



CITTÀ DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

Ufficio Demanio Marittimo

Via S. Ampelio n. 3 – tel. 0184.272.481 – e - mail commercio@bordighera.it

Protocollo n. 37150

REALIZZAZIONE SPIAGGIA PER NOLEGGIO NATANTI, WIND-SURF, MOTO D'ACQUA (1.423 mq)



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

R.U.P.: Dott. Marco Caria

1. PREMESSE

Il piano economico finanziario è costituito da una stima dei ricavi derivanti dalla somministrazione di servizi a pagamento all'utenza (noleggio attrezzature sportive e lezioni private) e da una stima dei costi derivanti dalle spese necessarie per la somministrazione di detti servizi e per assicurare l'esecuzione di tutte le prestazioni e i servizi affidati dall'ente nell'ambito della concessione. Gli importi sono indicati al netto dell'IVA.

Il presente piano economico finanziario ha lo scopo di stimare se, alle condizioni stabilite dal Capitolato Speciale, la concessione sia sostenibile e permetta il recupero degli investimenti e una remunerazione del capitale investito.

La concessione è comunque soggetta alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni di costi e ricavi incidano significativamente sul valore netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e ricavi stimati e sull'equilibrio del piano economico finanziario (rischio operativo).

Sono stati adottati metodi di valutazione e di calcolo dei costi e dei ricavi che hanno tenuto conto sia dei dati storici disponibili che di elaborazioni ex novo.

Il presente piano finanziario di investimento è da intendersi preliminare ed indicativo. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare il proprio piano finanziario di investimento autonomamente definito, costituente parte integrante dei documenti di stipula del contratto di affidamento della concessione, ai sensi dell'Art. 45bis del Codice di Navigazione Marittima.

2. IPOTESI MODELLO ECONOMICO

La metodologia utilizzata per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa in uno schema concessorio ha previsto la predisposizione di un modello di simulazione in grado di stimare i flussi di cassa in uscita, legati ai costi di investimento, ai costi di manutenzione e gestione, e quelli in entrata, generati dall'incasso dei vari servizi previsti, il tutto all'interno di un orizzonte temporale predefinito.

Per la valutazione preliminare del piano finanziario di investimento dell'intervento di realizzazione di una spiaggia per il noleggio di natanti sono

state assunte le seguenti ipotesi di base:

- Numero moto d'acqua = 2;
- Numero windsurf = 5;
- Numero Sup Surf = 5;
- Numero canoe = 5;
- Numero di gestori = 1;
- Numero personale dipendente = minimo 1, massimo 2;
- Durata della concessione = 6 anni;
- Apertura intermedia = 01/04 – 30/11;
- Numero medio mensile di clienti utilizzatori dei servizi della spiaggia:
Mese di aprile = 300
Mese di maggio = 300;
Mese di giugno = 600;
Mese di luglio = 1.000;
Mese di agosto = 1.000;
Mese di settembre = 600;
Mese di ottobre = 300;
Mese di novembre = 200
Totale stagionale = 4.300.

3. ANALISI DEI COSTI DI ESERCIZIO

I costi preventivabili durante la gestione dell'esercizio sono suddivisibili nelle seguenti macro-categorie:

- Costi fissi di attivazione del progetto (Progettazione esecutiva, Direzione lavori e adempimenti sicurezza, realizzazione di nuova struttura, acquisto ed allestimento di strutture ed attrezzature - una tantum);
- Costi fissi stagionali (canone, utenze, manutenzioni, investimenti, ecc.);
- Costi variabili stagionali (personale, forniture).

3.1 COSTI FISSI DI ATTIVAZIONE

Sono preventivabili i seguenti costi fissi di attivazione (una tantum) del progetto:

- Spese tecniche di progettazione € 4.000;
- Realizzazione ricovero natanti € 5.000;
- Allaccio impianti ed utenze

- (lavori di scavo, pompe, wc, contatore acqua) € 7.500;
- Pulizia della spiaggia € 1.000;
- Fornitura attrezzatura spiaggia
(docce, wc, spogliatoio) € 3.000;
- Fornitura attrezzatura di salvataggio € 3.000;
- Fornitura passerella pedonale e recinzione € 2.000;
- Passerella disabili € 1.000;
- Attrezzatura per manutenzione
(idropulitrice, ecc.) € 2.500
- Attrezzature specifiche
(moto d'acqua, canoe,
Windsurf, Sup surf) € 29.000

TOTALE = € 58.000,00.

3.2 COSTI FISSI STAGIONALI

I costi fissi che si presume debbano essere sostenuti per ciascun esercizio stagionale sono i seguenti:

I costi fissi che si presume debbano essere sostenuti per ciascun esercizio stagionale sono i seguenti:

- Canone di concessione* = € 7.490,60;
- Assicurazioni = € 5.000,00;
- Materiali per pulizia ed igiene, cancelleria = € 1.000,00;
- Servizi generali
(divise, servizio sicurezza del lavoro, altro) = € 1.000,00;
- Utenze = € 1.000,00;
- Manutenzione ordinaria
(impianti, pulizie, sostituzioni) = € 1.000,00;
- Manutenzione straordinaria ed imprevisti = € 3.000,00;
- Oneri finanziari = € 2.000,00;

* importo soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT

TOTALE = € 21.490,60

3.3 COSTI VARIABILI STAGIONALI

I costi variabili mensilmente per ciascuna stagione si riferiscono essenzialmente alle spese di personale. Nel calcolo dei costi del personale, valutati al lordo delle trattenute di legge, sono stati considerati anche i gestori alla stregua del personale dipendente.

E' stata quindi ipotizzata la valutazione dei costi variabili stagionali riassunta nel seguente prospetto.

MESE	COSTI PERSONALE
APRILE	1.500
MAGGIO	1.500
GIUGNO	4.500
LUGLIO	7.500
AGOSTO	7.500
SETTEMBRE	4.500
OTTOBRE	1.500
NOVEMBRE	1.500
TOTALE	30.000

TOTALE= 30.000,00

4. ANALISI DEI RICAVI

I ricavi preventivabili dall'esercizio stagionale dell'attività comprendono essenzialmente il servizio di noleggio di attrezzature sportive (moto d'acqua, canoe, windsurf, sup, surf). Nel seguito sono analizzate le aliquote di ricavo.

4.1 SERVIZIO NOLEGGIO ATTREZZATURE SPORTIVE

Per la valutazione dei ricavi derivanti dal servizio noleggio attrezzature sportive è stata ipotizzata una spesa diversificata per tipologia di attrezzatura variabile in funzione delle diverse mensilità, assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base (Capitolo 2). In particolare, sono stati ipotizzati i seguenti

ricavi:

- Mese di aprile = 2.000,00;
- Mese di maggio = € 2.500,00;
- Mese di giugno = € 8.000,00;
- Mese di luglio = € 15.000,00;
- Mese di agosto = € 18.000,00;
- Mese di settembre = € 10.000,00;
- Mese di ottobre = € 2.000,00
- Mese di novembre = € 2.000,00

risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio noleggio attrezzature sportive per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 59.500,00**

4.2 SERVIZIO LEZIONI PRIVATE

Per la valutazione dei ricavi derivanti dal servizio di lezioni private è stata ipotizzata una spesa media di 40,00 €, assumendo come fruitori il 15% dei clienti complessivi della spiaggia (645).

Risulta quindi una stima di ricavo complessivo per il servizio di lezioni private per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 25.800,00**.

5. BILANCIO PRELIMINARE

Per la definizione preliminare del bilancio atteso dall'esercizio in oggetto, sono stati messi a sistema i seguenti dati:

- Costi:
 - Costi fissi iniziali di attivazione = € 58.000,00;
 - Costi fissi stagionali = € 21.490,60
 - Costi variabili stagionali = € 30.000,00;
- Ricavi:
 - Ricavi stagionali = € 85.300,00

Ne consegue che in condizioni a regime, dopo la fase di ammortamento dei costi iniziali, il bilancio stagionale atteso è dell'ordine di:

Entrate= + € 85.300,00

Uscite = - € 51.490,60;

Utile = + € 33.809,40

Per ammortizzare i costi di attivazione, detratte imposte e tasse, si stima siano necessari 2 esercizi. Dal 3° esercizio si prevede l'inizio della fase di utile.

Considerando le spese iniziali da sostenersi, il rischio di impresa, la restituzione al Comune di Bordighera di tutti i beni della concessione alla scadenza naturale della stessa, tale rendimento è da ritenersi congruo.

La stima delle entrate è stata volutamente prudenziale nel non computare eventuali ulteriori iniziative economiche che permetterebbero un minor tempo al fine del rientro economico dell'investimento iniziale.

6. CONCLUSIONI

Le analisi di costi e ricavi descritte nei precedenti capitoli hanno mostrato che una durata della sub-concessione di 6 anni è da ritenersi congrua, al fine di garantire al gestore l'ammortamento dei costi iniziali di attivazione, il recupero delle spese stagionali da sostenersi e il giusto utile di impresa per l'attività in oggetto.

Bordighera, 10 novembre 2025

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Marco CARIA (*)

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005 e s.m.i e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*