



**COMUNE DI PONTEREDERA**  
*Provincia di Pisa*

5° SETTORE "LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL TERRITORIO"  
3° SERVIZIO "MOBILITA' E SPORT"

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.) DI MASSIMA**

Visti:

- il D. Lgs n. 38/2021 "Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi";
- la L.R.T. n. 21/2015 e ss.mm.ii. "Promozione della cultura e della pratica delle attività sportive e ludico- motorie-ricreative e modalità di affidamento degli impianti sportivi";
- il D.P.G.R. 5 luglio 2016, n. 42/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 27 febbraio 2015, n. 21 (Promozione della cultura e della pratica delle attività sportive e ludico-motorio-ricreative e modalità di affidamento degli impianti sportivi)";

Preso atto della Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Pontedera n. 149 del 29/11/2021 con la quale è stato approvato il "Regolamento Comunale per la gestione degli impianti sportivi", si predispone il presente Piano Economico Finanziario (P.E.F.) di massima per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo comunale "Fabio Vitali", sito in via Einstein, frazione Il Romito per il periodo **dal 01.07.2026 al 30.06.2036**.

Il presente documento rappresenta per i concorrenti uno strumento di informazione base per la valutazione economica della concessione al fine di elaborare il proprio Piano Economico Finanziario (P.E.F.) da produrre in sede di gara.

La durata della concessione e del quadro di riferimento del presente Piano Economico Finanziario (P.E.F.) è stabilita in **10 (dieci) anni**.

L'Amministrazione Concedente si riserva la possibilità, qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, di prorogare allo stesso soggetto affidatario per ulteriori 6 (sei) mesi il contratto alle medesime condizioni del contratto originario, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione contraente.

**Quadro economico-finanziario**

Gli elementi del presente Piano Economico Finanziario di massima predisposto dall'Amministrazione Concedente:

- sono stati stimati/comparati tenuto conto dell'oggetto della presente concessione a partire dai dati storici e dall'analisi dei flussi per quanto assimilabili in relazione alle voci dei costi/ricavi relativi alla media delle stagioni sportive anno 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025 della pregressa concessione;
- sono elementi del tutto indicativi, fermo restando che il Piano Economico Finanziario predisposto dall'operatore economico che risulterà aggiudicatario rappresenterà l'unico documento di cui si terrà conto in fase di esecuzione della concessione considerato che

trattandosi di concessione di servizi è posta a carico del concessionario l'alea della scarsa redditività dei servizi rispetto alle spese connesse alla gestione.

### Dinamica finanziaria gestione

Il presente piano "di massima" è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi al fine di ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

Si individuano di seguito le voci che concorrono ad individuare la stima generale dei costi di gestione nonché dei ricavi previsti per la realizzazione dell'intervento calcolati per il periodo di durata della concessione.

<b>PIANO PRESUNTO DEI COSTI</b>			
<b>DAL 01/07/2026 AL 30/06/2036 oltre eventuali 6 mesi di proroga tecnica</b>			
		annue	Decennali
Spese per utenze (gas, acqua, energia elettrica)	Euro	14.476,84	152.006,86
Spese per materiale vario (prodotti igienici e di pulizia, attrezzature etc ...) interventi di pulizia, ammortamento spese di investimento	Euro	13.486,85	141.611,96
Manutenzioni varie	Euro	3.122,40	32.785,17
Spese generali, amministrative, assicurazione, riserva giornate/iniziative Amministrazione Comunale, tasse/imposte	Euro	23.820,98	250.120,26
Canone concessorio	Euro	1.647,95	17.303,48
Rimborso spese	Euro	33.065,88	347.191,74
Spesa varie	Euro	19.976,15	209.749,58
<b>TOTALE (esclusa IVA)</b>	<b>Euro</b>	<b>109.597,05</b>	<b>1.150.769,03</b>

Per il dettaglio delle voci di USCITA sopra indicate sono stati considerati i seguenti parametri stimati per un anno solare e moltiplicati per i **10 (dieci) anni** di durata della concessione, più eventuale 6 mesi di proroga:

- stima spese utenze a carico del concessionario relativamente all'intero complesso sportivo;
- stima spese interventi di manutenzione ordinaria, materiali vari e interventi di pulizia, ammortamento
- spese di investimento;

- stima spese generali, amministrative, sicurezza, riserva giornate/iniziativa Amministrazione Comunale di cui al Capitolato speciale, tasse/imposte;
- spese relative al personale;
- spese utilizzo dei locali destinati alla gestione in concessione (somma a pareggio tra costi/ricavi).

<b>PIANO PRESUNTO DEI RICAVI</b>			
<b>DAL 01/07/2026 AL 30/06/2036 oltre eventuali 6 mesi di proroga tecnica</b>			
		annue	Decennali
Entrate da incassi per utilizzo/noleggio impianto da parte di associazioni, soggetti pubblici e/o altri soggetti terzi.	Euro	10.556,73	110.845,63
Corrispettivo gestione impianto	Euro	74.456,42	781.792,38
Entrate derivanti da sponsor/pubblicità	Euro	12.130,00	127.365,00
Proventi da attività accessorie	Euro	12.454,57	130.772,95
<b>TOTALE (esclusa IVA)</b>	<b>Euro</b>	<b>109.597,71</b>	<b>1.150.775,96</b>

Per il dettaglio delle voci di **ENTRATA** sopra indicate sono stati considerati i seguenti parametri stimati per un anno solare e moltiplicati per i 10 (dieci) anni di durata della concessione, più eventuale 6 mesi di proroga:

- stima ricavi derivanti da incassi utilizzo impianto/complesso sportivo;
- stima ricavi derivanti da incassi da sponsor/pubblicità;
- vantaggio indiretto utilizzo dei locali destinati alla gestione in concessione (somma a pareggio tra costi/ricavi).

Tutto ciò premesso si dà atto che i ricavi presunti come sopra indicati consentono di raggiungere un equilibrio economico finanziario della gestione da parte del concessionario, tenuto conto anche della previsione di un canone concessorio a carico del concessionario.

Il canone concessorio corrispondente alla cifra di **Euro 30.000,00 lorda** - calcolato per tutto il periodo di durata (dieci anni) della concessione più eventuale 6 mesi di proroga costituirà la base di gara in rialzo per la valutazione della componente economica dell'offerta formulata dai concorrenti.

Al concessionario verrà quindi riconosciuto un corrispettivo costituito dal diritto di gestire i servizi oggetto della concessione e in particolare i ricavi provenienti dalla vendita dei servizi resi al mercato.

#### **Importo concessione**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte l'importo stimato della concessione per la complessiva durata (dieci anni più eventuale 6 mesi di proroga) della stessa è quantificato in **Euro 300.000,00 lorde** più 6 mesi di eventuale proroga quantificato in **Euro 15.000,00 lorde** per un totale di **Euro 315.000,00 lorde**

Responsabile Unico del Progetto è l'arch. Katuscia Meini Dirigente del 5° SETTORE "LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL TERRITORIO"

*Il DIRIGENTE*  
*Firmato digitalmente*

*arch. Katuscia Meini*