COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

SETTORE V LAVORI PUBBLICI, SERVIZI TECNOLOGICI, AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

via Nazionale, 61 – 09069 Maracalagonis

Allegato D – Schema orientativo di Piano Economico-Finanziario Preliminare

Ipotesi di ricavi, costi, investimenti e condizioni di sostenibilità economico-finanziaria

Oggetto: Consultazione preliminare di mercato finalizzata all'acquisizione di contributi tecnico-economici, proposte gestionali e iniziative imprenditoriali per la valorizzazione e la possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze nell'area sportiva comunale Sa Mura.

CA/Maracalagonis, ottobre 2026

Sindaco: **Sig.ra Francesca Fadda**

Responsabile del Settore: **P.I.E. Mauro Etzi**

Responsabile Unico del Progetto: **Ing. Giovanni Manis**

Manis Giovanni
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari
Ingegnere
29.10.2026 13:04:13 GMT+01:00

Premessa e istruzioni per la compilazione

Il presente allegato costituisce uno schema orientativo per la rappresentazione delle principali ipotesi economiche e finanziarie relative alla possibile concessione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative strutture e pertinenze dell'Area Sportiva Sa Mura.

La finalità è consentire alla Stazione Appaltante di acquisire elementi conoscitivi riguardanti i ricavi potenzialmente conseguibili, i costi di funzionamento e manutenzione, gli eventuali investimenti e le condizioni ritenute necessarie per la sostenibilità economico-finanziaria della gestione.

Lo schema è facoltativo e può essere compilato anche parzialmente. Gli operatori potranno utilizzare prospetti alternativi, accompagnati da una sintetica illustrazione delle ipotesi adottate.
Non è richiesta la predisposizione di un piano economico-finanziario asseverato né di un'offerta economica vincolante.

Le valutazioni potranno distinguere due configurazioni:

- **Scenario di base:** gestione della piscina comunale, del punto ristoro e delle relative pertinenze.
- **Scenario integrato:** gestione principale associata a eventuali attività complementari, investimenti migliorativi e ulteriori iniziative imprenditoriali.

Lo scenario integrato è facoltativo e dovrà essere rappresentato separatamente da quello di base, individuando le attività e i costi aggiuntivi, i ricavi attesi e le condizioni necessarie per la relativa attuazione.

Gli importi economici dovranno essere espressi, preferibilmente, in euro al netto dell'IVA, precisando eventuali differenti criteri utilizzati e il trattamento dell'IVA indetraibile, ove pertinente.

1. Identificazione del proponente e caratteristiche generali della valutazione

Referente: .....

Attività o ambiti oggetto della valutazione: .....

Durata della concessione ipotizzata: ..... anni

Periodo indicativo di avvio della gestione: .....

Anno o periodo economico assunto come riferimento: .....

Criteri di elaborazione dei dati economici: .....

Indicare sinteticamente se le valutazioni si riferiscono a un'annualità ordinaria di funzionamento, al primo anno di gestione o ad altri periodi rappresentativi.

Gli operatori potranno allegare una relazione esplicativa delle principali ipotesi utilizzate.

2. Scenario gestionale di base – Ipotesi di esercizio

2.1 Periodi di apertura e principali attività

Riportare le informazioni utilizzate per stimare i costi e i ricavi annuali della gestione.

Parametro	Ipotesi dell'operatore
Periodo di apertura della piscina	
Giorni annui di apertura della piscina	
Ore giornaliere medie di funzionamento	
Periodo di apertura del punto ristoro	
Giorni annui di apertura del punto ristoro	
Eventuali aperture per eventi o manifestazioni	
Altre ipotesi organizzative	

2.2 Frequentazione della piscina e servizi previsti

Tipologia di attività	Quantità annua stimata	Tariffa o ricavo unitario ipotizzato
Ingressi individuali		€
Abbonamenti		€
Corsi e attività natatorie		€
Attività con scuole e gruppi organizzati		€
Utilizzo da parte di associazioni e società sportive		€
Altre attività		€

Le quantità e le tariffe dovranno essere coerenti con il calendario e con l'organizzazione gestionale eventualmente illustrati nell'Allegato C.

Le tariffe potranno essere differenziate per categorie di utenza, con particolare riferimento ai residenti, alle istituzioni scolastiche e alle attività sportive.

2.3 Ipotesi relative al punto ristoro

Tipologia di servizio ipotizzata: .....

Clientela e principali categorie di utenza: .....

Frequenza media giornaliera stimata: .....

Ricavo medio stimato per utente o altra modalità di calcolo: .....

Ricavo annuo complessivo ipotizzato: € .....

Eventuali ricavi derivanti da eventi, manifestazioni o servizi aggiuntivi: € .....

Indicare sinteticamente i criteri utilizzati per stimare i ricavi del punto ristoro, distinguendo, ove

possibile, l'attività ordinaria dagli eventuali servizi svolti in occasione di iniziative sportive, scolastiche o ricreative.

3. Scenario gestionale di base – Ricavi e costi annuali

3.1 Prospetto dei ricavi

Fonte di ricavo	**Importo annuo stimato**
Ingressi individuali alla piscina	€
Abbonamenti	€
Corsi e attività natatorie	€
Attività con scuole, associazioni e gruppi organizzati	€
Altri ricavi della piscina	€
Ricavi ordinari del punto ristoro	€
Ricavi del ristoro connessi a eventi e manifestazioni	€
Altri ricavi riferibili alla gestione principale	€
TOTALE RICAVI ANNUI – SCENARIO DI BASE (A)	**€**

3.2 Prospetto dei costi

Voce di costo	**Importo annuo stimato**
Personale addetto alla piscina e assistenza ai bagnanti	€
Personale per corsi e attività natatorie	€
Personale addetto al punto ristoro	€
Personale amministrativo, accoglienza e coordinamento	€
Acquisto di prodotti e materie prime per il ristoro	€
Energia elettrica	€
Approvvigionamento idrico e scarichi	€
Prodotti per il trattamento e la disinfezione dell'acqua	€
Materiali di consumo e prodotti per le pulizie	€
Servizi di pulizia, custodia e sorveglianza	€
Manutenzione ordinaria della piscina e degli impianti	€
Manutenzione dei locali e delle attrezzature del punto ristoro	€
Assicurazioni, autorizzazioni e altri adempimenti	€
Spese amministrative, commerciali e promozionali	€
Eventuali oneri riferiti a impianti e servizi condivisi	€
Eventuali altri costi di esercizio	€
TOTALE COSTI ANNUI – SCENARIO DI BASE (B)	**€**

Gli importi relativi al personale dovranno comprendere, ove possibile, le principali componenti del costo aziendale.

Le stime dei consumi energetici e idrici dovranno essere rapportate ai periodi di apertura e alle modalità di esercizio degli impianti.
Per le componenti tecnologiche condivise del fabbricato Foresteria, gli operatori potranno adottare criteri preliminari di ripartizione dei costi, illustrandone le motivazioni.

Non dovrà essere presunta l'attribuzione automatica alla gestione della piscina di una quota predeterminata della produzione fotovoltaica.

La presente tabella non costituisce una ripartizione vincolante degli obblighi manutentivi, che saranno definiti nella successiva documentazione della concessione.

3.3 Risultato economico preliminare della gestione ordinaria

Indicatore	Importo
Totale ricavi annui (A)	€
Totale costi annui (B)	€
Margine operativo preliminare (A – B)	**€**

Il margine sopra indicato rappresenta un risultato operativo semplificato, prima degli eventuali ammortamenti, degli oneri finanziari e delle imposte non già comprese nelle voci di costo.

Non costituisce, da solo, una dimostrazione dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Osservazioni sul risultato economico della gestione principale:
.....
.....

4. Scenario gestionale integrato – Attività e ricavi complementari

La presente sezione è riservata agli operatori che intendano prospettare ulteriori attività imprenditoriali, iniziative integrative o investimenti migliorativi.
Lo scenario integrato dovrà mantenere distinguibili le componenti economiche della gestione principale da quelle riferibili alle attività aggiuntive.

4.1 Attività complementari ipotizzate

Attività o iniziativa	Descrizione sintetica	Eventuali spazi o strutture interessati

Le attività potranno comprendere, a titolo esemplificativo, eventi sportivi, iniziative ricreative e culturali, programmi estivi, nuove attività commerciali e servizi organizzati in collaborazione con gli altri soggetti operanti nel complesso sportivo.

L'eventuale utilizzazione di aree o strutture non comprese nella concessione principale resterà subordinata alla loro effettiva disponibilità e alle successive determinazioni del Comune e degli altri soggetti aventi titolo.

4.2 Effetti economici delle attività complementari

Voce	Scenario di base	Incremento previsto	Scenario integrato
Ricavi annuali	€	€	€ .....
Costi annuali	€	€	€ .....
Margine operativo preliminare	**€ .....**	**€ .....**	**€ .....**

Principali fonti dei ricavi aggiuntivi:

.....

Principali costi aggiuntivi:

.....

Condizioni necessarie per la realizzazione dello scenario integrato:

.....

I ricavi delle iniziative subordinate ad accordi con soggetti terzi o alla disponibilità di ulteriori aree dovranno essere identificati come ipotesi condizionate, senza considerarli già acquisiti.

5. Investimenti, dotazioni e modalità di finanziamento

5.1 Investimenti ipotizzati

Indicare gli eventuali investimenti iniziali o successivi previsti nell'ambito del modello gestionale proposto.

Intervento o investimento	Importo stimato	Periodo previsto	Fonte di finanziamento ipotizzata
Dotazioni e attrezzature necessarie all'avvio	€		
Eventuali interventi sulle strutture esistenti	€		
Miglioramenti tecnologici o funzionali	€		
Opere e attività complementari	€		
Altri investimenti	€		
TOTALE INVESTIMENTI IPOTIZZATI	**€**		

Gli eventuali interventi migliorativi e le nuove opere potranno essere descritti più dettagliatamente nell'Allegato E.

5.2 Modalità di finanziamento

Fonte	Importo stimato
Capitale proprio dell'operatore	€
Finanziamenti di terzi	€
Altre fonti ipotizzate	€
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	**€**

Indicare le eventuali condizioni di accesso ai finanziamenti, i tempi di realizzazione degli investimenti e le modalità di recupero economico ipotizzate.

.....

.....

L'eventuale indicazione di contributi pubblici o altre forme di sostegno economico avrà carattere esclusivamente ipotetico e non comporterà alcun impegno della Stazione Appaltante al loro riconoscimento.

6. Durata della concessione e sostenibilità economico-finanziaria

6.1 Durata ipotizzata

Durata ritenuta adeguata: ..... anni

Motivazioni della durata proposta:

.....

.....

Indicare, in particolare, il rapporto tra durata, costi di esercizio, investimenti previsti, eventuali finanziamenti e periodo necessario per il recupero del capitale impiegato.
Le ipotesi formulate hanno carattere esclusivamente conoscitivo. La durata effettiva della concessione sarà determinata dalla Stazione Appaltante nell'eventuale successiva procedura di affidamento.

6.2 Proiezione economico-finanziaria preliminare

Per le proposte che comprendano investimenti rilevanti o una durata pluriennale, gli operatori potranno rappresentare una proiezione semplificata dei principali flussi economici e finanziari.

Indicatore	Anno di avvio	Anno ordinario di gestione	Anno finale o altro anno significativo
Ricavi previsti	€	€	€
Costi di esercizio	€	€	€
Margine operativo preliminare	€	€	€
Investimenti previsti nell'anno	€	€	€
Esborsi per finanziamenti e altri oneri finanziari	€	€	€
Flusso finanziario semplificato risultante	€	€	€

Il prospetto potrà essere sostituito da un piano pluriennale predisposto autonomamente dall'operatore. Le grandezze utilizzate e le eventuali semplificazioni dovranno essere esplicitate, evitando di equiparare automaticamente il margine operativo al flusso di cassa effettivamente disponibile.

6.3 Condizioni ritenute necessarie per l'equilibrio della gestione

Gli operatori sono invitati a evidenziare le condizioni che ritengono maggiormente rilevanti per la sostenibilità economico-finanziaria della futura concessione.

Potranno essere considerate, tra le altre:

- l'effettivo livello di frequentazione della piscina;
- la durata e la stagionalità dei servizi;
- la capacità del punto ristoro di operare anche al di fuori del periodo di apertura della piscina;
- la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
- le modalità di attribuzione dei costi relativi agli impianti condivisi;
- gli eventuali investimenti necessari all'avvio o allo sviluppo delle attività;
- la durata della concessione e le condizioni di finanziamento.

Condizioni individuate dall'operatore:

.....
.....

7. Variabili di rischio e ipotesi alternative

Gli operatori potranno evidenziare le principali variabili che potrebbero influire sul risultato economico-finanziario della gestione e rappresentare eventuali scenari alternativi.

Variabile	Possibile effetto sulla gestione	Osservazioni dell'operatore
Affluenza inferiore alle previsioni	Riduzione dei ricavi	
Maggiori costi energetici e idrici	Incremento dei costi di esercizio	
Stagione di apertura più breve	Riduzione dell'attività	
Maggiori esigenze manutentive	Incremento dei costi	
Minori ricavi del punto ristoro	Riduzione dei ricavi complessivi	
Ritardi nell'attivazione di attività complementari	Differimento dei ricavi aggiuntivi	
Altre variabili		

Potranno essere illustrate eventuali misure organizzative, tecniche o economiche ritenute utili a contenere i rischi.

Osservazioni e possibili soluzioni:

.....
.....

Le valutazioni dovranno considerare che la futura concessione sarà disciplinata secondo i principi applicabili ai contratti di concessione, compreso il trasferimento del rischio operativo alle condizioni definite nella successiva procedura di affidamento.

8. Osservazioni conclusive e documentazione integrativa

8.1 Sintesi delle valutazioni

Sostenibilità ipotizzata dello scenario di base: .....

Eventuali vantaggi economici dello scenario integrato: .....

Principali condizioni da approfondire nella futura procedura: .....

Ulteriori osservazioni: .....

8.2 Documentazione eventualmente allegata

- □ Relazione illustrativa delle ipotesi economico-finanziarie.
- □ Prospetti di calcolo dei ricavi e dei costi.
- □ Piano pluriennale semplificato.
- □ Analisi degli investimenti e delle fonti di finanziamento.
- □ Valutazioni di scenari alternativi.
- □ Allegato E – Proposte migliorative e investimenti complementari.
- □ Altra documentazione: .....

8.3 Eventuali informazioni riservate

Il partecipante potrà indicare le informazioni economiche, finanziarie o commerciali ritenute riservate, specificando le ragioni che ne giustificano la tutela secondo quanto previsto dall'Avviso pubblico.

.....
.....

Natura delle valutazioni presentate

Il presente schema, ove utilizzato, costituisce esclusivamente un contributo conoscitivo nell'ambito della consultazione preliminare di mercato promossa dal Comune di Maracalagonis ai sensi dell'articolo 77 del d.lgs. n. 36/2023.

Gli importi, le ipotesi economiche, le valutazioni finanziarie e le durate eventualmente indicate non costituiscono offerte vincolanti né impegni contrattuali per il soggetto proponente o per la Stazione Appaltante.

La presentazione di valutazioni economico-finanziarie non attribuisce diritti di preferenza, esclusiva o prelazione, né costituisce condizione necessaria per partecipare a eventuali future procedure di affidamento.

La Stazione Appaltante potrà utilizzare gli elementi acquisiti per approfondire la configurazione e le condizioni di sostenibilità della possibile concessione, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento.

Luogo e data: .....

Soggetto proponente / Referente: .....