproponendo offerte economiche simili nel corso degli anni.

Si è scelto quindi, anche in considerazione che la base di offerta è stata elevata per la concessione 2017/2020 a Euro 370 IVA inclusa (+5,7%) di stimare il ricavo dalle cabine balneari come la media degli ultimi due anni elevata di tale percentuale, quindi con un'offerta media a cabina pari a 420 Euro IVA inclusa.

Il calcolo restituisce un ricavo, derivante dalle cabine balneari, stimato in Euro 11.454,55 oltre IVA.

Riguardo i costi, l'importo di 1.200 euro/anno comprende quelli per le manutenzioni ordinarie delle cabine (tinteggiatura, piccole riparazioni) e per la pubblicazione del bando di assegnazione.

MANUTENZIONI – PULIZIE – GESTIONE RIFIUTI

La concessione prevede una modalità diversa rispetto al passato per le operazioni di manutenzione ordinaria, per le attività di pulizia e per la gestione dei rifiuti.

In particolare sono state estese le aree stradali affidate, richiesta una più puntuale differenziazione dei rifiuti, prevista la raccolta di tutti i materiali spiaggiati in conseguenza di mareggiate durante il periodo estivo.

Il cambiamento più rilevante riguarda l'introduzione del servizio di trasporto dei rifiuti prodotti da tutte le utenze, fino al punto di raccolta presso l'area parcheggio a monte.

Ciò comporta un impiego maggiore di personale e mezzi, anche speciali, per l'esecuzione delle attività dettagliate nel Capitolato Speciale, con costi stimati in complessivi 35.000 euro/anno.

I costi derivano dalle spese per il personale necessario alla resa delle attività di manutenzione, pulizia e gestione dei rifiuti, che sono state stimate in complessive 30,5 mensilità/persona, corrispondenti a 5.368 ore di lavoro, e dalle spese per le pulizie straordinarie, per le forniture di materiali e mezzi, anche speciali, per euro 45.000/anno.

SALVATAGGIO

Sono state considerate le ore necessarie per assicurare la funzionalità delle 3 postazioni di salvataggio secondo il calendario e gli orari previsti dalla normativa in materia, pari a circa 2.160 ore/anno, con un costo unitario di 15 euro/ora.

Sono state inoltre preventivate spese per 5.000 Euro annui per i vari materiali e dispositivi necessari alle postazioni di salvataggio (manutenzione torrette, cartellonistica, ecc.), in particolare comprendenti la posa in opera, il mantenimento e il recupero dei gavitelli di delimitazione delle zone riservate alla balneazione.

BUS NAVETTA

Il servizio bus navetta fino a tutto il 2014 è stato onere della amministrazione comunale, con un costo medio di circa 70.000 euro a stagione.

Nella concessione 2015/2016 è stato incluso tra le prestazioni e nel conto economico, indicato con un valore di euro 66.000 IVA inclusa.

Il concessionario ha reso a consuntivo una spesa di 52.000 euro nell'anno 2015 e 47.621 euro nell'anno 2016.

In considerazione che il servizio bus navetta della presente concessione richiede modalità più ampie di fruizione degli utenti e maggiori numero di corse e orari e sentite le aziende di trasporto, la voce di costo è stata stimata in euro 56.000/anno.

Tabella riepilogativa

RICAVI EURO (stima)		COSTI EURO (stima)	
PARCHEGGI PORTONOVO		CAMPEGGIO	
Lago grande	111.685,57	Spese per il personale	52.500,00
La Torre	97.724,88	Utenze	29.000,00
PARCHEGGI A MONTE		Manutenzioni e varie	11.000,00
Area comunale	32.154,71	PARCHEGGI	
Area privata adiacente rotatoria	4.661,89	Spese per il personale	55.000,00
TOTALE RICAVI PARCHEGGI	246.227,05	Manutenzioni e varie	7.000,00
CAMPEGGIO	300.994,59	INFO POINT	
RISTORANTE	20.000,00	Spese per il personale	5.000,00
CABINE BALNEARI	11.454,55	Materiali e allestimenti	2.500,00
RICAVI ANNUI STIMATI	578.676,19	CABINE BALNEARI	
RICAVI TOTALI (valore della concessione 2017/2020)	2.314.704,76	Manutenzioni e varie	1.200,00
		MANUTENZIONI – PULIZIE - GESTIONE RIFIUTI	
		Spese per il personale	76.250,00
		Materiali e mezzi	45.000,00
		SALVATAGGIO	
		Spese per il personale	32.400,00
		Spese varie	5.000,00
		BUS NAVETTA	
		A corpo	56.000,00
		COSTI ANNUI STIMATI	377.850,00
		Spese generali (8 per cento)	30.228,00
		COSAP	93.348,91
		TARI	48.294,20
		TOTALE COSTI ANNUI	549.721,11
		COSTI TOTALI CONCESSIONE - 2017/2020	2.198.884,44
UTILE STIMATO CONCESSIONE 2017/2020	115.820,32		
UTILE ANNUO STIMATO	28.955,08	<i>Pari al 7,66% sui costi annui stimati</i>	
Quota annua COSAP scomputabile	56.009,35		
Canone annuo a base di gara	37.339,56		