



COMUNE DI FRABOSA SOTTANA

Provincia di Cuneo

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, COORDINAMENTO SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE, DIREZIONE DEI LAVORI, SERVIZI TECNICI CONNESSI, REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLA SEGGIOVIA BIPOSTO AD AMMORSAMENTO PERMANENTE “ROCCHIE GIARDINA (1575,15-1925,35)”

CUP: D61D18000270009

CIG: 7471759295

PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO DI MASSIMA

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Contributo Pubblico e Quota di capitale privato.....	3
3. Canone di Gestione da corrispondere all'Ente Concedente.....	4
4. Criteri del Piano Economico Finanziario	4
5. Gestione complessiva e rendiconto finanziario.....	5
6. Piano Economico – Finanziario di massima	7

1. Premessa

Il presente Piano Economico-Finanziario di massima è riferito alla gestione della SEGGIOVIA BIPOSTO AD AMMORSAMENTO PERMANENTE "ROCCHE GIARDINA (1575,15-1925,35)" da realizzare in sostituzione dell'omonima sciovia attualmente esistente.

La durata ipotizzata della Concessione, così come previsto dal Disciplinare di gara, è di anni 40; la scelta nasce dalla possibilità di remunerare l'investimento di capitale del concessionario, così come risulta dal presente piano.

Tale condizione si ritiene soddisfatta valutando il fatto che il fatturato generato dalla gestione dell'impianto è stato stimato in modo cautelativo (condizioni di mercato pari alle stagioni medio/basse degli ultimi anni), e senza condizionare troppo l'aumento previsto di passaggi a seguito della sostituzione della sciovia esistente.

Pertanto, stanti le condizioni sopra indicate e la buona prudenza attuata con accantonamenti dovuti per le stagioni con scarso innevamento, il pareggio economico in 40 anni è da ritenersi congruo e garantibile.

La logica e l'impostazione del piano di massima, unitamente alla stima dei costi e dei ricavi, sono state valutate ed elaborate sulla base dei seguenti elementi:

- dati ed informazioni dei precedenti piani economico-finanziari a disposizione della Stazione Appaltante;
- considerando che, per tutta la durata della Concessione, il gestore non è soggetto ad alcun investimento relativo alla sostituzione degli impianti;
- prendendo in considerazione le manutenzioni e revisioni obbligatorie all'esercizio;
- gestione oculata ed imprenditoriale dell'impianto;
- si considera che gli impianti, le attrezzature e gli immobili, anche se ammodernati, rimangano nelle condizioni esistenti;
- tipologia di cliente/fruitori medio bassa, pertanto si desume un margine operativo di gestione applicato ad un elevato numero di clienti a costi contenuti;
- canone di gestione da corrispondere all'Ente Concedente;
- contributo pubblico e quota di capitale privato richiesto;
- ammortamenti per annate poco nevose;

2. Contributo Pubblico e Quota di capitale privato.

A seguito di attenta valutazione e preso atto che l'impianto in questione è fondamentale per il collegamento delle stazioni sciistiche di Prato Nevoso e Artesina, l'Amministrazione comunale ha scelto di contribuire alla realizzazione di questo intervento con una quota di € 1.800.000,00 Iva compresa.

Si stima quindi che, in base al progetto definitivo approvato, il capitale privato necessario per coprire l'investimento sarà di € 2.000.000,00 al lordo di economie e/o ribassi.

3. Canone di Gestione da corrispondere all'Ente Concedente.

Sulla scorta degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interamente a carico del Gestore, il concessionario dovrà versare un canone, stabilito in sede di offerta e comunque non inferiore a euro 6.000,00/annui, da versarsi entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

Tale canone sarà soggetto a rivalutazione annua secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC).

4. Criteri del Piano Economico Finanziario

Da un'attenta analisi sul territorio, supportata dal confronto con stazioni sciistiche omogenee per dimensione di comprensorio e qualità del servizio, si è constatato come l'aumento di fruitori/clienti/turisti sia direttamente correlato alle "novità", agli investimenti, alle azioni commerciali e pubblicitarie proposte.

Il presente Piano economico finanziario è stato redatto considerando il rinnovo degli impianti oggetto della presente Concessione, oltre alle possibili sinergie che potrebbero nascere con le realtà presenti sul territorio del Comune di Frabosa Sottana e del comprensorio sciistico Mondolè Ski.

Queste considerazioni ovviamente sono strettamente connesse al rispetto temporale del piano degli investimenti sia dell'ente pubblico che del gestore privato.

Dall'analisi del presente Piano Economico Finanziario di massima si evince che la gestione possa dar vita ad un proprio piano degli investimenti solamente a partire dal 2020, anno del pareggio di gestione, fatto salvo annate eccezionali di mancato innevamento, con conseguente calo degli incassi. Tale considerazione porta a non escludere uno slittamento di un anno del piano degli investimenti. I costi di gestione operativa comuni (direzione, amministrazione, ecc.) sono stati riportati a parte e non conglobati in quanto non attribuibili specificatamente ad alcuna area.

Tutti i costi operativi (compresi direzione, amministrazione, ecc.) sono stati conglobati nella gestione complessiva, evidenziando così i risultati economici e finanziari generati dalle attività sopra citate.

Sono stati considerati dei periodi di cosiddetta *alta e bassa stagione*:

– *alta stagione inverno*: weekend – vacanze natalizie (25 dicembre – 6 gennaio), carnevale;

– *bassa stagione inverno*: giorni infrasettimanali;

Tale impostazione ha permesso di quantificare i fabbisogni di periodo consentendo un maggior grado di precisione nell'analisi.

Di seguito viene esaminata nello specifico l'attività di gestione.

Al fine di raggiungere l'obiettivo prestabilito (elevato numero di clienti a basso costo = pareggio economico entro il quarto anno), si è valutato attraverso uno studio di settore nel bacino di utenza principale (Liguria, marcatamente Genova e Savona), azioni di promozione per studenti universitari, adulti over 60 anni, bambini fino a 7 anni, gruppi convenzionati, settimanali, pacchetti gare di sci aziendali, ecc.

Ulteriori opportunità potrebbero derivare da:

- eventuale convenzione con lo "sci club Artesina", con possibilità di collaborazione al fine di sviluppare e promuovere lo sci alpino nella località, così da rendere sempre più numeroso e

competitivo il club, oggi annoverato tra i migliori in Piemonte. Sempre in collaborazione con lo sci club, al fine di promuovere la stazione tramite competizioni, potrebbero prevedersi gare del circuito FISI regionale e nazionale e FIS internazionale;

- proposta di un “progetto Educativo” in collaborazione tra la scuola di sci, la direzione didattica territoriale (scuola dell’obbligo) e gestore degli impianti. Finalità principale potrebbe essere l’interazione tra la scuola tradizionale – sport dello sci – mondo della montagna, guidando i ragazzi a migliorare i rapporti interpersonali attraverso la pratica dello sci;
- collaborazione con la recettività di Artesina abbinata ad eventuali agenzie turistiche, al fine di organizzare delle settimane “bianche” a prezzi promozionali all-inclusive, oppure altre forme di soggiorno “weekend sulla neve”, ecc.

Costi degli impianti

In questa voce sono conglobate le seguenti spese:

- materiali di consumo;
- energia elettrica;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle attrezzature;
- consulenze tecniche (Responsabile di esercizio, Direttore di esercizio, Assistente tecnico, ecc.);
- assicurazioni (RCT impianti, attività, fenomeno elettrico, ecc.);
- personale (caposervizio, addetti agli impianti, soccorso piste, biglietteria, ecc.);
- costi di direzione (remunerazione personale direttivo);
- responsabile commerciale (remunerazione direttore commerciale, responsabile marketing);
- segreteria di direzione (una risorsa con mansioni di segreteria – amministrazione);
- contabilità e consulenza del lavoro (per adempimenti civilistici e fiscali);
- promozione (pubblicità, pieghevoli, locandine, siti web interattivi, ecc.);
- utenze (acqua, telefono, gas, ecc.);
- oneri diversi di gestione (imposte, tasse, raccolta rifiuti, vidimazioni, bolli, imprevisti, ecc.).

5. Gestione complessiva e rendiconto finanziario

L’analisi è stata realizzata su un’ipotesi di gestione quarantennale, valutata ed elaborata sulla base degli elementi citati in premessa.

Nella gestione complessiva sono stati previsti i seguenti fondi spesa:

- accantonamento fondo “eventi atmosferici” (i risultati aziendali sono correlati alle condizioni meteorologiche, queste ultime se sfavorevoli possono provocare perdite economiche);
- accantonamento fondo ammortamenti ed investimenti (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, spese per rinnovamenti impianti ed attrezzature, investimenti su attrezzature ludico – sportive, ecc.).

Dall’analisi del Piano economico finanziario di massima si evince una perdita di esercizio durante la fase di start-up (primi anni di avvio della gestione).

Il Margine operativo è positivo a partire dal quarto anno di gestione.

A partire dal quinto anno di gestione, l'utile potrà garantire una stabile gestione, così da creare un circolo virtuoso di crescita della stazione.

Aspetti che condizionano la valutazione del rischio di impresa che il concorrente dovrà tener conto per affrontare la gestione complessiva della stazione turistica sono:

- la complessità della gestione, che di fatto comporta la necessità di acquisizione di competenze in settori affini ma tuttavia differenti tra loro;
- il posizionamento debole sul mercato, che attualmente caratterizza l'offerta invernale ed estiva della stazione "Artesina";
- le perdite di esercizio che caratterizzano i primi anni di avvio della gestione;
- il livello complessivo del fatturato che il Concessionario deve raggiungere a regime;
- l'esigenza di personale e la necessità di gestione flessibile del medesimo, indotta dalle varie tipologie di attività che compongono la gestione complessiva;
- il livello di tassazione a cui è soggetto il Concessionario anche in assenza di utili;
- il livello di rischio dovuto alle condizioni atmosferiche sia nel periodo invernale che in quello estivo, che costringe il Concessionario a dover affrontare periodiche ed imprevedibili diminuzioni dei ricavi;
- la difficoltà di agire sul fronte dell'ottimizzazione dei costi, considerato che le varie tipologie di attività presentano comunque soglie di costi fissi non abbattibili in caso di bassa affluenza;
- la necessità per il Concessionario di dover affrontare obbligatoriamente investimenti a proprio carico legati ad interventi di manutenzione e revisione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle attrezzature;

Frabosa Sottana, 07.05.2018

IL RUP
Andrea CANDELA

PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA

Annualità	Costo complessivo di costruzione dell'opera	Contributo Pubblico	Capitale privato per la realizzazione dell'opera	Ricavi	Costi di gestione diretti <i>(compresi canone di gestione e spese per garanzie economiche)</i>	Altri oneri	TOTALE COSTI	MARGINE OPERATIVO LORDO	Accantonamenti per revisioni straordinarie	Accantonamenti per eventi atmosferici sfavorevoli	TOTALE ACCANTONAMENTI	MARGINE OPERATIVO NETTO	
												o=(i-n)	
a	b	c	d	e	f	g	h=(f+g)	i=(e-h)	l	m	n=(l+m)	o=(i-n)	
2018	3.800.000,00 €	1.800.000,00 €	2.000.000,00 €	50.000,00 €	30.000,00 €	15.000,00 €	45.000,00 €	5.000,00 €	- €	10.000,00 €	10.000,00 €	- 5.000,00 €	
2019				160.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	40.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	- €	
2020				170.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	50.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	10.000,00 €	
2021				180.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	60.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	20.000,00 €	
2022				200.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	80.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	
2023				220.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €	
2024				220.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €	
2025				220.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €	
2026				220.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €	
2027				220.000,00 €	78.000,00 €	42.000,00 €	120.000,00 €	100.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	60.000,00 €	
2028				220.000,00 €	78.000,00 €	342.000,00 €	420.000,00 €	- 200.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	- 240.000,00 €	
2029				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2030				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2031				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2032				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2033				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2034				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2035				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2036				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2037				245.000,00 €	85.000,00 €	45.000,00 €	130.000,00 €	115.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	75.000,00 €	
2038				245.000,00 €	85.000,00 €	345.000,00 €	430.000,00 €	- 185.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	- 225.000,00 €	
2039				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2040				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2041				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2042				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2043				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2044				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2045				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2046				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2047				270.000,00 €	90.000,00 €	50.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	90.000,00 €	
2048				270.000,00 €	90.000,00 €	350.000,00 €	440.000,00 €	- 170.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	- 210.000,00 €	
2049				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2050				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2051				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2052				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2053				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2054				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2055				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2056				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2057				270.000,00 €	95.000,00 €	55.000,00 €	150.000,00 €	120.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	
2058				220.000,00 €	50.000,00 €	35.000,00 €	85.000,00 €	135.000,00 €	30.000,00 €		30.000,00 €	105.000,00 €	
TOTALE	3.800.000,00 €	1.800.000,00 €	2.000.000,00 €	9.880.000,00 €	3.465.000,00 €	2.815.000,00 €	6.280.000,00 €	3.600.000,00 €	1.200.000,00 €	400.000,00 €	1.600.000,00 €	2.000.000,00 €	
	w		x	y								z	
RISULTANZE FINALI													
TOTALE DELL'AFFIDAMENTO (w+y):			13.680.000,00 €	REMUNERAZIONE DEL CAPITALE PRIVATO INVESTITO (x->z):					Raggiunta in 40 anni di gestione (x=z)				