



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telese Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



AFFIDAMENTO MEDIANTE CONCESSIONE DELLA STRUTTURA SPORTIVA CAMPI DA TENNIS SITA IN TELESE TERME VIA BAGNI VECCHI

CALCOLO DEL VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE

(art. 176 e successivi D.Lgs n. 36/2023)





COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telesse Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



1. PREMESSA

L'amministrazione comunale, attraverso l'UTC Lavori Pubblici, ha redatto il presente elaborato, facente parte degli elaborati a base di gara per la concessione e gestione della struttura sportiva Campi da Tennis siti in Telesse Terme, alla Via Bagni Vecchi.

Esso rappresenta l'elaborato tecnico-economico che riporta, l'analisi della fattibilità finanziaria e illustra la stima effettuata per la determinazione del canone in concessione, ai sensi dell'art. 176 D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

Premesso che:

- Che i lavori sono ad oggi ultimati ed oggetto di collaudo, come da Verbale del.....

Di seguito si riporta la stima del valore della concessione.

2. STIMA VALORE CONCESSIONE

Il valore della concessione, in conformità dell'art. 179 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.. è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione comunale, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Il metodo oggettivo utilizzato è quello della considerazione del valore dell'insieme delle forniture e servizi messi a disposizione del Concessionario dall'Amministrazione aggiudicatrice, valutato anche in riferimento al funzionamento ed esercizio di strutture ed impianti simili a quello oggetto della presente stima ed analisi.

L'analisi economico-finanziaria di massima della concessione, utile alla stima del canone concessorio, ne valuta le potenzialità in termini sia di convenienza economica che di sostenibilità finanziaria per il Concessionario. Pertanto, si è proceduto attraverso la redazione di uno schema essenziale di determinazione dei Ricavi di gestione e dei correlati Costi, al fine della individuazione della grandezza economica del Risultato netto di gestione, rispetto al quale è stato definito il canone di concessione che potrà essere migliorato in sede di offerta, da parte dei Concorrenti.

La concessione avrà una durata pari a 3 (TRE) anni, più eventuale proroga per 2 (DUE) anni, a



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telesse Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



decorrere dalla stipula del contratto.

L'analisi viene condotta con riferimento ad un unico anno previsionale, assumendo un'ipotesi di neutralità inflattiva e/o di revisione delle tariffe e dei costi, nonché di invarianza delle principali assunzioni di carattere economico-previsionale ipotizzate.

RICAVI DI GESTIONE

I ricavi annuali della concessione sono stati determinati, individuando le seguenti linee di attività generatrici di ricavi, per ognuna delle quali, si passa, di seguito, all'illustrazione della metodologia di determinazione della corrispondente grandezza economica derivante:

1. Ricavi affitto di n. 3 campi di tennis
2. Ricavi bar/bouvette
3. Ricavi da Scuola Addestramento tennis (SAT)

1. Ricavi affitto di n. 3 campi di tennis

La stima dei giorni di apertura della struttura sportiva è stata definita tenendo conto della natura ludico sportiva e della funzione di pubblica utilità della stessa. Pertanto, sono stati considerati come giorni di chiusura soltanto le feste comandate, anche in considerazione della previsione effettuata circa il personale addetto, tale da garantire una continuità dell'esercizio e funzionamento dell'impianto durante l'intero anno.

Per i n. 2 campi esterni, è stato ipotizzato un funzionamento giornaliero (numero ore) ridotto rispetto al campo coperto, determinando un numero medio di ore/giorno (tra stagione estiva e stagione invernale), di 4 ore per i campi scoperti e di 6 ore per il campo coperto.

Rispetto alla capacità massima di occupazione ottenuta, pari a 4.970 ore di occupazione/anno, si è ritenuto di dover ricondurre il risultato ottenuto ad una stima più realistica (anche in considerazione del periodo di non funzionamento dell'impianto), procedendo ad un abbattimento del risultato ottenuto del 50%. In tal modo, dunque, si è arrivati alla conclusione che l'impianto, nella complessità dei tre campi, potrà funzionare per n. 2.485 ore/anno

Alle ore di fitto così determinate, sono state applicate tariffe che tengono conto della suddivisione per fasce orarie (mattina/sera), con conseguente possibilità di utilizzo di illuminazione. Per la determinazione delle tariffe, sono state verificate le tariffe praticate negli impianti similari



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telesse Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



collocati nel raggio di azione ed operatività della struttura in oggetto, arrivando alla individuazione di una tariffa media di 12 €/ora

Per quel che riguarda la Linea di attività connessa alla Scuola Tennis (SAT), sono stati considerati n. 9 mesi di funzionamento/anno, per un numero di 40 allievi complessivi, ad un costo di €45/allievo/mese. Rispetto a questo ricavo, si ipotizza che sarà corrisposto il 60% allo staff tecnico (rappresentando un costo), residuando il 40% al soggetto aggiudicatario gestore (rappresentando il ricavo di tale linea). Il calcolo sviluppato conduce ad un rientro di € 6.480,00/anno.

Non sono stati considerati i Ricavi derivanti da attività di torneo e campionati individuali e a squadre, dal momento, che non risulta una previsione, al momento, definibile con completezza, così come i rientri derivanti dai contributi sociali/iscrizioni e tesseramenti.

In conclusione, la stima dei Ricavi per come sopra esposta, conduce ad un fatturato annuo di € 36.300,00.

2. Ricavi bar/bouvette

Per la determinazione dei Ricavi derivanti dalla somministrazione di prodotti nella bouvette, si è ipotizzato che una quota dei soggetti che fittano i campi (parametrato al numero di ore effettive), procedano all'acquisto di un prodotto. La percentuale stimata è di 50%, determinando, quindi, un numero di acquisti pari a 1.242/anno. Il prezzo medio di ogni acquisto è stato fissato in € 1,50.

In conclusione, la stima dei Ricavi per tale linea di attività, conduce ad un fatturato annuo di € 3.727,50

Tabella riassuntiva Ricavi di gestione

	Numero ore effettive/anno	Tariffa oraria	Fatturato
Fitto Campi tennis	2.485	12 €	29.820,00
	Numero consumi effettivi/anno	Costo medio acquisto	Fatturato
Ricavi Bouvette	1.242,5	1,5 €	3.727,50 €
	Numero allievi/anno	Costo mese	
SAT	360	45 €	6.480*
	36.300,00		

(*) 40% di 16.200 €



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telese Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



COSTI DI GESTIONE

Per quanto riguarda i costi annuali di gestione, si è tenuto conto delle spese caratteristiche di una struttura sportiva. Le voci inserite nella stima economico - finanziaria, sono le seguenti:

1. Costo del venduto

Nell'ambito di questa sono ricompresi i costi riconducibili all'approvvigionamento per il funzionamento della bouvette e per materiali di consumo vari.;

2. Costo del Personale

E' stata ipotizzata la presenza di n. 2 dipendenti per 6 mesi all'anno (part time), con una retribuzione di circa 12.000 euro lordi all'anno.

3. Utenze

Il costo per la fornitura delle utenze (energia elettrica, acqua e gas), è stato stimato facendo riferimento ad indagini presso altre strutture analoghe

4. Assicurazioni e premi per RCO e RCT, AFFILIAZIONE FIT sono stimati nell'ordine dell'5% del valore dei ricavi.

5. Manutenzione ordinaria

In questa voce sono stati calcolati i costi per le operazioni di manutenzione del verde e dell'impianto, stimati nell'ordine del 5% dei Ricavi

6. Costi di gestione amministrativa

All'interno di questa voce calcolata in rapporto ai ricavi sono ricompresi i costi relativi alla tenuta della contabilità, ai costi per cancelleria e materiale di consumo.

7. Altri costi di gestione

In questa voce sono ricomprese spese per gestione SAT (palline, reti, etc), definite in misura forfettaria.

Analogamente a quanto effettuato per la stima dei Ricavi, anche per i Costi, non sono stati considerati i componenti negativi connessi all'organizzazione di tornei e Campionati individuali e a squadre.



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telese Terme (BN) - Tel. 0824/974171

pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



Tabella riassuntiva Costi di gestione

Materie prime, merci e materiali di consumo	€ 3.727,50
Personale	€ 12.000,00
Utenze	€ 9.600,00
Assicurazioni e Affiliazione	€ 2.176,38
Manutenzione	€ 2.176,38
Costi di gestione amministrativa	€ 2.176,38
Altri costi di gestione	€ 3.000,00
TOTALE	€ 34.856,63

SINTESI REDDITUALE E DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE

I ricavi di gestione ed i costi, per come sopra determinati, vengono riportati nel prospetto sintetico sotto riportato:

RICAVI DI GESTIONE	
Fitto Campi tennis	€ 29.820,00
Ricavi Bouvette	€ 3.727,50
Scuola Tennis	€ 6.480,00
	€ 40.027,50
COSTI DI GESTIONE	
Materie prime, merci e materiali di consumo	€ 3.727,50
Personale	€ 12.000,00
Utenze	€ 9.600,00
Assicurazioni e Affiliazione	€ 2.176,38
Manutenzione	€ 2.176,38
Costi di gestione amministrativa	€ 2.176,38
Altri costi di gestione	€ 3.000,00
	€ 34.856,63
MARGINE OPERATIVO	€ 5.170,88
UTILE DI GESTIONE	€ 1.034,18
GESTIONE COMUNALE	€ 4.136,70



COMUNE DI TELESE TERME

(Provincia di Benevento)

Viale Minieri, 146 - 82037 – Telesse Terme (BN) - Tel. 0824/974171
pec: comune.teleseterme.protocollo@pec.cstsannio.it



3. CONCLUSIONI

La presente Relazione ha verificato la fattibilità economico finanziaria della concessione in gestione dell'impianto sportivo, mediante la valutazione dei costi e dei ricavi connessi alla gestione stessa.

Il Margine operativo Lordo in precedenza determinato, è stato depurato del 20% di Utile di gestione, residuando l'80% per la gestione comunale. Pertanto, il canone di locazione annuo, pari ad € 4.136,70, parametrato su dato mensile, restituisce un valore pari ad € 344,73/mese.

Tale valore sarà oggetto di proposta migliorativa in sede di gara.

In considerazione che il valore annuale della concessione è di € 40.027,50, ne consegue che per anni cinque è pari a € 200.137,50.

Il Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva

f.to Arch. Stefania PULCINO

Il RUP

f.to Dott. Antonio GIAQUINTO