

1. IMPOSTAZIONE DELLA STIMA E DURATA

La stima qualifica il servizio come gestione di impianto sportivo e assume una **durata di 7 anni**, in coerenza con la proiezione temporale fornita dai dati del Palatennistavolo. Si considera la prevalenza delle finalità sportive e sociali.

2. RICAVI STIMATI (ANNO 1)

I ricavi per il primo anno sono stimati complessivamente in **euro 319.125,00**, così ripartiti secondo le voci del PEF:

- **Incassi Foresteria:** euro 259.200,00 dato ricavato presupponendo un utilizzo medio di 18 camere per circa 30 settimane, 6 giorni a settimana ed 80 € medi di ricavo;
- **Incassi Palestre 2 e 3:** euro 37.800,00 presupponendo un utilizzo medio di 35 settimane a 5 giorni settimanali, 4 ore a palestra e prezzo medio orario di 27€;
- **Ricavi Bar (utile netto):** euro 12.000,00;
- **Incassi Manifestazioni:** euro 10.125,00 ipotizzando quindi 15 manifestazioni/anno di 1,5 giorni ed € 675/manifestazione.

3. COSTI STIMATI (ANNO 1)

I costi gestionali operativi per il primo anno (escluso il canone) ammontano a **euro 334.800,00**, così suddivisi:

- **Costi Utenze:** euro 90.000,00 – dato storico
- **Spese vive gestione foresteria:** euro 64.800,00 in analogia ai ricavi, le spese generate sono ipotizzate per 18 camere su 30 settimane, 6gg/settimana ed € 20/giorno di spese vive;
- **Costi Manutenzione:** euro 60.000,00;
- **Costi Personale:** euro 50.000,00 per gestione tecnico/sportiva;
- **Costi Pulizie:** euro 35.000,00;
- **Costi Custodia/Vigilanza:** euro 25.000,00;
- **Costi Assicurazione/Tasse:** euro 10.000,00.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AFFIDAMENTO

Il valore dell'affidamento è calcolato sommando i ricavi totali previsti per l'intera durata del contratto, al netto dell'IVA.

- **Valore per la durata di 7 anni: EURO 2.233.875,00.**

Tale valore risulta ampiamente inferiore alla soglia europea delle concessioni (euro 5.404.000,00).

5. DETERMINAZIONE DEL CANONE E EQUILIBRIO

Il PEF del Palatennistavolo prevede un **canone concessorio annuo di euro 29.000,00**, per un totale di **euro 203.000,00** nei sette anni.

Tuttavia, dall'analisi della gestione si può rilevare che:

- **Margine Operativo Lordo (Anno 1):** la differenza tra ricavi (319.125 €) e costi operativi (334.800 €) genera un **disavanzo di euro 15.675,00** già prima del pagamento del canone,

- **Risultato d'esercizio (Anno 1):** includendo il canone, la perdita stimata è di **euro 44.675,00**. dovuta anche alle spese da sostenere per la manutenzione/riqualificazione dei locali per consentire di rimettere in esercizio il bar;
- **Risultato d'esercizio anni successivi:** l'andamento dei flussi di cassi lascia prevedere un costante sbilanciamento dell'equilibrio che potrebbe essere tendere al pareggio in considerazione della rimodulazione/ridefinizione del canone concessorio

6. CONSIDERAZIONI SULLA SOSTENIBILITÀ

Il canone deve essere calibrato in previsione della salvaguardia dell'equilibrio della gestione. Il PEF mostra una **perdita complessiva nel settennio di euro 202.725,00** sostanzialmente equivalente al valore del canone.

In linea con le indicazioni metodologiche dei documenti la sostenibilità deve essere ulteriormente verificata dal concorrente in sede di gara.

Voce	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	
Incassi Palestre 2 e 3	37.800,00 €	37.800,00 €	37.800,00 €	37.800,00 €	37.800,00 €	37.800,00 €	37.800,00 €	
Incassi Manifestazioni	10.125,00 €	10.125,00 €	10.125,00 €	10.125,00 €	10.125,00 €	10.125,00 €	10.125,00 €	
Incassi Foresteria	259.200,00 €	259.200,00 €	259.200,00 €	259.200,00 €	259.200,00 €	259.200,00 €	259.200,00 €	
Ricavi Bar (Utile netto)	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	
TOTALE INCASSI	319.125,00 €	319.125,00 €	319.125,00 €	319.125,00 €	319.125,00 €	319.125,00 €	319.125,00 €	2.233.875,00 €
spese vive gestione foresteria	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	64.800,00 €	
Costi Utenze	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	
Costi Manutenzione	60.000,00 €	40.000,00 €	50.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	
Costi Custodia/Vigilanza	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	
Costi Assicurazione/Tasse	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	
Costi Personale	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	
Costi Pulizie	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	
Canone Concessorio	29.000,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	203.000,00 €
TOTALE COSTI	363.800,00 €	343.800,00 €	353.800,00 €	343.800,00 €	343.800,00 €	343.800,00 €	343.800,00 €	2.436.600,00 €
UTILE/PERDITA	- 44.675,00 €	- 24.675,00 €	- 34.675,00 €	- 24.675,00 €	- 24.675,00 €	- 24.675,00 €	- 24.675,00 €	- 202.725,00 €