



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE ED USO DEL CENTRO NATATORIO SITO IN BARZANO', VIA C.COLOMBO N. 30



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

PREMESSA

Il Comune di Barzanò in qualità di capo-convenzione intende affidare, mediante concessione, la gestione del Centro Natatorio sito a Barzanò, Via C.Colombo, 30, sino al **30/06/2018**.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

Il procedimento di realizzazione dell'investimento fa riferimento alla parte III Contratti di Concessione del D.lgs, 50/2016), riguardanti i contratti di concessione.

La concessione avrà durata dalla data di sottoscrizione della convenzione e fino al 30/06/2018, con possibilità di rinnovo previa espressa insindacabile autorizzazione dell'Ente.

Gli elementi del piano economico e finanziario di massima che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche dell'impianto natatorio, come desumibili dalla relazione di stima di mercato e di esercizio.

%%%

LOCALIZZAZIONE

Il centro natatorio è ubicato in località Villanova, a confine con il comune di Monticello Brianza.

L'area è prevalentemente pianeggiante e attraversata da roggia che separa l'area esterna in due distinte zone.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO NATATORIO

L'edificio principale presenta struttura portante in cemento armato costituita da murature con finitura a vista.

La zona ospitante la terza vasca, realizzata in ampliamento, ha struttura portante in pilastri e travi e tamponamento in muratura.

La copertura della zona vasche è ad una falda con struttura principale e secondaria in legno e manto di copertura in pannelli coibenti con soprastante telo in plastica e lamiera nervata.

Sono presenti lucernari in alluminio in falda.

La zona uffici, bar, hall di ingresso presenta copertura piana con soprastante guaina bituminosa.

La zona terza vasca ha anch'essa copertura piana.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera e sono presenti cupolini in policarbonato per dare luce ai locali spogliatoi e servizi.



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

Le pavimentazioni sono in ceramica nelle zone spogliatoi, servizi, vasche, e in linoleum nelle zone tribune, palestra, pronto soccorso e ingresso. I rivestimenti sono in ceramica.

A piano interrato la pavimentazione è in gres e in battuto di cemento.

All'esterno sono presenti aree pavimentate con piastre 50x50 greto Brembo.

La pavimentazione delle aree a parcheggio è in autobloccanti.

La passerella di accesso agli spogliatoi femminili ha struttura metallica e chiusura vetrata.

Complessivamente il livello delle finiture è di tipo normale.

IMPIANTO COPERTO risulta così costituito:

a) PIANO TERRA

Si distinguono principalmente 3 aree: ingresso, spogliatoi, zona vasche.

Nella Zona ingresso sono collocati:

- Hall di ingresso;
- Reception;
- Servizi igienici utenti;
- Uffici;
- Bar.

Nella Zona Spogliatoi sono collocati:

- Spogliatoi e servizi femminili;
- Spogliatoi e servizi istruttori;
- Spogliatoi e servizi disabili.

Nella Zona Vasche sono collocate:

- Vasca natatoria da m 25,00 x 12,50 a 6 corsie con profondità da 1,30 a 1,50 m;
- Vasca addestramento da m 12,50 x 5,00 con profondità 0,60 m;
- Vasca natatoria da m 25,00 x 6,00 con profondità 1,30 m;
- Tribune e terrazza spettatori;
- Locale pronto soccorso;
- Palestra ginnica preparatoria.

b) PIANO INTERRATO

Si distinguono 2 aree: spogliatoi e aree tecniche.

Nella Zona Spogliatoi sono collocati:



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

- Spogliatoi e servizi maschili;

Nella Zona tecnica sono collocati:

- Locale filtri;
- Area vasche di compenso;
- Centrale termica;
- Depositi;
- Corridoi sottovasche;
- Bar estivo;
- Servizi igienici bar estivo.

IMPIANTO SCOPERTO risulta così costituito:

- Vasca natatoria olimpionica da m 50,00 x 21,00 a 8 corsie con profondità da 1,30 a 1,80 m;
- Tribune vasca olimpionica;
- Vasca ludica bambini di forma irregolare con profondità da 0,30 a 1,40 m
- Vasca acquascivoli con relativi scivoli da circa 120 mq;
- Blocco spogliatoi e servizi estivi posizionati nella zona vasca acquascivoli;
- Locale tecnico acquascivoli.
- Aree a prato solarium per un totale di circa 6400 mq.

AREE A PARCHEGGIO

Il centro è dotato di ampia zona a parcheggio suddivisa in tre aree:

- La prima di circa 770 mq adiacente all'impianto coperto e alla via Colombo;
- La seconda di circa 7000 mq posizionata oltre la roggia con accesso carrabile dalla via Colombo e collegata al centro mediante ponte pedonale;
- La terza di circa 650 mq destinata al posteggio pullman di fronte all'ingresso.

VALORIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

Per la determinazione del volume d'affari si applicheranno gli elementi forniti nella relazione "Pratica del nuoto in Italia" presentata al workshop CONTA GLI SPORT CHE CONTANO nel dicembre 2004 e basato su dati ISTAT raccolti nel 2000.



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

Regione	Nuoto attività principale			Nuoto attività secondaria	Totale
	Attività agonistica ufficiale	Attività agonistica non ufficiale	Attività non agonistica		
Lombardia	6.4‰	4.6‰	45.9‰	35.3‰	92.2‰

Il “bacino d’utenza” è l’area d’insediamento sulla quale la struttura esercita l’attrattiva per la sua attività sulla popolazione residente.

L’analisi del bacino d’utenza non deve prendere in considerazione esclusivamente il territorio, i suoi abitanti e la distanza da percorrere per raggiungere la struttura, la percorribilità delle vie di comunicazione ma anche valutare il possibile “gradimento” dell’impianto e/o di come le attività vi vengono organizzate.

La struttura esistente è monotematica, ovvero si praticano esclusivamente sport natatori o fitness acquatico.

L’acqua rimane però un elemento in ogni caso ineludibile.

Inoltre si individua nella stessa relazione una tabella che indica il numero di frequentanti in diverse fasce d’età:

Età	3 - 5	6 - 13	14 - 19	20 - 44	45 - 58	59 - 70
% praticanti	23	14.5	10	12	10	4.5

Alla tabella si aggiunge la percentuale del 10% attribuita alla fascia d’età 3 – 35 mesi, attività in costante crescita nel recente passato e che soprattutto in zona individua alcuni interessanti esempi di successo.

Nelle tabelle seguenti (TAB 1; TAB 2; TAB 3) vengono elencati i residenti nelle zone limitrofe ad una percorrenza stradale fino a 20 minuti, indipendentemente dal chilometraggio da percorrere.

I Comuni evidenziati in verde sono i costituenti il Consorzio, i cui abitanti godono di una tariffazione agevolata su ingressi e corsi nuoto.

I Comuni evidenziati su sfondo grigio, pur essendo formalmente comprensibili nel bacino d’utenza, o hanno sul territorio un impianto sportivo analogo e concorrente o la percorrenza verso l’impianto a Barzanò prevede l’attraversamento del territorio nel quale è presente un impianto analogo e concorrente, pertanto la frequentazione dell’impianto di Barzanò può essere considerata trascurabile o nulla.

Ogni tabella è divisa in due parti (.1 e .2) per ragioni di spazio e leggibilità

- TAB 1 – La tabella riepiloga per ogni Comune la distanza [km] e la percorrenza [minuti] necessari per raggiungere l’impianto di Barzanò e gli impianti concorrenti più vicini, il numero di residenti totali e divisi per fasce d’età (in genere dati ISTAT 2014).



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

- TAB 2 – La tabella indica i residenti e l'attrattività del centro rispetto alla popolazione, quindi definisce per ogni fascia d'età la percentuale di utenti potenzialmente interessati all'attività
- TAB 3 – I dati raccolti nelle tabelle precedenti permettono di definire il numero di utenti potenzialmente interessati all'attività dell'impianto di Barzanò suddivisi per fascia d'età, quindi definiscono il bacino d'utenza.

E' importante sottolineare che il numero risultante dei potenzialmente interessati all'attività comprende sia gli interessati ad un'attività continuativa che gli interessati ad un'attività saltuaria e con relativa analogia, oltre che agli interessati al nuoto o attività assimilabili come sport principale e/o come sport secondario.

Questa distinzione potrà essere considerata per la stima del volume di frequenze costanti (corsi, attività agonistica o master) o nuoto libero invernale.

Il nuoto libero estivo è da considerare una stima del tutto statistica. La presenza del pubblico è assolutamente dipendente dalle condizioni meteo.

TAB 1.1	Barzanò	Monticello	Viganò	Casatenovo	Missaglia	Sirtori	Cremella	Besana	Cassago B	Barzago	Renate	Bulciago
km/percorr da Barzanò		2 / 3'	3 / 6'	4 / 10'	4 / 7'	5 / 8'	5 / 9'	5 / 10'	5 / 12'	6 / 10'	6 / 12'	7 / 13'
distanza da	Wet Life N 10 / 17'	Wet Life N 9,0 / 15'	.....	Wet Life N 11,5 / 18'	Merate 8,4 / 15'	Wet Life N 8,5 / 12'	Wet Life N 6,0 / 9'	Wet Life N 9,5 / 13'	Wet Life N 5 / 8'	Wet Life N 6 / 8'	Wet Life N 6 / 8'	Wet Life N 4 / 6'
distanza da	Merate 11 / 17'	.....	.....	Arcore c.s. 9,2 / 15'	.....	.....	.....	Verano B 12,8 / 12'	.....	Bosisio P. 8,0 / 13'	.....	.....
residenti	5.191	4.240	2.086	12.918	8.779	2.901	1.765	15.520	4.447	2.505	4.151	2.974
0-2	123	120	72	324	246	73	36	325	138	53	124	85
3 - 4	100	100	41	244	182	54	35	297	104	54	67	73
5-9	236	176	92	605	443	143	101	819	227	129	207	169
10-14	254	187	80	630	401	124	93	812	202	121	210	152
15-19	258	200	81	611	405	140	80	724	192	113	203	145
20-24	237	173	97	628	365	159	94	686	201	119	190	153
25-29	283	199	128	632	446	151	105	667	236	138	191	171
30-34	261	219	151	758	552	154	99	777	289	130	244	170
35-39	333	265	156	832	662	160	131	1.025	346	176	304	185
40-44	390	331	168	964	800	216	154	1.345	367	180	322	217
45-49	416	335	174	1.136	732	250	134	1.443	388	198	356	253
50-54	393	348	160	1.035	616	261	131	1.233	347	211	323	224
55-59	366	270	133	837	582	209	131	1.027	294	177	269	214
60-64	327	308	144	880	522	211	129	963	304	182	273	160
65-69	333	305	136	761	506	173	93	912	266	144	226	139
70-74	264	221	89	641	418	127	75	774	198	123	209	126
75-79	232	230	82	647	356	113	61	659	157	86	192	131
80-84	172	138	42	403	285	71	40	505	123	70	112	93
85-100+	162	159	60	358	229	81	47	519	97	64	113	82



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

La determinazione del bacino d'utenza permette di stimare il valore delle attività.

Residenti	115.327	Abitanti del bacino Interessato al nuoto	% frequentanti continuativi	Interessati al nuoto come sport continuativo	n° lezioni/stagione	Incasso corsi inverno
Attrattività centro		9,2%				
Popolazione per competenza	46.771	4.312	% variabili dipendenti dall'età	2.762	39	€ 897.684,76
Incasso per quota iscrizione						€ 66.283,17
Incasso per attività a scuole (presi in considerazione per cicli brevi di lezioni solo i bambini di età 6 – 10 anni dei Comuni Consorzio)						€ 24.023,72
Costo diretto personale insegnante attività corsi						€ 133.868,33
Costo diretto personale insegnante attività scuole						€ 7.936,08
Nuoto libero invernale	Vengono presi in considerazione i rimanenti abitanti del bacino d'utenza interessati al nuoto come sport occasionale oltre una frequenza minima degli interessati come sport continuativo					€ 98.834,29
Costo bagnini invernale	Il costo bagnini è considerato per personale dipendente CNL Impianti Sportivi nel rispetto del D.M. del 18/03/96 e DGR Lombardia 8/2552 del 17/05/06					€ 63.882,00
Nuoto libero estivo	Viene ipotizzata una stagione di 92 giorni con 12 week-end clima soleggiato per il 75% del periodo					€ 175.941,69
	Il costo bagnini è considerato al 66% personale dipendente CNL Impianti Sportivi e al 33% per prestazioni occasionali con voucher nel rispetto del D.M. del 18/03/96 e DGR Lombardia 8/2552 del 17/05/06					€ 70.533,33
Incasso da asciugacapelli per entrambe le stagioni						€ 18.736,24



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

Residenti	115.327	Abitanti del bacino Interessato al nuoto		% frequentanti continuativi		Interessati al nuoto come sport continuativo		n° lezioni/stagione		Incasso corsi inverno	
Attrattività centro		9,2%									
Popolazione per competenza	46.771	4.312		% variabili dipendenti dall'età		2.762		39		€ 897.684,76	
Incasso per quota iscrizione										€ 66.283,17	
Incasso per attività a scuole (presi in considerazione per cicli brevi di lezioni solo i bambini di età 6 – 10 anni dei Comuni Consorzio)										€ 24.023,72	
Costo diretto personale insegnante attività corsi										€ 133.868,33	
Costo diretto personale insegnante attività scuole										€ 7.936,08	
Nuoto libero invernale	Vengono presi in considerazione i rimanenti abitanti del bacino d'utenza interessati al nuoto come sport occasionale oltre una frequenza minima degli interessati come sport continuativo									€ 98.834,29	
Costo bagnini invernale	Il costo bagnini è considerato per personale dipendente CNL Impianti Sportivi nel rispetto del D.M. del 18/03/96 e DGR Lombardia 8/2552 del 17/05/06									€ 63.882,00	
Nuoto libero estivo	Viene ipotizzata una stagione di 92 giorni con 12 week-end clima soleggiato per il 75% del periodo									€ 175.941,69	
	Il costo bagnini è considerato al 66% personale dipendente CNL Impianti Sportivi e al 33% per prestazioni occasionali con voucher nel rispetto del D.M. del 18/03/96 e DGR Lombardia 8/2552 del 17/05/06									€ 70.533,33	
Incasso da asciugacapelli per entrambe le stagioni										€ 18.736,24	

Personale reception	
Contratto di collaborazione sportiva in ambito amministrativo modulato in funzione del carico d'utenza	€ 141.095,50
Personale struttura	
Dipendenti CNL Impianti Sportivi (Direzione, coordinatori, amministratori, manutentori)	€ 133.000,00

I consumi delle materie prime sono stati forniti direttamente dal gestore e fanno riferimento alla stagione 2015.
La fornitura acqua potabile è utilizzata per qualsiasi scopo nella struttura.



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

consumo / periodo m3	fattura IVA esclusa	costo m3 i.e.	quota fissa a	acquedotto	fognatura b	depurazione c	oneri perequazione d	vari e	IVA 10%
41.189	€ 80.499,75	€ 1,95	€ 11.933,07	€ 27.716,74	€ 13.783,95	€ 25.924,48	€ 494,51	€ 647,21	€ 7.985,25

E' importante sottolineare che il costo indicato è quello della semplice fornitura: in realtà le problematiche che sono legate a questa fornitura portano a costi indiretti per manutenzioni ordinarie e straordinarie di entità rilevante.

Consumi gas acquistato con accisa agevolata per le attività organizzate non a fine di lucro.

periodo	m3	gg	Costo totale IVA esclusa	Costo materia prima
2015	206.048	365	€ 82.633,24	€ 0,2920
2014	217.255	365	-----	-----

Consumi di energia elettrica sui quali è possibile evidenziare l'incidenza della componente "reattiva" in sensibile incremento nella stagione estiva.

Periodo	kWh	Costo totale IVA esclusa	Di cui per reattiva
dic-14	36.489		€ 4,21
gen-15	37.137		€ 4,83
feb-15	32.900		€ 11,13
mar-15	35.927		€ 11,42
apr-15	34.466		€ 4,02
mag-15	40.153		€ 16,71
giu-15	50.129		€ 78,15
lug-15	66.248		€ 129,17
ago-15	59.373		€ 107,61
set-15	26.161		€ 15,16
ott-15	32.077		€ 24,76
nov-15	36.032		€ 22,60
Totale	487.092	€ 78.665,81	€ 429,77

I dati raccolti o elaborati vengono elencati in uno schema di bilancio per anno "tipo"



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

SCHEMA BILANCIO TIPO

Entrate	Anno tipo	
nuoto libero inverno	98.834	<i>Da tabelle precedenti</i>
nuoto libero estate	175.942	<i>Da tabelle precedenti</i>
attività istituzionale	897.685	<i>Da tabelle precedenti</i>
iscrizioni	66.283	<i>Da tabelle precedenti</i>
attività istituzionale scuole	24.024	<i>Da tabelle precedenti</i>
noleggio materiali	10.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
merchandising	18.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
ristorazione	25.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
esposizioni pubblicità	10.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
incassi asciugacapelli	18.736	<i>Da tabelle precedenti</i>
TOTALE ENTRATE	1.344.504	

Uscite		
costi diretti - bagnini inverno	63.882	<i>Da tabelle precedenti</i>
costi diretti - bagnini estate	70.533	<i>Da tabelle precedenti</i>
costi diretti - personale insegnante	141.804	<i>Da tabelle precedenti</i>
costi fissi struttura - dipendenti	133.000	<i>Da tabelle precedenti</i>
personale reception	141.096	<i>Da tabelle precedenti</i>
personale pulizia	84.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
manutenzione verde	15.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
manutenzione straordinarie	30.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
manutenzioni periodiche	20.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
consulenze esterne	20.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
fornitura primaria - energia elettrica *	78.666	<i>Dati fornito – stagione 2015</i>
fornitura primaria - gas *	82.633	<i>Dati fornito – stagione 2015</i>
fornitura primaria – acqua potabile *	80.500	<i>Dati fornito – stagione 2015</i>
utenze - telefonia	3.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
acquisti - materiale per vendita	10.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
acquisti - abbigliamento e DPI dipendenti	6.000	<i>Stima per il personale necessario</i>
spese per affiliazione e tesseramenti	15.000	<i>Stima per l'attività organizzata</i>
acquisti - prodotti trattamento acqua	30.000	<i>Stima per il volume di acqua</i>
acquisti - prodotti pulizia	6.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
acquisti - altri materiali di consumo	10.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
acquisti – cancelleria e spese varie	6.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
assicurazioni	8.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
canone affitto Consorzio	117.000	<i>Dato fornito dal Consorzio</i>
tasse locali, spese bancarie postali, ecc	18.000	<i>Stima da impianti analoghi</i>
TOTALE USCITE	1.190.114	



COMUNE DI BARZANO'

PROVINCIA DI LECCO

23891 BARZANO' - via Manara 13 - Tel 039/9213005 - Fax 039/9211125

www.comune.barzano.lc.it – ufficiotecnico@comune.barzano.lc.it

protocollo@cert.comune.barzano.lc.it

Codice fiscale 85001610139 - Partita IVA 00654270131

UTILE PRE IMPOSTE (lordo)	154.390	
ammortamento	-----	
IRES	42.457	
IRAP	19.987	
UTILE NETTO	91.946	

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dalla relazione di stima del probabile valore di mercato emergono i seguenti valori a seguito delle metodologie di seguito indicate:

- a) valore del compendio ottenuto con metodo COST APPROACH è pari a € 2.476.056,98;
- b) valore del compendio ottenuto con metodo DIRECT CAPITALIZATION è pari a € 2.627.028,57.

E' ragionevole affermare, quindi, che il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si attesterà intorno a **€ 2.500.000,00**.

Sulla base del probabile valore di mercato di € 2.500.000,00 ed applicando il saggio di capitalizzazione pari al 0,5% (risulta solitamente compreso tra il 2% e il 6%) si ottiene un valore di canone di locazione pari ad € 12.500,00 che si arrotonda per eccesso ad **€ 13.000,00**.