



ENTE PARCO NAZIONALE DELLA SILA



L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL’AREA ATTREZZATA UNITAMENTE ALL’ESTITENTE MUSEO DELL’ACQUA E DELL’ENERGIA – CENTRO VISITE DI TREPIDO’ IN COMUNE DI COTRONEI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

1. PREMESSA

Il presente documento si riferisce alla fattibilità finanziaria dell’operazione di **REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL’AREA ATTREZZATA UNITAMENTE ALL’ESTITENTE MUSEO DELL’ACQUA E DELL’ENERGIA – CENTRO VISITE DI TREPIDO’ IN COMUNE DI COTRONEI** oggetto della concessione di lavori pubblici affidata dall’Ente Parco.

Al fine di analizzare le caratteristiche economico-finanziarie del progetto è stato predisposto un modello di analisi finanziaria nell’ambito del quale sono stati assunti come dati di input le informazioni emerse dai costi stimati nel progetto preliminare per la costruzione delle opere a servizio del Centro Visite.

E’ stato in seguito elaborato un modello gestionale esemplificativo che garantisce l’equilibrio finanziario, connesso con alcune ipotesi di natura finanziaria che riflettono le attuali condizioni di mercato.

Il presente documento è esclusivamente indicativo ed esemplificativo, in quanto soggetto a variazione a opera del concorrente, in base all’offerta presentata per l’aggiudicazione della concessione. L’offerta incide sia sull’investimento iniziale, in base alle opere “migliorative” che il concessionario realizzerà, sia sul tipo di gestione.

Lo sviluppo del presente modello ha consentito l’individuazione della situazione economico finanziaria del privato concessionario per l’intera durata della concessione, **descritta al punto II.1.4) del Bando**, non comprensivi dei tempi necessari per la realizzazione dell’opera e l’effettuazione dei collaudi.

Il tutto viene sintetizzato nella tabella dei flussi di cassa previsionali riportata in calce al presente documento, sulla base delle ipotesi assunte per le proiezioni di ricavo e costo e per le proiezioni dei valori finanziari.

2. ANALISI BACINO D’UTENZA

La valutazione del bacino d’utenza è la questione più delicata nella redazione del presente piano poiché per effetto della crisi degli ultimi anni le presenze nelle aree turistiche limitrofe all’area d’intervento e le abitudini stesse della popolazione subiscono e stanno subendo serie variazioni che potrebbero precludere ogni previsione ed ipotesi presa in considerazione dal presente documento.

I dati relativi alla popolazione sono ricavati dagli ultimi dati ISTAT aggiornati per la popolazione residente nel Comune di Cotronei che indicano un numero di abitanti pari a 5.600;

La stima utilizzata è sicuramente prudente, dato che all’area attrezzata ed al centro visite accederanno facilmente anche i residenti dei comuni limitrofi e i villeggianti delle aree turistiche Trepidò e Villaggio Palumbo .

La fascia di età degli ipotetici clienti va dai 6 ai 70 anni, con particolare attenzione alla fascia scolare (6 – 20 anni), per la quale sono ipotizzati non solo il noleggio delle attrezzature, ma corsi strutturati ad hoc. Il bacino di utenza varia inoltre in base all'attività proposta dal concessionario. La propositività del gestore verso le attività non necessariamente legate a sport più comuni, quali il calcio, potrà trovare riscontro favorevole e allargare il bacino d'utenza, diminuendo sensibilmente il numero delle strutture concorrenti.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata che contenga la sistemazione degli spazi aperti con aree Pic-nic, area giochi percorso trekking e naturalistico, la messa in opera dell'arredo urbano, recupero dei fabbricati esistenti, il sistema dell'illuminazione esterna, l'area dei parcheggi, la realizzazione di un anfiteatro in grado di poter essere un ulteriore elemento di attrattiva turistica ad implemento della finalità dell'area e tutto quanto si voglia proporre al fine di migliorare l'opera secondo le finalità prefissate.

La scelta del concessionario in merito alle opere migliorative da realizzarsi modificherà anche sostanzialmente il presente piano economico finanziario di massima.

4. STRUTTURA DELL'INVESTIMENTO

Il concessionario, nel piano economico finanziario coerente con la propria offerta, potrà procedere al calcolo di indicatori di valutazione tipicamente utilizzati nella dottrina e nella prassi, al fine di valutare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.

L'investimento stimato per la realizzazione delle opere "aggiuntive" è assunto come valore di investimento nel presente documento tipo.

Terminata la fase di costruzione, il P.E.F. dimostra la capacità del progetto di generare flussi di cassa al servizio del debito.

La struttura finanziaria dell'iniziativa consente di assicurare la bancabilità dell'operazione nel suo complesso.

5. RICAVI

I ricavi di gestione sono divisi nelle seguenti voci aggregate, derivanti sia dalla composizione della Costruenda area attrezzata, sia dalle analisi effettuate circa il bacino di utenza:

GESTIONE ANNUA								
DESCRIZIONE			QUANTITA'	PREZZO		TOTALE		
area pic-nic	Numero		350	€	10,00	€	3.500,00	
parco avventure	Numero		7.200	€	10,00	€	72.000,00	
laghetto pesca sportiva	Numero		1.000	€	5,00	€	5.000,00	
ricettivo - BAR			9.000	€	5,00	€	45.000,00	
VARIE (centro sportivo, parco, ecc.)	Numero		1.260	€	5,00	€	6.300,00	
TOTALE RICAVI GESTIONE ANNUA							€	131.800,00

- Altri ricavi

Il numero complessivo di prestazioni di servizio di cui alla tabella sopra riportata è stato ipotizzato tenendo conto anche dei seguenti fattori:

Incentivo dell'Ente Parco per spese di viaggi scuole e associazioni che si pensa possa contribuire a far muovere 2000 persone

Turismo itinerante che si pensa possa contribuire a far muovere 5.000 persone circa (media valutata con le presenze presso gli altri centri visita e parchi attrezzati)

- ricavi derivanti dall'organizzazione di corsi per bambini e/o ragazzi ed eventi vari;

in ipotesi cautelativa si considera questo ricavo pari a zero, lasciando al concessionario ogni più ampia scelta e opzione per l'organizzazione delle attività sulla base dell'investimento derivante dalle offerte in sede di gara.

6. COSTI

GESTIONE ANNUA					
	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	TOTALE
	Personale Amministrativo part - time	N.	1	€ 12.000,00	€ 12.000,00
	Acqua				€ 1.000,00
	Enel Pubblica				€ 15.000,00
	combustibile				€ 5.000,00
	telefono				€ 1.000,00
	Operatori tempo pieno		1	€ 24.000,00	€ 24.000,00
	Operatori part - time		4	€ 12.000,00	€ 48.000,00
	Attrezzature varie e informatiche				€ 2.000,00
	Spese varie anche per personale				€ 5.000,00
	Manutenzione ordinaria N.C.				€ 2.000,00
	Manutenzione straordinaria V.C.				€ 3.000,00
	canone ENTE PARCO 5%				€ 4.340,00
TOTALE COSTI GESTIONE ANNUA					€ 122.340,00

I costi di esercizio sono divisi tra:

- contributo pari all' 5% da versare all'Ente Parco sull'incasso dei Ticket d'ingresso al Centro Visite ed all'area attrezzata;
- costi per il personale (le figure professionali ipotizzate riguardano sia il personale dipendente occupato a tempo pieno per la gestione comprese le pulizie; prudenzialmente, il piano simula un impiego di forza lavoro con versamento di contributi da contratto di lavoro a tempo indeterminato); si ipotizza l'impiego di 2 dipendenti a tempo pieno con costo mensile pari a € 2.000 lorde e di quattro a part-time
- utenze (comprendono acqua, gas, energia elettrica e telefono);
- manutenzioni (manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti ivi comprese le verifiche e i controlli previsti dalle vigenti leggi, delle strutture e delle aree);
- spese generali (coperture assicurative, costi amministrativi, permessi e tributi).

I costi di investimento afferiscono alle voci:

- costo di costruzione delle migliorie;
- spese tecniche migliorie (progettazione definitiva, esecutiva e direzione lavori, collaudi, certificazioni energetiche e acustiche);
- imprevisti;
- IVA e contributi dovuti per legge;

1	OPERE DA PROGETTO PRELIMINARE				
	Descrizione	u.m.	QUANT	PREZZO	TOTALE
	a. Realizzazione di Parcheggi;				€ 10.850,00
	b. realizzazione di recinzione in pali di castagno;				€ 35.000,00
	c. n. 3 baite attrezzate (n. 1 per ospitare Punto vendita di prodotti tipici del Parco Nazionale della Sila e n. 2 da adibire a servizi vari);				€ 61.164,73
	d. realizzazione di un'area pic-nic;				€ 19.500,00
	e. realizzazione parco giochi bimbi;				€ 6.500,00
	f. realizzazione di un Parco Avventura – Percorsi acrobatici aerei;				€ 25.000,00
	g. Laghetto per la pesca sportiva;				€ 20.000,00
	h. Anfiteatro per ospitare eventi;				€ 20.000,00
	i. riqualificazione area centro ittico (ivi compreso la regimazione delle acque sorgive) in area giardino;				€ 40.000,00
	j. realizzazione percorso naturalistico (sentieri trekking);				€ 20.000,00
	k. realizzazione recinti faunistici;				€ 10.000,00
	l. Potenziamento esposizione museale del Museo dell'Acqua e dell'Energia;				€ 7.000,00
	m. allacciamento servizi vari (idrico, fognante, ecc.);				€ 10.000,00
	n. potenziare l'area con piccole strutture ricettive (baite in legno e/o realizzate secondo i principi della bio - architettura);				€ 20.000,00
	o. Ampliamento impianto video-sorveglianza;				€ 3.000,00
	TOTALE IMPEGNO OPERE				€ 308.014,73
	ONERI DELLA SICUREZZA PER LAVORI	2%			€ 6.160,29
	TOTALE IMPORTO LAVORI COMPRESIVO DI ONERI DELLA SICUREZZA				€ 314.175,02
	SOMME A DISPOSIZIONE PER SPESE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE				
	SPESE TECNICHE PER PROGETTAZIONE DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA			€ 15.708,75	
	CNPAIA			€ 942,53	
	ACCANTONAMENTO EX. ART. 92 DEL D.LGS N. 163/2006			€ 6.283,50	
	IMPREVISTI			€ 526,07	
	SPESE SOSTENUTE PER PREDISPOSIZIONE OFFERTE			€ 7.854,38	
	TOTALE PARZ. IMPEGNO PER SOMME A DISPOSIZIONE			€ 31.315,22	
					€ 345.490,25
	IVA LAVORI E SICUREZZA 22%			€	69.118,51
	IVA 22% VARIE			€	5.391,24
	TOTALE INVESTIMENTO				€ 420.000,00
	Fondi Ente Parco Nazionale della Sila				€ 220.000,00
	Fondi del Concessionario				€ 200.000,00

Sono tratte direttamente dagli elaborati del progetto (stima dei costi e quadro economico) di tutte le opere "migliorative" offerte dal concessionario in sede di gara che andranno a modificare il presente schema di piano economico finanziario, pur mantenendo l'equilibrio finanziario e senza prevedere corrispettivi erogati dall'Ente Parco.

I costi di investimento sono ammortizzati con ricorso all'ammortamento finanziario a quote costanti per l'intera durata della concessione.

Nella stesura del CASH FLOW per semplificazione si presuppone che:

- tutti i debiti sorti durante l'esercizio sono stati pagati nell'esercizio stesso;
- tutti i crediti sorti durante l'esercizio sono stati riscossi nell'esercizio stesso;
- non vi sono né ratei né risconti attivi e/o passivi.

Per quanto concerne le imposte, sono state prese come riferimento le aliquote e gli scaglioni per il calcolo dell'IRPEF per il periodo d'imposta 2014.

7. INDICATORI DI BANCABILITÀ E DI RENDIMENTO

La struttura finanziaria dell'iniziativa deve assicurare la bancabilità dell'operazione nel suo complesso.

La valutazione della redditività del progetto, ripercorrendo i normali criteri utilizzati per le analisi finanziarie, potrà essere effettuata dal concessionario utilizzando il VAN, l'IRR e il Payback Period.

Il VAN (valore attuale netto) rappresenta la ricchezza creata attraverso il progetto e attualizzata alla data di riferimento della valutazione ovvero all'inizio della concessione.

L'IRR (Internal Rate of Return) è indice che misura il rendimento dell'iniziativa in assenza di indebitamento bancario ed è quindi indice assoluto di redditività in quanto esprime il tasso di interesse che azzerava il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto.

Il Payback Period è l'indice che esprime il periodo di tempo necessario a ottenere il rientro in termini monetari non attualizzati degli investimenti richiesti dal progetto.

La strutturazione del P.E.F. del concessionario deve consentire di avere un margine di sicurezza sufficiente.

8. CONCLUSIONI

In sintesi, la presente valutazione illustra la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, assumendo delle ipotesi di tipo base, da variare in base all'offerta del concessionario.

Lo scopo dell'analisi è stato quello di pervenire a una conclusione di sostanza sulle condizioni che possano garantire il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento e, sotto quest'aspetto, è possibile affermare che esistono le condizioni per la realizzazione dell'opera e per la gestione della stessa nel rispetto dei principi di economicità, con un Payback Period pari a 26(ventisei) anni.

Il Dirigente Comune di Cotronei
(ing. Antonio Urso)

Il Responsabile del Procedimento
(ing. Domenico Cerminara)

Il Direttore
(dott. Michele Laudati)