



COMUNE DI POPPI

Provincia di Arezzo

Ufficio Tecnico

Via Cavour n°11 - 52014 POPPI ( AR) - Tel. 0575/5021 - Fax 0575/502222

E-Mail: [poppi@casentino.toscana.it](mailto:poppi@casentino.toscana.it)

PEC: [c.poppi@postacert.toscana.it](mailto:c.poppi@postacert.toscana.it)

P.IVA:00138140512 - C.F. 80002140517



## CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE GOLF



### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO INDICE GENERALE

INTRODUZIONE.....	2
2. Il contesto socioeconomico.....	2
3. Piano economico-finanziario di massima.....	2

## INTRODUZIONE

Il Comune di Poppi intende procedere all'affidamento in concessione, gestione del campo da golf da 12 buche e pratica per il periodo 2025-2031, come delimitati nell'elaborato grafico.

Il Campo da Golf è un complesso sportivo collocato in collina affidato in gestione sino ad oggi con l'obiettivo di essere un elemento di grande valorizzazione turistica della vallata, insistente su una estensione di terreno complessiva di circa 50 ha.

Ai sensi del Codice dei contratti, con il presente documento si intende illustrare la fattibilità economico- finanziaria e gestionale di massima del servizio minimo prioritario di campo da golf e campo pratica, che dovrà essere garantito dall'aggiudicatario, oltre che fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Nei contratti di concessione, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

L'equilibrio economico-finanziario rappresenta il presupposto per la corretta allocazione di detti rischi.

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, l'Amministrazione ha redatto il presente piano economico finanziario di massima sulla base dei dati a disposizione rispetto all'esperienza degli anni passati e del canone ricognitorio annuo posto a base di gara.

Con il presente documento l'Amministrazione ottempera anche agli obblighi sui metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni, delle soglie di rilevanza comunitaria e dei metodi di calcolo del valore stimato degli appalti.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel Codice dei Contratti.

### 2. Il contesto socioeconomico.

Il campo da golf e campo pratica sarà gestito sia a favore degli utenti tesserati al gioco del golf sia degli utenti non tesserati, che confluiranno a vario titolo nella struttura. Il corrispettivo per l'erogazione dei prodotti e della ristorazione sarà versato direttamente dai fruitori dei locali.

Per utenti esterni si intendono gli appassionati al gioco del golf, da altri operatori economici e dallo stesso concessionario del servizio in argomento oltre che i giovani, i turisti, gli abitanti e i visitatori della città che accederanno alla struttura.

Si evidenzia inoltre che a causa della particolare ubicazione e dei limitati sbocchi verso l'esterno, il numero massimo di persone che attualmente possono contemporaneamente fruire degli spazi è pari a 100.

### 3. Piano economico-finanziario di massima.

Al fine di agevolare la partecipazione degli operatori economici si riporta di seguito un prospetto di riepilogo delle principali voci di ricavi e costi stimati generati dalla gestione con riferimento all'erogazione dei soli servizi minimi prioritari che il concessionario dovrà garantire (gestione campo golf, corsi di golf, bar caffetteria, somministrazione di cibi e bevande).

Si stima un conto economico con riferimento ad una annualità tipo di durata della concessione. L'ammontare dei ricavi, dal quale deriva il valore della concessione è stato dedotto dai rendiconti della gestione.

Per quanto riguarda il personale, e quindi la stima dei costi delle risorse umane, si mantengono quelle attuali.

Sono ad esclusivo carico del Concessionario il pagamento della tassa sui rifiuti, della SIAE e quant'altro necessario per l'esecuzione delle attività in concessione. Le spese per il servizio idrico integrato e per l'energia elettrica.

Il costo della concessione è stato determinato in € 1.500.000,00 per anni sei.

Le restanti voci di costo fanno riferimento alla valutazione dei principali oneri di gestione e manutenzione legati all'attività in argomento di cui il concessionario dovrà farsi carico.

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto un piano economico-finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità ed il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

### Tabella conto economico di massima annualità tipo

Ricavi		Costi	
Ricavi da iscrizioni e abbonamenti	€ 130.000,00	Costi manutenzioni verde e stabili (compreso riparazioni, manutenzioni esterne e lavorazioni di terzi)	€ 50.000,00
Ricavi da competizioni	€ 25.000,00	Per materie prime sussidiarie e di consumo (cancelleria, vestiario, arredamento, strumenti informatici, battitori, lavapalle, palline campo pratica, macchina erogatrice, cestini, strumenti e tool per la pratica, varie	€ 30.000,00
Green fees	€ 60.000,00	Costi di investimenti ammortizzati	€ 7.000,00
Noleggio cart	€ 20.000,00	Costo del lavoro e servizi di vigilanza (salari e stipendi, oneri sociali, TFR)	€ 130.000,00
Ricavi noleggio trolley e attrezzatura	€ 5.000,00	Costo utenze	€ 25.000,00
Ricavi campo pratica	€ 15.000,00	Pulizia	€ 10.000,00
Ricavi bar ristorazione	€ 30.000,00	Canone annuo di concessione minimo	€18.000,00
Ricavi da vendite e prestazioni	€ 15.000,00	Oneri di gestione (assicurazioni, consulenze, pubblicità e promozione)	€ 10.000,00
<b>Totale ricavi</b>	<b>€ 300.000,00</b>	<b>Totale costi</b>	<b>€ 280.000,00</b>

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente alla gestione del servizio di bar e caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande.

L'importo così stimato è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'aggiudicatario in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione.

Al fine di migliorare l'equilibrio economico finanziario e incrementare il numero di utenti del servizio, sarà onere e cura del concessionario attivarsi per l'erogazione di servizi complementari e secondari.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Geom. Roberto Fiorini