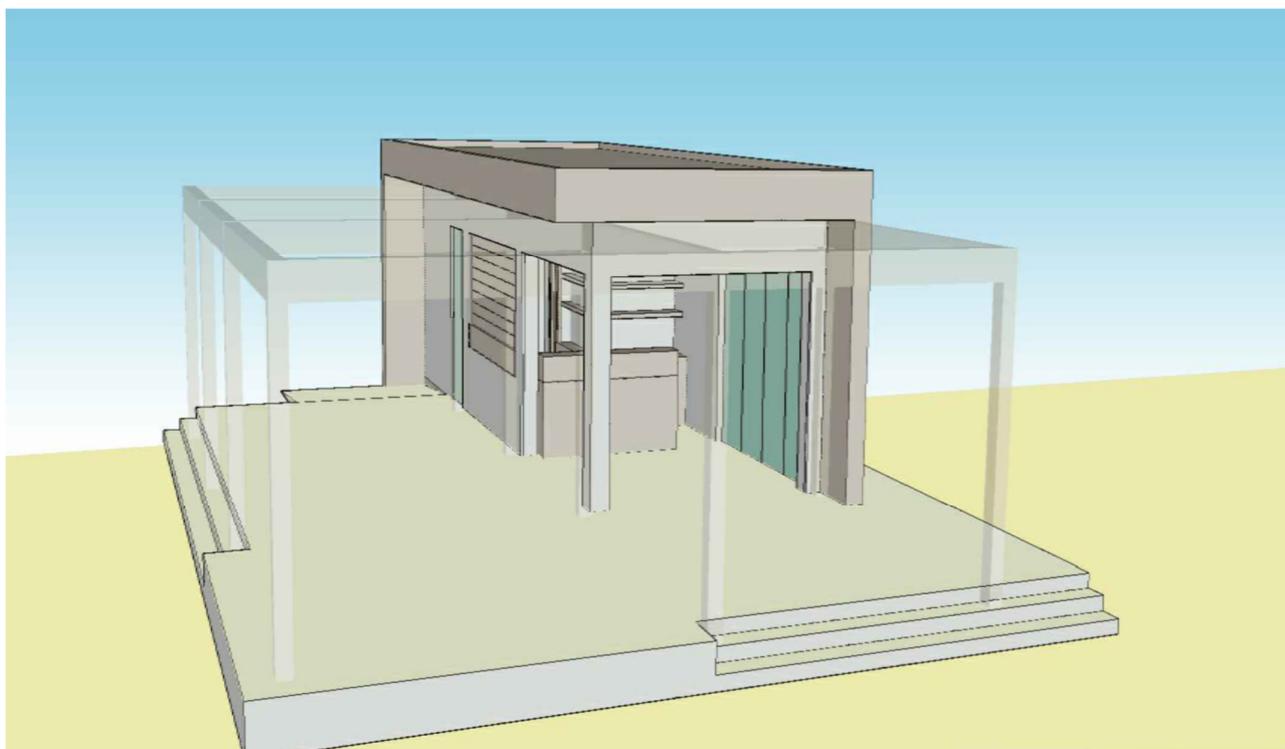


Questura di Macerata
U. T. L. P.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Gara di appalto mista di affidamento della concessione dei servizi per il noleggio delle attrezzature da spiaggia, pulizia, bar, salvamento a mare e manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti del centro balneare della Polizia di Stato di Civitanova Marche - Fontespina (MC), con vincolo di realizzazione del progetto esecutivo di ricostruzione dell'edificio dello stabilimento con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

CIG - 9660468662



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. VALORE DELLA CONCESSIONE
3. CANONE ANNUALE
4. COSTO DELL'INVESTIMENTO
5. COSTI FISSI DI GESTIONE
6. ANALISI DELLA FATTIBILITÀ FINANZIARIA
7. REVISIONE CONCESSIONE

1 – PREMESSA

La Questura di Macerata deve indire una gara di appalto di tipo misto di affidamento della concessione dei servizi per il noleggio delle attrezzature da spiaggia, pulizia, bar, salvamento a mare e manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti del centro balneare della Polizia di Stato di Civitanova Marche - Fontespina (MC) per la durata di 12 anni, con vincolo di realizzazione del progetto esecutivo di ricostruzione dell'edificio dello stabilimento con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario e consentire contestualmente alla società aggiudicatrice di poter recuperare l'investimento effettuato e poter generare profitto.

Il piano di fattibilità economico-finanziario che verrà definito con il presente documento, è finalizzato ad analizzare il valore della concessione come previsto art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) della legge 50/2016 – Codice degli appalti (di seguito Codice).

Stabilito il valore della concessione verrà poi calcolata la durata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 168 (Durata delle concessioni) e dell'art. 165 (Rischio ed equilibrio economico-finanziario nelle concessioni) del Codice

Il piano verrà calcolato considerando i costi a carico della società che risulterà aggiudicataria della gara di appalto (di seguito Concessionaria) ed i ricavi derivanti dalla gestione considerando come parametri valori già in possesso e rilevabili dal WEB .

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei contratti pubblici

2 – VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione viene calcolato sulla base dei dati e parametri di seguito elencati, del listino prezzi per il noleggio delle attrezzature di spiaggia e delle vendite effettuate presso il bar annesso, in relazione alle categorie degli utenti ammessi, trattandosi di un attività ad accesso vincolato, meglio descritto nell'allegato 2 ove vengono indicate le 3 categorie di utenti che possono accedere al lido: appartenenti alla Polizia di Stato, convenzionati e ospiti.

Per noleggio ombrellone viene considerato come un pacchetto formato da 1 ombrellone, 1 lettino ed 1 sdraio.

ATTIVITÀ DI SPIAGGIA

PARAMETRI

- | | |
|--|-----|
| • Ombrelloni installabili | 200 |
| • Lettini Supplementari | 100 |
| • Ombrelloni noleggiati con abbonamento stagionale | 100 |

- Ombrelloni noleggiati giornalmente 100
- lettini noleggiabili giornalmente 100
- settimane della stagione estiva 12
- Percentuale di afflusso diviso per categorie
 - dipendenti 50%
 - convenzionati 30%
 - ospiti 20%

Ombrelloni noleggiati in modalità giornaliera su base settimanale (Tabella 1) 330

Lettini noleggiati in modalità giornaliera su base settimanale (Tabella 1) 300

TABELLA 1 - CALCOLO DEGLI OMBRELLONI/LETTINI NOLEGGIATI GIORNALMENTE SU BASE SETTIMANALE

ARTICOLO	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica	TOTALE
OMBRELLONI	20	20	30	30	40	80	90	310
LETTINI	15	15	20	20	35	50	70	225

Il calcolo del noleggio delle attrezzature giornaliere è stato effettuato con cadenza settimanale prevedendo un afflusso progressivo nello scorrimento della settimana concentrato maggiormente sul weekend.

Inoltre non si è calcolato il maggior afflusso che potrebbe derivare dalle settimane centrali del mese di agosto periodo nel quale normalmente si ha un maggiore afflusso di turisti, per compensare eventuali proiezioni in negativo dei restanti periodi.

CALCOLO DELL'INCASSO

TABELLA 2 - INCASSO NOLEGGIO OMBRELLONI STAGIONALI

AFFLUSSO	PREZZO MEDIO OMBRELLONE	INCASSO TOTALE
50 % dipendenti	360,00	18.000,00
30 % convenzionati	387,00	11.610,00
20 % ospiti	432,00	8.640,00
TOTALE INCASSO OMBRELLONI STAGIONALI		38.250,00

TABELLA 3 – INCASSO NOLEGGIO OMBRELLONI SU BASE SETTIMANALE

AFFLUSSO	PREZZO OMBRELLONE	INCASSO SETTIMANALE	INCASSO TOTALE
50 % dipendenti	9,10	1.410,50	16.926,00
30 % convenzionati	10,50	976,50	11.718,00
20 % ospiti	12,50	775,00	9.300,00
TOTALE INCASSO OMBRELLONI GIORNALIERI			37.944,00

TABELLA 4 - INCASSO NOLEGGIO LETTINI GIORNALIERI SU BASE SETTIMANALE

AFFLUSSO	PREZZO LETTINO	INCASSO SETTIMANALE	INCASSO TOTALE
50 % dipendenti	3,30	371,25	4.455,00
30 % convenzionati	3,80	256,50	3.078,00
20 % ospiti	4,40	198,00	2.376,00
TOTALE INCASSO OMBRELLONI GIORNALIERI			9.909,00

TABELLA 2 - L'incasso totale deriva dal prodotto degli ombrelloni totali in percentuale all'afflusso per il prezzo medio di un ombrellone secondo i prezzi indicati nel listino.

TABELLA 3/4 - L'incasso totale deriva dal prodotto degli ombrelloni/lettini noleggiati giornalmente conteggiati settimanalmente in percentuale all'afflusso per il prezzo medio di un ombrellone/lettino secondo i prezzi indicati nel listino, moltiplicato per le settimane (12) della durata della stagione balneare.

Relativamente a quanto previsto dagli incassi relativi al noleggio degli ombrelloni/lettini giornalieri verrà effettuata una riduzione del 15 %, calcolando le condizioni meteo avverse che naturalmente non consentono la fruizione dello stabilimento balneare e di conseguenza una diminuzione degli incassi.

TABELLA 5 - RIEPILOGO ATTIVITÀ SPIAGGIA

Incasso noleggio ombrelloni stagionali	38.250,00
Incasso noleggio ombrelloni/lettini giornalieri	47.853,00
Incasso noleggio ombrelloni/lettini giornalieri ridotto	40.675,05
Incasso totale IVA compresa (Stagionali + giornalieri ridotti)	78.925,05
INCASSO TOTALE IMPONIBILE	64.692,66

ATTIVITÀ DEL SERVIZIO BAR

Per l'attività del bar come già calcolato per il noleggio degli ombrelloni in modalità giornaliera prevedendo un afflusso progressivo nello svolgimento della settimana concentrato maggiormente sul weekend.

TABELLA 5 - CALCOLO DEGLI UTENTI FREQUENTANTI LO STABILIMENTO BALNEARE

GIORNO	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica	TOTALE
OSPITI LIDO	60	60	100	100	300	500	600	1720

TABELLA 5 – nella tabella sono stati considerati 3 persone per ogni ombrellone considerando sia gli ospiti giornalieri che quelli stagionali.

Inoltre non si è calcolato il maggior afflusso che potrebbe derivare dalle settimane centrali del mese di Agosto periodo nel quale normalmente si ha un maggiore afflusso di turisti, per compensare eventuali proiezioni in negativo dei restanti periodi.

TABELLA 6 - CALCOLO DEGLI INCASSI DALL'ATTIVITA' BAR

ARTICOLO	PREZZO UNITARIO	CONSUMO %	INCASSO
Caffè	0,60	60	619,20
Cappuccino	1,00	20	344,00
Brioche	1,00	20	344,00
Aperitivo	2,00	10	344,00
Gelato	1,50	65	1.677,00
1/2 L acqua	0,60	60	619,20
1 L acqua	1,10	30	567,60
Patatine/snack	1,00	40	688,00
pranzo	10,00	10	1.720,00
Altro			500,00
serate a tema	1 a settimana		250,00
TOTALE INCASSO SETTIMANALE			7.673,00
TOTALE INCASSO STAGIONALE			92.076,00

TABELLA 6 - per il calcolo dell'incasso dell'attività da bar si è partiti dalla quantità di avventori del lido calcolando in percentuale l'ipotetico consumo per ogni avventore. il tutto moltiplicato per il listino prezzi del bar allegato al capitolato tecnico.

Come già previsto per gli incassi relativi al noleggio degli ombrelloni/lettini giornalieri verrà effettuata una riduzione del 15 %, calcolando le condizioni meteo avverse che naturalmente non consentono la fruizione dello stabilimento balneare e di conseguenza una diminuzione degli incassi.

TABELLA 7 - RIEPILOGO ATTIVITA' BAR

Incasso BAR	92.076,00
Incasso BAR Ridotto	78.264,60
INCASSO TOTALE IMPONIBILE	71.149,64

VALORE TOTALE CONCESSIONE IMPONIBILE € 135.842,30 calcolato con il listino prezzi relativo all'anno 2022.

A tale valore andranno applicati i seguenti aumenti finalizzati alla compensazione dell'inflazione secondo lo schema sottoindicato:

- 2023 aumento 3 %
- 2025 aumento 7 %
- 2028 aumento 7 %
- 2031 aumento 7 %
- 2034 aumento 7 %

3 - CANONE ANNUALE

Il canone annuale da versare al Fondo assistenza è rappresentato dall'importo posto a base d'asta pari ad € 900,00 comprensivo del rialzo incondizionato presentato in fase di gara.

4 - COSTI PER INVESTIMENTO

Il concessionario dovrà provvedere alla ricostruzione dello stabilimento balneare secondo gli elaborati processuali progettuali elaborati dall'Ing. BAIOTTO Marco e quanto indicato nella concessione edilizia – permesso a costruire nr. 57/PC del 14/07/2022 rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Civitanova Marche, già comprensivo degli oneri di urbanizzazione versati dal Fondo Assistenza della Polizia di Stato.

Di seguito si elencano le voci dettagliate relative ai costi dell'investimento:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Ricostruzione lido | € 240.267,43 |
| 2. Imprevisti di lavorazione 5% | € 12.013,37 |
| 3. Direzione lavori/sicurezza (offerta Ing. Baiocco) | € 21.713,74 |
| 4. Arredamento bar e zona lavoro interna | € 35.000,00 |

- l'importo è desunto dal computo metrico elaborato secondo il prezzario regionale alle OO.PP per la regione Marche edizione 2022. Verrà considerata come spesa l'importo scontato del 15% pari a € 204.227,32;
- la quota imprevisti coprirà le lavorazioni che dovranno essere effettuate per terminare l'opera e che non sono state conteggiate nel corso della progettazione. tale importo dovrà anch'esso essere scontato del 15% e pertanto sarà pari a € 10.211,37;
- la direzione lavori dovrà essere effettuata obbligatoriamente dall'Ing. baiocco esecutore del progetto quale professionista di fiducia di questa Amministrazione a garanzia della regolare

esecuzione dei lavori secondo progetto. Per tale incombenza calcolata secondo le tabelle di settore l'Ing. Baiocco garantirà uno sconto del 20% pertanto l'importo complessivo sarà di € 18.065,83 comprensiva del 4% di cassa Ingegneri;

4. l'arredamento del bar dovrà essere effettuato secondo quanto indicato nel progetto dell'Ing. Baiocco e per tale incombenza sono stati presenti circa € 35.000,00

TOTALE INVESTIMENTO IVA ESCLUSA

$$1. 204.227,32 + 10.211,37 + 18.065,83 + 35.000,00 = 267.504,51$$

L'opera sicuramente verrà finanziata tramite mutuo/prestito bancario e pertanto si è provveduto ad elaborare uno schema esemplificativo secondo i seguenti dati:

Tasso di interesse 6 %
 Tipo rata mensile
 Anni prestito 10

TABELLA 8 – FINANZAMENTO OPERA

ANNI MUTUO	TOTALE PRESTITO	QUOTA TOTALE INTERESSI	INTERESSI ANNUALI	RATA ANNUALE
10	371.835,44	104.327,93	10.432,79	37.183,54

5 – COSTI FISSI DI GESTIONE

Di seguito si elencano le voci relativi ad i costi annuali relativi alla gestione dello stabilimento balneare:

TABELLA 9

1	Tassa rifiuti	2.000,00
2	Utenze	5.000,00
3	Personale	49.000,00
4	Salvamento	3.600,00
5	Manutenzioni preparazioni (montaggio smontaggio)	2.000,00
6	Noleggio ombrelloni	5.000,00
7	Costo derrate alimentari bar	28.459,85
8	Varie	3.500,00
TOTALE SPESE DI GESTIONE		98.559,85

Descrizione Voci

1. Canone di concessione – per la quantificazione si rimanda a quanto descritto al capitolo 4
2. tassa rifiuti – il valore è stata calcolato sulla base di quanto accertato presso il competente Ufficio del comune di Civitanova Marche;
3. Utenze – Per la presente concessione vanno conteggiate la fornitura di energia elettrica e di acqua potabile. Il valore fittizio calcolato nelle precedenti gare era di € 5000 annui. Con il recente aumento dei costi dell'energia che di fatto hanno di fatto raddoppiato il costo delle bollette nell'ultimo anno e con il trend che tende a crescere continuamente per un ulteriore aumento del 30/40%.che inevitabilmente da quanto si è avuto modo di appurare dagli organi di stampa specializzati del settore. in base a tale valutazione l'importo minimo da considerare è quello indicato pari ad € 10.000,00.
4. per la gestione di uno stabilimento balneare come quello oggetto della concessione al fine di rispettare la normativa vigente per i rapporti di lavoro con particolare attenzione al rispetto dei turni di lavoro ed i riposi settimanali vanno considerati almeno 3 dipendenti per la gestione del bar 3 dipendenti per la gestione della spiaggia. di seguito calcolo analitico relativo al costo:

TABELLA 10 – CALCOLO COSTO MANODOPERA

ATTIVITA'	OPERATORI	MESI DI LAVORO	RETRIBUZIONE LORDA	TOTALE
BAR	3	3,5	2.000,00	21.000,00
SPIAGGIA	4	3,5	2.000,00	28.000,00
TOTALE COSTO MANODOPERA				49.000,00

5. salvamento – sulla base delle fatture per il servizio effettuato nell'anno 2022, qualora il servizio sia effettuato a metà con l'adiacente lido del Carabiniere, opzione prevista dalla normativa vigente.
6. manutenzioni – alla presente voce sono conteggiati i costi relativi alla manutenzione cui dovrà necessariamente la struttura nel corso della concessione oltre ai costi relativi alla pulizia e spianatura della spiaggia ad inizio stagione e tutto quanto necessario per poter allestire lo stabilimento balneare.
7. Acquisto Ombrelloni ed altro materiale da spiaggia - questo Ufficio ha in carico un numero limitato di materiale da spiaggia e pertanto il concessionario dovrà al fine di poter approntare la stagione con i numeri indicati nel capitolo 2 dovrà necessariamente provvedere all'acquisto del materiale necessario:

ELENCO MATERIALE A DISPOSIZIONE

- nr. 120 lettini;
- nr. 160 sdraio;
- nr. 50 ombrelloni;
- nr. 16 tavoli in PVC;
- nr. 64 sedie in PVC;

Al fine di ottimizzare la performance dell'investimento si dovrà provvedere all'acquisto del sottoelencato materiale per una spesa complessiva di circa € 60.000 che diluito in 12 anni porta ad un ammortamento di € 5000 annui:

- nr. 150 ombrelloni
 - nr. 180 lettini
 - nr. 100 teli di ricambio per sdraio
8. costo derrate alimentari bar – Esaminate varie tabelle reperibili sul Web e sentite in merito l'associazione di categoria relativamente al peso della fornitura di derrate alimentari nella gestione di attività bar si è avuto modo di appurare che tale valore è rappresentato dal 30% degli incassi. Pertanto il valore indicato è stato calcolato in riferimento a quanto indicato nel capitolo 2 - tabella 6.a
 9. varie- questa voce è stata inserita a salvaguardia di eventuali spese sopra non quantificate ma necessarie per l'allestimento.

6 – ANALISI DELLA FATTIBILITÀ FINANZIARIA

Di seguito si elencano gli articoli del Codice secondo i quali dovrà essere calcolata la durata della concessione.

Art. 165. (Rischio ed equilibrio economico-finanziario nelle concessioni)

1. Nei contratti di concessione come definiti all'articolo 3, comma 1, lettere uu) e vv), la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo definito dall'articolo 3, comma 1, lettera zz) riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario. Le variazioni devono essere, in ogni caso, in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

2. *L'equilibrio economico finanziario definito all'articolo 3, comma 1, lettera fff), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al precedente comma 1. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili. Il contributo, se funzionale al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, può essere riconosciuto mediante diritti di godimento su beni immobili nella disponibilità dell'amministrazione aggiudicatrice la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera affidata in concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.*

3. *La sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera. Al fine di agevolare l'ottenimento del finanziamento dell'opera, i bandi e i relativi allegati, ivi compresi, a seconda dei casi, lo schema di contratto e il piano economico finanziario sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito. Per le concessioni da affidarsi con la procedura ristretta, nel bando può essere previsto che l'amministrazione aggiudicatrice possa indire, prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, una consultazione preliminare con gli operatori economici invitati a presentare le offerte, al fine di verificare l'insussistenza di criticità del progetto posto a base di gara sotto il profilo della finanziabilità, e possa provvedere, a seguito della consultazione, ad adeguare gli atti di gara aggiornando il termine di presentazione delle offerte, che non può essere inferiore a trenta giorni decorrenti dalla relativa comunicazione agli interessati. Non può essere oggetto di consultazione l'importo delle misure di defiscalizzazione di cui all'articolo 18 della legge 12 novembre 2011, n. 183, e all'articolo 33 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, nonché l'importo dei contributi pubblici, ove previsti.*

4. *Il bando può prevedere che l'offerta sia corredata dalla dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziatori di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione, anche in considerazione dei contenuti dello schema di contratto e del piano economico-finanziario.*

5. *L'amministrazione aggiudicatrice prevede nel bando di gara che il contratto di concessione stabilisca la risoluzione del rapporto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento, nonché di mancato collocamento delle obbligazioni emesse dalle società di progetto di cui all'articolo 185, entro un congruo termine fissato dal bando medesimo, comunque non superiore a diciotto mesi, decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione. Resta salva la facoltà del concessionario di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso altre forme di finanziamento previste dalla normativa vigente, purché sottoscritte entro lo stesso termine rilasciate da operatori di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Nel caso di risoluzione del rapporto ai sensi del primo periodo e del comma 3, il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi incluse quelle relative alla progettazione definitiva. Il bando di gara può altresì prevedere che in caso di parziale finanziamento del progetto e comunque per uno stralcio tecnicamente ed economicamente funzionale, il contratto di concessione rimanga efficace limitatamente alla parte che regola la realizzazione e la gestione del medesimo stralcio funzionale.*

6. *Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto. Ai fini della tutela della finanza pubblica strettamente connessa al mantenimento della predetta allocazione dei rischi, nei casi di opere di interesse statale ovvero finanziate con contributo a carico dello Stato, la revisione è subordinata alla previa valutazione da parte del Nucleo di consulenza per l'attuazione delle linee guida per la regolazione dei servizi di pubblica utilità (NARS). Negli altri casi, è facoltà dell'amministrazione aggiudicatrice sottoporre la revisione alla previa valutazione del NARS. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico finanziario, le parti possono recedere dal contratto. Al concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 176, comma 4, lettere a) e b), ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.*

Art. 3. (Definizioni)

1. *Ai fini del presente codice si intende per:*

fff) «equilibrio economico e finanziario», la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento;

Art. 168. (Durata delle concessioni)

1. La durata delle concessioni è limitata ed è determinata nel bando di gara dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario. La stessa è commisurata al valore della concessione, nonché alla complessità organizzativa dell'oggetto della stessa.

2. Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario. Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono quelli effettivamente sostenuti dal concessionario, sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione.

L'«equilibrio economico finanziario» previsto dall'art. 3 comma 1 lettere fff e richiamato nell'art. 165 comma 2 serve affinché il concessionario sia riparato dal rischio della gestione della concessione.

Al fine del raggiungimento di predetto equilibrio il codice prevede che la stazione appaltante preveda un contributo pubblico.

Nella fattispecie il Fondo Assistenza nel delegare la Questura ha comunicato che tutto l'investimento dovrà essere a carico del concessionario.

Pertanto l'assenza di contributo pubblico inevitabilmente dovrà essere sanata concedendo la concessione per un periodo tale che permetta al concessionario di rientrare nell'investimento e garantire un'adeguata remunerazione, naturalmente nel rispetto dell'art. 168.

Tradotto nel tempo dovrà quindi la concessione prevedere un periodo temporale verosimilmente uguale tra ammortamento ed impresa.

Pertanto al fine di rispettare i dettami del codice la concessione avrà durata di 12 anni.

8 - REVISIONE CONCESSIONE

L'art. 165 comma 6 detta le condizioni per la revisione della concessione al fine di ristabilire l'«equilibrio economico finanziario» previsto dall'art. 3 comma 1 lettere fff al verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario.

Pertanto qualora dovessero presentarsi condizioni straordinarie sociali, sanitarie, economiche che non permettessero il raggiungimento di quanto elaborato dal presente il piano di fattibilità economico finanziaria, si potranno adottare i seguenti provvedimenti in alternativa o congiuntamente:

- **allungare la durata della concessione;**
- **rivedere il listino prezzi relativo al noleggio delle attrezzature da spiaggia e del bar;**
- **rivedere il canone annuale da versare al Fondo Assistenza**

Naturalmente tale procedura non deve essere intrapresa per salvaguardare eventuali rischi d'impresa/operativi derivanti dalle fluttuazioni della domanda e da scelte imprenditoriali che potranno rivelarsi errate.

f.to IL QUESTORE
(Trombadore)

TABELLA 11 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA DURATA DELLA CONCESSIONE A 12 ANNI

VOCI PREVISIONALI	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12
RICAVI												
spiaggia	66.633,44	66.633,44	71.297,78	69.965,12	69.965,12	74.862,67	74.862,67	74.862,67	80.103,06	80.103,06	80.103,06	85.710,28
bar	73.284,13	74.749,81	80.057,04	85.741,09	87.455,92	93.665,29	100.315,52	102.321,83	109.586,68	111.778,42	114.013,98	122.108,98
TOTALE RICAVI LORDI	139.917,57	141.383,25	151.354,83	155.706,21	157.421,03	168.527,96	175.178,20	177.184,51	189.689,74	191.881,48	194.117,05	207.819,25
SPESE												
GESTIONE	98.559,85	101.516,65	104.562,15	107.699,01	110.929,98	114.257,88	117.685,62	121.216,19	124.852,67	128.598,26	132.456,20	136.429,89
CANONE	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
MARGINE LORDO	39.957,71	38.466,60	45.392,68	46.607,20	45.091,05	52.870,08	56.092,58	54.568,32	63.437,07	61.883,22	60.260,84	69.989,36
AMMORTAMENTO	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29	30.986,29
TOTALE SPESE	130.946,14	133.902,94	136.948,44	140.085,30	143.316,27	146.644,17	150.071,91	153.602,48	157.238,96	160.984,54	164.842,49	168.816,18
TOTALE GUADAGNO LORDO	8.971,43	7.480,32	14.406,39	15.620,91	14.104,76	21.883,79	25.106,29	23.582,03	32.450,78	30.896,94	29.274,56	39.003,08
TOTALE GUADAGNO NETTO	6.324,86	5.273,62	10.156,51	11.012,74	9.943,86	15.428,07	17.699,93	16.625,33	22.877,80	21.782,34	20.638,56	27.497,17
TOTALE GUADAGNO DURATA CONCESSIONE			185.260,79					RENDIMENTO NETTO INVESTIMENTO %				4,152

TABELLA 11 /1 – PIANO DI AMMORTAMENTO A 12 ANNI

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12
QUOTA CAPITALE	- 331.877,72	- 293.411,12	- 248.018,44	- 201.411,25	- 156.320,20	- 103.450,12	- 47.357,55	7.210,77	70.647,84	132.531,06	192.791,90	262.781,27
GUADAGNO LORDO ANNUALE	39.957,71	38.466,60	45.392,68	46.607,20	45.091,05	52.870,08	56.092,58	54.568,32	63.437,07	61.883,22	60.260,84	69.989,36