

CITTA' DI FINALE LIGURE



**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA  
SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA DEI NERI IN CONCESSIONE DEMANIALE  
MARITTIMA AL COMUNE DI FINALE LIGURE**

# **PIANO FINANZIARIO PRELIMINARE DI INVESTIMENTO**

## 1 - PREMESSA

Il piano economico finanziario è costituito da una stima dei ricavi derivanti dalla somministrazione di servizi a pagamento all'utenza (cabine balneari, servizi balneari quali nolo ombrelloni e lettini) 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.

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 presente piano finanziario di investimento è da intendersi preliminare ed indicativo.

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare il proprio piano finanziario di investimento autonomamente definito, costituente parte integrante dei documenti di stipula del contratto di affidamento della concessione, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima.

## 2 – IPOTESI DI BASE



- Identificazione catastale: Foglio 40 mappale n°285 denominata spiaggia dei Neri situata al centro città, lungomare Migliorini – Fronte mare = 24,70 ml; Superficie = 1356,04 mq
- Possibilità di installazione chiosco : no

La metodologia utilizzata per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa in uno schema concessorio ha previsto la predisposizione di un modello di simulazione in grado di stimare i flussi di cassa in uscita, legati ai costi di investimento, ai costi di manutenzione e gestione, e quelli in entrata, generati dall'incasso dei vari servizi previsti, il tutto all'interno di un orizzonte temporale predefinito.

Le valutazioni riportate sono basate su ipotesi indicative che configurano uno scenario teorico che può anche essere profondamente diverso da quello reale essendo quest'ultimo dipendente da numerose variabili quali : afflusso dell'utenza, sfruttamento dell'arenile con modalità diverse di noleggio delle attrezzature, richieste dell'utenza.

Va, inoltre considerato che sulla base dei contenuti indicati nell'offerta tecnica, il concessionario può offrire servizi aggiuntivi di cui non si può tenere conto nella presente analisi.

Sulla base delle disposizioni contenute all'Art.5 comma 8 lettera b) della DGR 512/04, la attrezzature previste in spiaggia devono rispettare le seguenti distanze minime (indicative) calcolate tra i paletti dell'ombrellone : 2,5 m tra le file e 2,0 m tra ombrelloni nella stessa fila.

Tenuto conto di quanto stabilito dall'Art.5 comma 8 della DGR 512/04, "l'eventuale noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini avviene giornalmente e su richiesta fermo restando che almeno il 50% dell'area in concessione e il 50% del fronte mare devono rimanere liberi da ogni tipo di attrezzatura del gestore.

La Deliberazione di G.C. n°83 del 25/05/2021 ha stabilito le seguenti tariffe per le SLA per la stagione 2021 (che s'intendono riconfermate anche per la stagione 2023):

	Giornata intera	Mezza giornata
Ombrellone	5 €	4 €
Ombrellone con 1 sdraio	9 €	7 €
Ombrellone con 2 sdraio	17 €	12,50 €
Ombrellone con 1 sdraio e 1 lettino	20,00 €	15 €
Ombrellone con 1 lettino	10,50 €	8 €
Ombrellone con 2 lettini - prima fila	29 €	22 €
Ombrellone con 2 lettini - seconda e altre file	25 €	19 €
Sdraio	8,00 €	6 €
Lettino	9,50 €	7 €
Ingresso animali domestici : 4,50 €		

Fermo restando la possibilità degli operatori economici di erogare ulteriori servizi aggiuntivi a pagamento (es. servizi igienici) ed applicare esenzioni e/o agevolazioni;

### 3 - ANALISI DEI RICAVI

I ricavi preventivabili dall'esercizio stagionale dell'attività sono quelli relativi al servizio spiaggia (noleggio sdraio/lettini, ombrelloni)

#### **Arenile destinato alla balneazione**

Fronte mare	24,7 ml
Superficie totale	1356,04 mq
Superficie sfruttabile (50%)	678,02 mq

#### **Arenile destinato ad animali domestici**

Fronte mare	0 ml
Superficie totale	0 mq

Per la superficie sfruttabile si ipotizza una destinazione del 60% e del 40% rispettivamente per l'area destinata ad ombrelloni e non.

Per la superficie destinata ad ombrelloni si è stimata un suddivisione dei possibili noleggi secondo l'articolazione del regime tariffario

**CALCOLO CAPIENZA MASSIMA**

Superficie destinata ad ombrelloni 70% 474,614 mq  
 Numero ombrelloni (n°1 x 8 mq) 59,33

<b>Noleggi possibili</b>	<b>% su TOT</b>	<b>N°</b>
Ombrelloni singoli	5	2,97
Ombrelloni con 1 sdraio	5	2,97
Ombrelloni con 2 sdraio	15	8,90
Ombrelloni con 1 sdraio + 1 lettino	25	14,83
Ombrellone con 1 lettino	10	5,93
Ombrellone con 2 lettini	40	23,73
	<b>100</b>	<b>59,33</b>

Superficie non destinata ad ombrelloni 30% 203,406 mq

Numero sdraio 0,00  
 Numero lettini 6,00  
 TOT 6,00

Definito il numero teorico massimo possibile dei noleggi (per le diverse fattispecie tariffarie) si determina il relativo compenso giornaliero massimo teorico suddividendo – su una base empirica – i noleggi relativi a ½ giornate e quelli di una giornata intera.

<b>Noleggio</b>	<b>N°</b>	<b>% 1/2 giornata</b>	<b>% giornata</b>	<b>Pu 1/2 g.</b>	<b>PU gior.</b>	<b>TOT</b>
Ombrelloni singoli	2,97	50	50	€ 4,00	€ 5,00	€ 13,35
Ombrelloni con 1 sdraio	2,97	20	80	€ 7,00	€ 9,00	€ 25,51
Ombrelloni con 2 sdraio	8,90	20	80	€ 12,50	€ 17,00	€ 143,27
Ombrelloni con 1 sdraio + 1 lettino	14,83	20	80	€ 15,00	€ 20,00	€ 281,80
Ombrellone con 1 lettino	5,93	30	70	€ 8,00	€ 10,50	€ 57,84
Ombrellone con 2 lettini	23,73	10	90	€ 19,00	€ 25,00	€ 579,03
Sdraio	0,00	40	60	€ 6,00	€ 8,00	€ -
Lettoni	6,00	40	60	€ 7,00	€ 9,50	€ 51,00

Il calcolo suddetto è stato condotto assumendo il prezzo del noleggio per la seconda fila.

Importo totale giornaliero determinato in funzione della capacità massima dell'arenile **€ 1.5151,80**

Per stimare l'importo totale dei ricavi, si considera una percentuale di "utilizzo" dell'arenile in corrispondenza di ogni mensilità della stagione balneare.

MESE	%	Ricavi
Maggio	5	€ 1.727,71
Giugno	10	€ 3.455,42
Luglio	70	€ 24.187,96
Agosto	75	€ 25.915,68
Settembre	5	€ 1.727,71
		<b>€ 57.014,49</b>

#### 4 - ANALISI DEI COSTI DI ESERCIZIO

I costi preventivabili durante la gestione dell'esercizio sono suddivisibili nelle seguenti macro-categorie:

- Costi fissi di attivazione del progetto (Progettazione esecutiva, Direzione lavori e adempimenti sicurezza, realizzazione di nuova struttura, acquisto ed allestimento di strutture ed attrezzature - una tantum);
- Costi fissi stagionali (canone, utenze, manutenzioni, investimenti, ecc.);
- Costi variabili stagionali (personale, forniture).

#### 30

Spese tecniche di progettazione	€	2.500,00
Allaccio impianti ed utenze	€	2.500,00
Pulizia e sistemazione spiaggia	€	1.500,00
Fornitura attrezzatura spiaggia (ombrelloni, lettini, sdraio, docce, wc, cabine, pavimentazione)	€	10.000,00
Fornitura attrezzatura di salvataggio	€	2.500,00
Passerelle disabili	€	2.000,00
Attrezzatura per manutenzione (idropulitrice, ecc)	€	1.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>22.500,00</b>

#### COSTI FISSI STAGIONALI

Canone di Concessione e imposta regionale	€	3.000,00
Assicurazioni	€	1.500,00
Imposte e tasse	€	3.000,00
Sistemazione arenile inizio stagione e durante anno	€	2.500,00
Materiali per pulizia, igiene, cancelleria, ecc	€	1.500,00
Montaggio/smontaggio (ricovero invernale strutture)	€	2.000,00
Servizi generali (abbigliamento, servizio sicurezza, altro)	€	1.500,00
Utenze, servizi	€	1.000,00
Ammortamenti	€	1.500,00
Manutenzione ordinaria (impianti, pulizie, sostituzioni)	€	2.500,00
Manutenzione straordinaria ed imprevisti (pulizia e trasporto a discarica)	€	800,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>20.800,00</b>

### **COSTI VARIABILI STAGIONALI**

I costi variabili mensilmente per ciascuna stagione si riferiscono essenzialmente alle spese di personale.

Nel calcolo dei costi del personali, valutati al lordo delle trattenute di legge, sono stati considerati anche i gestori e il servizio di sicurezza e controllo (bagnini) alla stregua del personale dipendente.

Nei costi sono stati considerati gli oneri necessari per assicurare la funzionalità della postazione di salvataggio secondo il calendario e gli orari previsti dalla normativa.

CCNL Turismo - Livello IV - Istruttore di nuoto con brevetto. Importo lordo mensile	€ 2 712,15
CCNL Turismo - Livello V - Cassiere, Bagnino. Importo lordo mensile	€ 2 611,67

MESE	N° IV liv.	N° V liv.	Importo
Maggio	1,00	1,00	€ 5.323,82
Giugno	1,00	1,00	€ 5.323,82
Luglio	1,00	1,00	€ 5.323,82
Agosto	1,00	1,00	€ 5.323,82
Settembre	1,00	1,00	€ 5.323,82
TOTALE			€ 26.619,10

### **5 – BILANCIO PRELIMINARE**

Per la definizione preliminare del bilancio atteso dall'esercizio in oggetto, sono stati messi a sistema i seguenti dati:

#### BILANCIO PRELIMINARE

#### COSTI

COSTI FISSI INIZIALI DI ATTIVAZIONE	€ 22.500,00
COSTI FISSI STAGIONALI	€ 20.800,00
COSTI VARIABILI STAGIONALI	€ 26.619,10
	€ 69.919,10

RICAVI € 57.014,49

UTILE -€ 12.904,61

Ne consegue che in condizioni a regime, dopo la fase di ammortamento dei costi iniziali, il bilancio stagionale atteso è dell'ordine di :

ENTRATE	€ 57.014,49
USCITE	€ 47.419,10
UTILE	€ 9.595,39

## **6 – CONCLUSIONI**

Le analisi eseguite si basano su ipotesi teoriche assolutamente preliminari.  
Hanno lo scopo di prefigurare un verosimile scenario di gestione.

L'effettivo risultato di gestione è determinato dalle condizioni offerte in sede di gara da parte del concessionario che potranno alterare l'equilibrio individuato.

Sulla base delle conclusioni esposte si può affermare che la durata della subconcessione prevista pari a 5 anni (rinnovabili per ulteriori 5) è da ritenersi congrua al fine di garantire al gestore l'ammortamento dei costi iniziali di attivazione, il recupero delle spese stagionali da sostenere, garantendo un congruo utile per l'attività in oggetto.