

SCHEMA PIANO ECONOMICO FINANZARIO

Procedura aperta, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento in concessione a terzi, degli impianti – piscine e palestre – situati all'interno della struttura residenziale capitolina "Roma 3" – Via G. Ventura, 60 – per realizzare il "POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI" - mediante attività gratuite a pagamento.

CIG n. 7541743B32 GARA n. 7128797

1. Oggetto del Piano

Utilizzo in concessione spazi (palestre e piscine) presso la Casa di Riposo "Roma 3" – Via G. Ventura, 60 – al fine di attivare impianti e realizzare il "**Polo Benessere e Salute per Tutti**" - mediante attività gratuite e a pagamento.

La concessione avrà durata di 7 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto.

2. Ubicazione servizio

Nelle adiacenze del Parco Regionale Urbano del Pineto, in Via G. Ventura 60, è situata la Casa di Riposo per Anziani, denominata "Roma Tre", gestita dall'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Politiche Sociali – Direzione Servizi alla Persona -.

Il complesso residenziale è dotato di specifici impianti dedicati all' "*Active Ageing*" o invecchiamento attivo:

- Uno spazio coperto, ubicato al piano sottostante la Chiesa, comprende due distinti spazi destinabili a diverse attività fisiche con adiacenti servizi igienici, docce, spogliatoi, completano gli spazi una zona uffici e segreteria.
Le due palestre polifunzionali sono di circa mq 1.265,10 complessivi, comprensivi di una zona umida (sauna e bagno turco); i servizi (spogliatoi e servizi igienici) sono di circa mq 159,30. L'entrata al complesso delle palestre è possibile dal cancello principale della casa di riposo, direttamente alle palestre o dall'area scoperta delle piscine, comunque in entrambi i casi senza la necessità di accedere all'interno della struttura.
- uno spazio all'aperto in cui sono presenti due piscine scoperte, una di dimensioni 12,5 x 25 mt, e l'altra, per bambini, con diametro di mt 6. Nello spazio esterno sono presenti docce in muratura rivestite in pietra.

3. Oggetto del contratto

Affidamento in concessione degli spazi (piscine e palestre), all'interno della casa di riposo Capitolina Roma 3, per la realizzazione del "**POLO BENESSERE E SALUTE PER TUTTI**", con attività gratuite e a pagamento, a fronte di un pagamento di un canone annuo.

4. Destinazione d'uso

Attività per lo sport e il tempo libero e attività di "*Active Ageing*" o invecchiamento attivo.

5. Consistenza spazi privati e pubblici

- uno spazio coperto costituito da due palestre polifunzionali: le due palestre polifunzionali sono di circa mq 1.265,10 complessivi, comprensivi di una zona umida (sauna e bagno turco); i servizi (spogliatoi e servizi igienici) sono di circa mq 159,30. L'entrata al complesso delle palestre è possibile dal cancello principale della casa di riposo, direttamente alle palestre o dall'area scoperta delle piscine, comunque in entrambi i casi senza la necessità di accedere all'interno della struttura.

- uno spazio aperto attrezzato, costituito da una zona pavimentata e da due piscine, una di forma circolare con raggio di 3,60 e profonda 60 cm, la seconda rettangolare di dimensioni 12,5 x 25 m, con profondità variabile da 1,20 mt a 2 mt. Per entrambe l'ingresso in acqua è facilitato dalla presenza di corrimani che seguono l'andamento delle scalinate. L'unico locale tecnico a servizio di entrambe le piscine è interrato ad una quota di 2,80 mt, inferiore a quella della pavimentazione delle piscine. Una scala addossata ad un muro in calcestruzzo collega la piscina allo spazio coperto delle palestre e spogliatoi.

6. Analisi economica dei costi e dei ricavi

Il concorrente dovrà presentare un **piano economico finanziario**, utilizzando esclusivamente lo schema di seguito riportato.

Il piano economico e finanziario, tenendo conto degli elementi significativi sia sul piano dei costi che su quello dei ricavi dovrà dimostrare la sostenibilità economica finanziaria dell'uso della concessione.

Ciascun concorrente dovrà procedere alla valutazione soggettiva dei costi e dei ricavi, anche in relazione alla propria organizzazione ed alle strategie proprie di marketing aziendale, in considerazione della futura responsabilità contrattuale connessa all'assunzione dei rischi relativi alla domanda stessa, nonché all'operatività gestionale.

Considerato, inoltre, che la realizzazione del "Polo Benessere e Salute per Tutti", costituisce un'esperienza innovativa e sperimentale, non si possono avere recenti e puntuali parametri di valutazione sui dati relativi alla reale domanda collegata al numero di iscritti e frequentatori a pagamento, nonché una precisa quantificazione delle spese relative alle utenze in situazione di pieno funzionamento degli impianti, poiché attualmente sono utilizzati solo nei mesi estivi.

Sono stati quantificati i costi relativi all'acquisto delle attrezzature necessarie all'allestimento della struttura per l'implementazione delle attività previste dalla concessione, la massima fruizione e apertura al pubblico, per gli altri parametri quantificabili, si dovrà procedere ad una stima per potenziale di funzionamento a pieno regime, secondo le voci sotto indicate:

ANALISI DEI COSTI:

- a) **risorse strumentali, attrezzature strutture per l'apertura al pubblico all' inizio attività e relativo ammortamento nel corso dei 7 anni di concessione.**
- b) **risorse umane e professionali impiegate e oneri della sicurezza;**
- c) **utenze;**
- d) **servizi di manutenzione ordinaria degli impianti;**
- e) **materiali di consumo;**
- f) **spese relative a tasse, fidejussioni, assicurazioni ecc.;**
- g) **spese pubblicitarie**

a) risorse strumentali e attrezzature ed altri costi di manutenzione straordinaria per il pieno ripristino della struttura a inizio attività:

Le palestre sono prive di attrezzature sportive quindi, alla luce dei costi di mercato delle principali e più utilizzate attrezzature sportive da palestra si ipotizza un costo pari a **€ 190.000,00** per rendere la palestra fruibile.

Le palestre, inoltre, necessitano di panche, appendiabiti, armadietti con un costo ipotizzato di **€ 2.000,00**
I bagni della palestra, per un'apertura al pubblico necessitano del completamento di accessori (phone da muro; diffusore sapone ecc.) per una spesa preventivata pari ad **€ 1.000,00**

Per le attività estive nelle zona scoperta della piscina, si prevede l'acquisto delle necessarie attrezzature per la fruizione giornaliera delle piscine (ombrelloni, sdraio, lettini, tavoli e sedie) per un costo ipotizzato pari ad **€ 17.000,00**,

Per un **totale di spese per avvio completo attività di € 210.000,00**, che verranno poi suddivise nello schema degli ammortamenti

a) Spese strumentali *			Euro
Attrezzatura sportiva			185.000,00
Panche, appendiabiti, etc.			2.000,00
Accessori bagno			1.000,00
Attrezzatura esterna			20.000,00
ripristino gazebo			2.000,00
Totale parziale			€ 210.000,00

*** E' stato inserito il valore economico delle spese strumenti posto a base di gara, il concorrente inserirà il valore offerto, oggetto di valutazione dell'offerta economica presentata**

b) risorse umane e professionali impiegate:

La maggior parte delle risorse professionali impegnate è rappresentata dagli istruttori sportivi, ed è stato calcolato il costo orario per l'intero anno.(il dato può comprendere anche qualche altra figura professionale necessaria alle attività con gli anziani)-

Altre risorse riguardano lo svolgimento di attività di accoglienza e segreteria, di pulizia, di guardiana e, piccola manutenzione.

La spesa totale annua per il personale è riportata nella tabella sottostante

b) Spese per il Personale	Importo unitario			totale/mese	mesi	totale
	Euro/h	h/mese	Euro/mese	Euro	N.	Euro
descrizione personale impiegato						
Istruttori Sportivi						
Segreteria e accoglienza						
Addetti alla pulizia						
Addetti alla guardiana e piccole manutenzioni						
Costi oneri della sicurezza						
					Totale parziale 2	

c) utenze

c) Spese per utenze			Mesi/Anno	Costo/Mese	Costo annuo
			N°	Euro/mese	Euro
Energia elettrica					
Gas					
Acqua					
Rifiuti					
Totale parziale 3					

d) servizi di manutenzione e del verde circostante

d) Spese per manutenzione			Mesi/Anno	Costo/Mese	Costo annuo
			N°	Euro/mese	Euro
Impianti					
Attrezzature sportive e piscina					
Aree Verdi					
Totale parziale 4					

e) materiali di consumo:

Il costo per i materiale di consumo per servizi igienici, cancelleria e varie sono stati calcolati a forfait mensile

e) Spese per materiali di consumo	Q.tà/mese	Mesi/Ann o	Costo/Mes e	Costo annuo
	N°	N°	Euro/mese	Euro
Igienico sanitario	forfait	12		
Cancelleria	forfait	12		
Totale parziale 5				

f) spese relative a tasse, fidejussioni, assicurazioni:

Alle spese generali afferiscono quelle che il contraente dovrà affrontare per le assicurazioni, fidejussioni, polizze assicurative e spese societarie connesse agli adempimenti contrattuali

f) Spese generali		Mesi/Anno	Costo/Mese	Costo annuo
		N°	Euro/mese	Euro
Spese societarie	una tantum			
Fidejussioni	fofait			
Polizze assicurative				
Totale parziale 6				

g) ammortamenti

Gli ammortamenti riguardano le spese iniziali, di cui al punto a), le risorse strumentali, le attrezzature ed altri costi per il pieno ripristino della struttura a inizio attività.

Tale voce dovrà essere calcolata prevedendo l'ammortamento completo degli investimenti nell'arco della concessione. Il valore residuo al termine della concessione si assume pari a zero.

Al termine della concessione, tutte le attrezzature acquistate rimarranno di proprietà dell'Amministrazione.

a) Ammortamenti Spese strumentali	Euro	ammortamenti a 7 anni quota anno
Attrezzatura sportiva	185.000,00	
Panche, appendiabiti, etc.	2.000,00	
Accessori bagno	1.000,00	
Attrezzatura esterna	20.000,00	
ripristino gazebo	2.000,00	
	€ 210.000,00	totale parziale 7

h) spese di pubblicità

Publicità		Mesi/Anno	Costo/Mese	Costo annuo
		N°	Euro/mese	Euro
		12		
Totale				

QUADRO RIASSUNTIVO DEI COSTI

Dai subtotali delle componenti analizzate, si dovrà evincere il totale dei costi, oltre al canone di concessione che il contraente dovrà prevedere nella misura e nelle modalità di cui all'offerta economica in sede di gara

COMPONENTI COSTI	EURO/ANNO
RISORSE UMANE E PROFESSIONALI IMPIEGATE	
UTENZE	
SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI E ATTREZZATURE	
MATERIALI DI CONSUMO	
SPESE GENERALI RELATIVE A TASSE, FIDEJUSSIONI, ASSICURAZIONI	
AMMORTAMENTI	
PUBBLICITÀ	
	Totale costi €

ANALISI DEI RICAVI

Dovrà essere specificata nel piano un'analisi dei ricavi ipotizzati, in linea con le azioni del progetto e delle offerte migliorative presentate

GESTIONE DIRETTA

Tipologia di iscritti	Iscritti/Anno	Media Iscrizioni/mese
	N°	N°
Solo Palestra		
Solo Piscina		
Palestra + Piscina		
Totale iscritti		

Costo di ingresso agli impianti per tipologia di ingresso e abbonamento	Ingressi giornalieri	1/2 giornata	Abbonamenti			
			Mensile	Trimestrale	Annuale	Iscrizioni
			Euro	Euro	Euro	Euro
Solo Palestra						
Solo Piscina 3 mesi estivi						
Palestra + Piscina 3 mesi estivi						

Iscritti annuali per tipologia di ingresso e abbonamento	Iscritti/Anno	Ingressi medi giornalieri		Ingressi medi 1/2 giornata	
		%	N°	%	N°
Solo Palestra					
Solo Piscina					
Palestra + Piscina 3 mesi estivi					
Totale iscritti					

Abbonamenti					
Mensile		Trimestrale		Annuale	
%	N°	%	N°	%	N°

Ricavi annuali per tipologia di iscritti, di ingresso e abbonamento	Iscritti/Anno
	N°
Solo Palestra	
Solo Piscina	
Palestra + Piscina 3 mesi estivi	
Totale ricavi/anno	

Giorni/anno: -----			
Ingressi medi giornalieri		Ingressi medi 1/2 giornata	
Euro	N°	Euro	N°

Abbonamenti							
Mensile (4 mesi per anno)		Trimestrale (3 trimestri per anno)		Annuale		Iscrizioni	
Euro	N°	Euro	N°	Euro	N°	Euro	N°

TOTALE	€
---------------	---

COMPONENTE SPONSORIZZAZIONI E VARIE

Ricavi da Sponsorizzazioni e Varie	Importo Unitario	Mese	Mesi/Anno	Ricavo annuo
		Euro/mese	N°	Euro
Sponsorizzazioni	Forfait			
Varie	Forfait			
Totale ricavi/anno				

	Piano dei ricavi x durata della concessione						
	Incremento annuo dei ricavi dal 2 anno:						
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7
Totale parziale 1							
Totale parziale 2							
Totale ricavi per anno							

ANALISI FINANZIARIA (flussi di cassa)

In considerazione dell'analisi economica gestionale, riferita ai costi e ai ricavi, calcolata su base annua, si dovrà riportare un quadro sinottico dell'andamento dei possibili flussi di cassa per l'intero periodo contrattuale.

Ricavi (entrate)- Costi (uscite)							
Anno 1 ricavi	Anno 2 ricavi	Anno 3 ricavi	Anno 4 ricavi	Anno 5 ricavi	Anno 6 ricavi	Anno 7 ricavi	TOTALE RICAVI
Anno 1 costi	Anno 2 costi	Anno 3 costi	Anno 4 costi	Anno 5 costi	Anno 6 costi	Anno 7 costi	TOTALE COSTI

E' stato ipotizzato un totale ricavi nei sette anni di concessione pari ad € 3.433.351,00
- VALORE CONCESSIONE -

Ricavi (entrate)- Costi (uscite)							
Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	
							A) TOTALE DEI RICAVI
							B) TOTALE DEI COSTI
							RISULTATO DI ESERCIZIO A + B C).**
-----	€ 24.666,67	€ 24.666,67	€ 24.666,67	€ 24.666,67	€ 24.666,67	€ 24.666,67	CANONE CONCESSORI O
							FLUSSO DI CASSA NETTO/ RENDIMENTO DELLA CONCESSIONE A +B-C

.**E' stato inserito il canone mensile posto a base di gara, il concorrente inserirà il valore offerto, oggetto di valutazione dell'offerta economica presentata