



CITTÀ DI BORDIGHERA

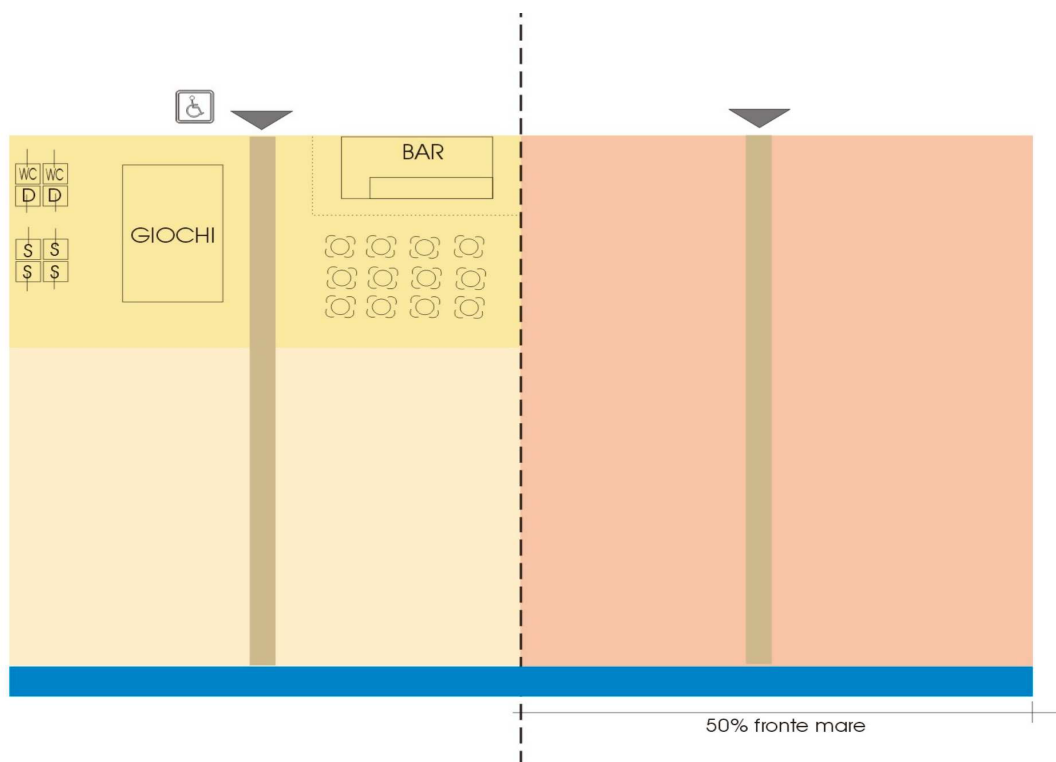
Provincia di Imperia

Ufficio Demanio Marittimo

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

Protocollo n. 37142

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA (SLA N. 3 - 3.150 mq)



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 (Bar, ristorazione, cabine balneari, servizi balneari quali nolo ombrelloni e lettini) 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 nuova spiaggia libera attrezzata con Chiosco e servizi balneari sono state assunte le seguenti ipotesi di base:

- Numero massimo di postazioni sulla spiaggia libera attrezzata = 80;
- Numero area gioco (gonfiabili) = 1
- Numero di gestori = 1;
- Numero personale dipendente = minimo 1, massimo 4;
- Durata della concessione = 6 anni;
- Esercizio stagionale = 01/05 – 30/09;
- Numero medio mensile di clienti utilizzatori della spiaggia libera attrezzata:

Mese di maggio = 400;

Mese di giugno = 1.000;

Mese di luglio = 3.000;

Mese di agosto = 3.000;

Mese di settembre = 1.000;

Totale stagionale = 8.400.

- Numero medio mensile degli utenti fluttuanti, per il solo servizio bar:

Mese di maggio = 200;

Mese di giugno = 500;

Mese di luglio = 1.000;

Mese di agosto = 1.000;

Mese di settembre = 500;

Totale stagionale = 3.200.

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 chiosco € 10.000;
- Allaccio impianti ed utenze € 7.500;
- Pulizia della spiaggia € 2.000;
- Fornitura attrezzatura spiaggia
(ombrelloni, lettini, sdraio, docce, wc,
cabine, pavimentazione) € 27.000;
- Fornitura attrezzatura di salvataggio € 8.000;
- Fornitura passerella pedonale e recinzione € 3.000;
- Passerella disabili € 3.000;
- Allestimento Chiosco
(macchina da caffè, forno,
attrezzature varie bar, sedie regista, tavoli) € 6.000;
- Attrezzatura per manutenzione
(idropulitrice, ecc.) € 2.500;
- Attrezzature specifiche (canoe, pedalò) € 2.000;
- Area gioco gonfiabili € 15.000;

TOTALE = € 90.000,00

3.2 COSTI FISSI STAGIONALI

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

- Canone di concessione* = € 6.793,59;
- Assicurazioni = € 4.000;
- Materiali per pulizia ed igiene, cancelleria = € 1.000;
- Montaggio/smontaggio
(ricovero invernale strutture) = € 3.500;
- Servizi generali
(divise, servizio sicurezza del lavoro, altro) = € 3.000;
- Utenze = € 3.000;
- Manutenzione ordinaria
(impianti, pulizie, sostituzioni) = € 6.000;

- Manutenzione straordinaria ed imprevisti = € 8.000;
- Oneri finanziari; = € 3.000;

* importo soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT

TOTALE = € 38.293,59

3.3 COSTI VARIABILI STAGIONALI

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

Nei costi sono stati considerati gli oneri necessari per assicurare la funzionalità della postazione di salvataggio secondo il calendario e gli orari previsti dalla normativa.

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

MESE	COSTI PERSONALE	COSTI FORNITURE	TOTALE
MAGGIO	4.500	2.000	6.500
GIUGNO	7.500	5.000	12.500
LUGLIO	10.500	10.000	20.500
AGOSTO	10.500	10.000	20.500
SETTEMBRE	7.500	5.000	12.500
TOTALI PARZIALI	40.500	32.000	72.500

TOTALE= 72.500,00

4. ANALISI DEI RICAVI

I ricavi preventivabili dall'esercizio stagionale dell'attività comprendono essenzialmente il servizio spiaggia (sdraio/lettini, ombrelloni, attrezzature sportive e di svago), il servizio Ristorante/Bar e i servizi balneari connessi.

Nel seguito sono analizzate le aliquote di ricavo associabili a ciascuno dei suddetti servizi.

4.1 SERVIZIO SPIAGGIA

Per la valutazione dei ricavi derivanti dal servizio spiaggia è stata ipotizzata una spesa pro-capite per ciascun utente, variabile in funzione delle diverse mensilità. In particolare, sono stati ipotizzati i seguenti ricavi:

- Mese di maggio = € 5,00 ad utente;
- Mese di giugno = € 8,00 ad utente;
- Mese di luglio = € 10,00 ad utente;
- Mese di agosto = € 10,00 ad utente;
- Mese di settembre = € 8,00 ad utente;

Assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base (Capitolo 2), risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio spiaggia per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 78.000**.

4.2 SERVIZIO CHIOSCO/BAR

Per la valutazione dei ricavi stimabili dal servizio bar/ristoro è stato necessario ipotizzare un consumo medio per ciascun mese costituente la stagione balneare, distinguendo tra i clienti utilizzatori della spiaggia e quelli fluttuanti in transito sulla passeggiata, come riportato nel seguente prospetto.

MESE	CONSUMO PRO-CAPITE UTENTI SPIAGGIA	CONSUMO PRO-CAPITE UTENTI FLUTTUANTI
MAGGIO	€ 8,00 / cad	€ 8,00 / cad
GIUGNO	€ 8,00 / cad	€ 8,00 / cad
LUGLIO	€ 8,00 / cad	€ 8,00 / cad
AGOSTO	€ 8,00 / cad	€ 8,00 / cad
SETTEMBRE	€ 8,00 / cad	€ 8,00 / cad

Assumendo il numero di clienti riportato nelle ipotesi di base, risulta una stima di ricavo complessivo per il servizio Chiosco/Bar per ciascuna stagione dell'ordine di **€ 92.800**.

4.3 SERVIZIO GONFIABILI

Per la valutazione dei ricavi stimabili dal servizio area giochi/gonfiabili è stato necessario ipotizzare un consumo medio, assumendo un costo di utilizzo € 5,00 all'ora per 7 ore al giorno per una media di compresenza di 3 bambini, risulta una stima di ricavo complessivo per stagione di **€ 15.750.**

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 = € 97.100,00;
 - Costi fissi stagionali = € 38.293,59;
 - Costi variabili stagionali = € 72.500,00;

- Ricavi:
 - Ricavi stagionali = € 186.550,00;

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

Entrate= + € 186.550,00;

Uscite = - € 110.793,59;

Utile = + € 75.758,41.

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 e il rischio di impresa, tale rendimento è da ritenersi congruo.

La stima delle entrate è stata volutamente prudentiale nel non computare eventuali ulteriori iniziative economiche che permetterebbero in un minor tempo di rientrare dall'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.*