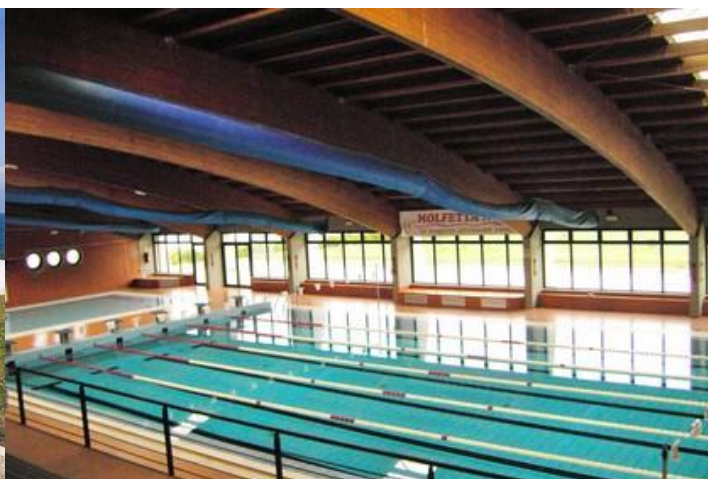




COMUNE di MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE CON OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, ADEGUAMENTO NORMATIVO E MIGLIORIE FUNZIONALI DELL'IMPIANTO NATATORIO DI PROPRIETA' COMUNALE.



VALUTAZIONE DEI LAVORI NECESSARI ALLA RIATTIVAZIONE

PROSPETTO GESTIONALE DI PREVISIONE

Committente:	<i>Comune di Molfetta,</i> Settore Lavori Pubblici via Martiri di via Fani, 70056 – Molfetta (BA)
Il Tecnico Incaricato:	<i>Ing. Pierino Profeta</i> via Mimmo Conenna n.44, 70126 – Bari (BA) C.F. PRFPRN78E13 A662H – P. IVA 06110650725

Data: dicembre 2017

Sommario

Premessa	2
Normativa di riferimento.....	2
Descrizione impianto natatorio	3
Elaborati grafici.....	5
Definizione interventi di riattivazione	13
Opere edili	13
Rifacimento del rivestimento esterno in mattoncini e fasce rivestimento in rame.....	13
Registrazione e sostituzione infissi interni ed esterni	13
Revisione pavimentazioni interne ed esterne	14
Revisione piastrelle di rivestimento interne.....	14
Tinteggiatura interna ambienti	14
Opere strutturali.....	14
Manutenzione copertura in legno.....	14
Impianti tecnologici	15
Adduzione idrica e scarico ed arredi sanitari	15
Impianto di produzione acqua calda sanitaria a pannelli solari termici.....	15
Impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria	16
Impianto di produzione energia elettrica e calore da motore endotermico “cogeneratore”	17
Impianto di filtrazione	17
Impianti elettrici	17
Documentazione fotografica	18
Stima costi di riattivazione impianto sportivo.....	32
Prospetti gestionali di previsione	36
Scenario 1:	36
Scenario 2:	36
Conclusioni	46

Premessa

L'Amministrazione Comunale intende procedere alla riattivazione della piscina comunale, sita in c.da Longone della Spina, ormai chiusa da circa due anni e mezzo, attraverso la formula dell'affidamento in gestione ad un soggetto esperto che dovrà provvedere sia alla gestione corrente sia all'esecuzione degli interventi necessari alla riparazione e ripristino della funzionalità dell'impianto sportivo (ristrutturazione, adeguamento normativo e migliorie funzionali).

A tal scopo è stato pubblicato un avviso specifico ai sensi degli artt. 164 e 60 del Codice degli Appalti di cui al d. lgs. N. 50/2016 e s.m.i. che prevede:

- l'affidamento in gestione per un periodo di 10 anni;
- la concessione di un contributo straordinario una tantum a carico del Comune e a favore dell'aggiudicatario di euro 180.000,00 (centottantamila) soggetto a ribasso;
- la concessione di un canone annuo da parte del Concessionario fissato in € 20.000,00 annui oltre IVA, soggetto a rialzo, tenuto conto dell'importo stimato dei lavori all'impianto natatorio che ammonta a circa € 400.000,00.

La presente relazione contiene la descrizione e la stima all'attualità degli interventi di manutenzione straordinaria per la riattivazione della Piscina Comunale.

La consistenza degli interventi di riattivazione deriva non solo dal degrado riscontrato a seguito dei sopralluoghi svolti, ma anche dalla necessità di riacquisire le certificazioni necessarie al ripristino dell'agibilità dell'impianto natatorio sia per l'uso ordinario sia per lo svolgimento di manifestazioni con presenza di pubblico.

Infatti, la riapertura della piscina necessita della riacquisizione di tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, richieste dalla normativa vigente (DM n37/2008, Norme UNI, CEI, ecc.), e della certificazione di idoneità statica alla luce dei necessari interventi di ripristino strutturale, in particolare sulla copertura lignea della zona vasche.

Oltre alla stima dei costi per la riattivazione dell'impianto sportivo è stato rielaborato il prospetto gestionale di previsione secondo due possibili scenari. In entrambi i casi la rata di ammortamento del mutuo sarà aggiornata secondo le riveniente della nuova stima di intervento.

Il primo scenario prevede l'applicazione della clausola sociale di cui all'Art.20 dell'Avviso pubblico, considerando il personale impiegato dal precedente concessionario (11 lavoratori).

Il secondo scenario non considera l'applicazione della clausola sociale citata, considerando un numero di lavoratori ordinario secondo le dimensioni e tipologia dell'impianto sportivo e delle attività sportive specifiche.

Normativa di riferimento

Il presente documento è stato redatto in conformità alle seguenti normative di riferimento per gli impianti sportivi ed i luoghi di pubblico spettacolo:

- D.M. 18/3/1996 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza per gli impianti sportivi" così come integrato dal D.M. 6/6/2005 e ss.mm.;
- D.M. 12/04/1996 del Ministero dell'Interno "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi";
- D.P.R. 24/7/1996 n. 503 "Regolamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici".
- Norme CONI sulla progettazione degli Impianti Sportivi;
- D.M. n.37/2008 sulla progettazione ed esecuzione degli impianti tecnici;
- Norme UNI e Norme CEI;
- D. Lgs. aprile 2008 , n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

Descrizione impianto natatorio

La piscina è situata in un'area di circa 7500 mq che si affaccia sul mare in un tratto di costa situata a sud dell'abitato in prossimità del campo sportivo di atletica e di un piccolo palasport comunale. La strada litoranea (ex statale adriatica) consente il facile accesso agli impianti dotati di due ampi parcheggi di pertinenza.

La superficie coperta dell'edificio è di circa 2. 100 mq ed è occupata:

- dalla piscina coperta da 25 x12,50 mt, con annessa vasca didattica da mt, 12,50 x 6 m (ambiente vasche int 42 x 27,6 per circa mq 1150) contenente anche una tribuna per circa 300 spettatori;
- dalla zona servizi di supporto a piano terra comprendente spogliatoi bagnanti e spogliatoi istruttori con relativi servizi igienici e docce, atrio di ingresso bagnanti e ingresso indipendente per il pubblico con relativi servizi igienici. La superficie complessiva dei servizi al piano terra risulta di circa mq 950.
- un secondo livello situato sopra la zona servizi comprende alcuni spazi complementari per gli utenti quali bar e hall di attesa, sala riunioni, uffici e servizi igienici per il pubblico. La superficie complessiva del secondo livello è di circa mq 380. Da questo livello è consentito l'accesso dall'alto alla tribuna per il pubblico nell'ambiente vasca.

Dall'ingresso a piano terra si accede all'atrio all'interno del quale vi è la segreteria reception e, da qui, agli spogliatoi ed ai servizi di supporto per atleti, nuotatori e istruttori.

Attraverso una scala in acciaio interna si accede al piano superiore, al bar ed alla tribuna spettatori. L'accesso alla tribuna è consentito anche indipendentemente attraverso un ulteriore accesso riservato agli spettatori direttamente dall'esterno.

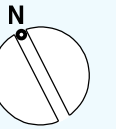
Gli spogliatoi, suddivisi per sesso, sono organizzati mediante box a rotazione (14 per ogni settore) e spogliatoi comuni (mq 150 circa per ogni settore), per assicurare il rispetto delle dimensioni richieste dalle norme CONI, dotati ciascuno di servizi igienici esclusivi, docce con temporizzatore elettronico (12 docce per settore), lavabi a canale e WC.

Vi sono due gruppi di spogliatoi per istruttori e giudici di gara con annessi servizi igienici e docce di uso esclusivo ed una infermeria pronto soccorso per gli atleti.

In adiacenza al piano vasca vi sono anche il deposito attrezzi e la palestra di muscolazione, accessibile anche dagli spogliatoi.

I locali tecnici sono ubicati al piano interrato, accessibile mediante una rampa carrabile fruibile da un varco differente rispetto all'ingresso degli atleti ed all'ingresso del pubblico. All'interno vi sono la centrale termica, il locale cogeneratore, dotato ingresso separato, la centrale idrica e filtrazione, il locale pompe, le vasche di compenso, l'unità di trattamento aria della sala vasca e vari serbatoi di riserva idrica in materiale plastico posti al disotto della vasca.

Elaborati grafici



M A R E A D R I A T I C O

VERDE
NATURALISTICO

SOLARIUM
(ZONA
PAVIMENTATA)

ZONA A
VERDE

SOLARIUM
(ZONA
PAVIMENTATA)

AREA DI
SERVIZIO

STRADA

VICINALE

CABINA
ELETTRICA

ACCESSO
CARRABILE

Rampa di
accesso ai
locali tecnici

Ingresso
pedonale

INGRESSO
CARRABILE

PARCHEGGIO

PISCINA
COPERTA

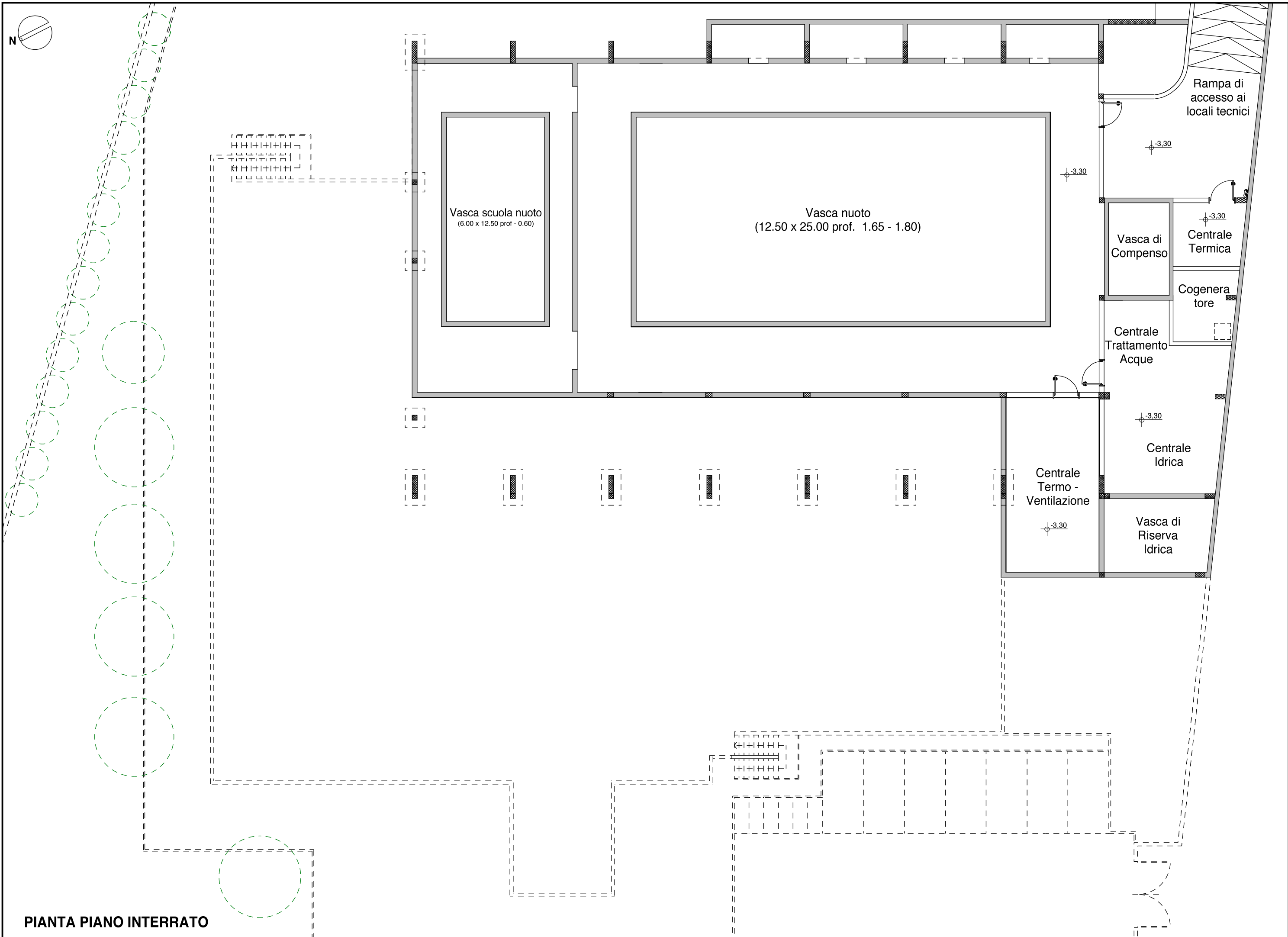
PALESTRA

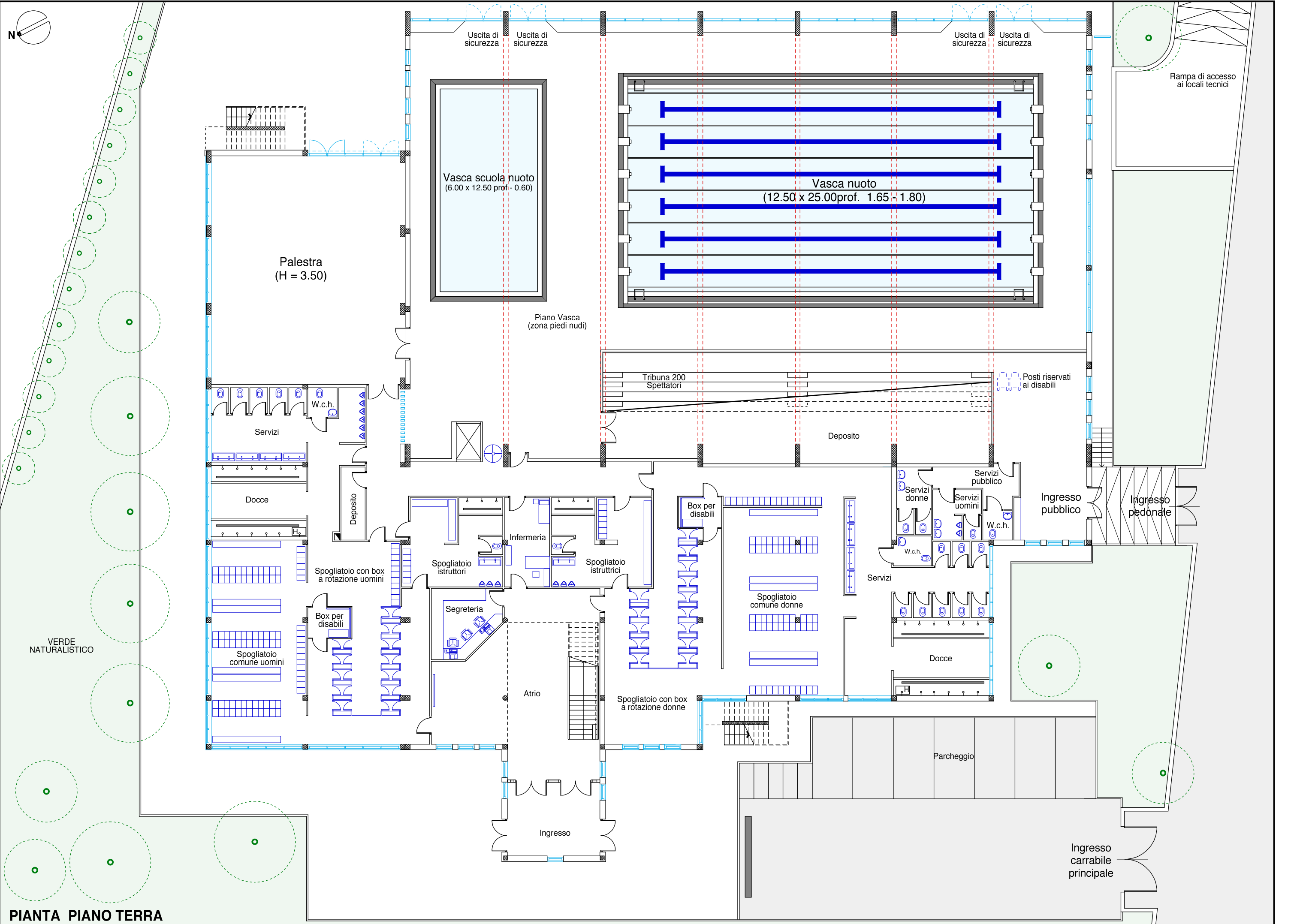
PALESTRA

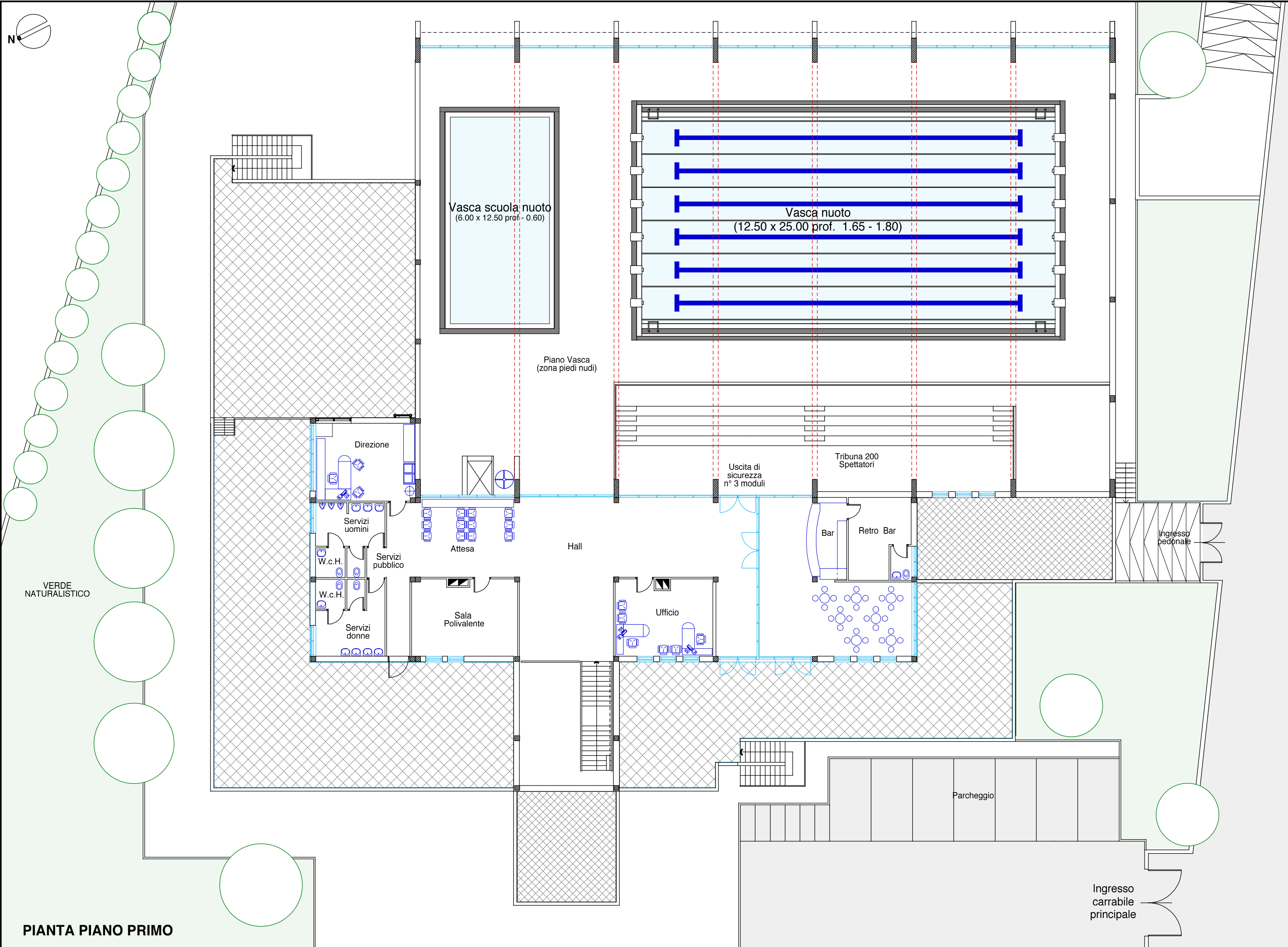
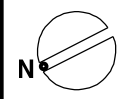
PALESTRA

- 1 INGRESSO
- 2 SPOGLIATOI ATLETI
- 3 SPOGLIATOI ATLETE
- 4 UFFICI DIREZIONE BAR
- 5 INGRESSO E SERVIZI PUBBLICO
- 6 PISCINA COPERTA
- 7 PALESTRA
- 8 SOLARIUM
- 9 PARCHEGGIO ATLETI
- 10 AREA A VERDE

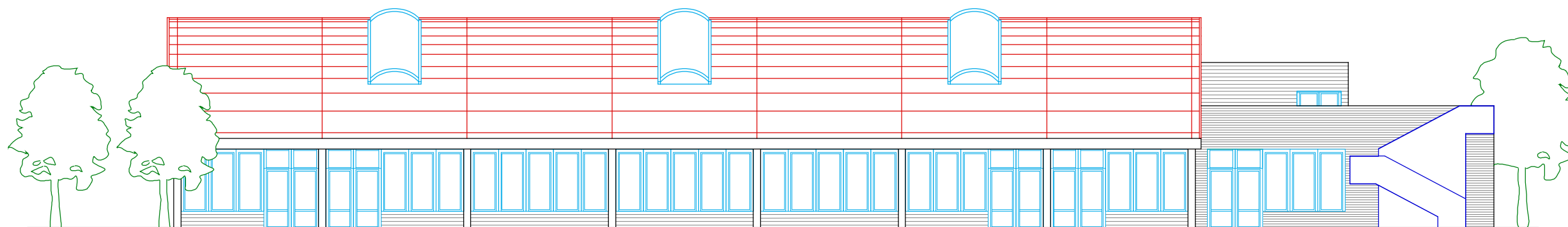
PLANIMETRIA GENERALE



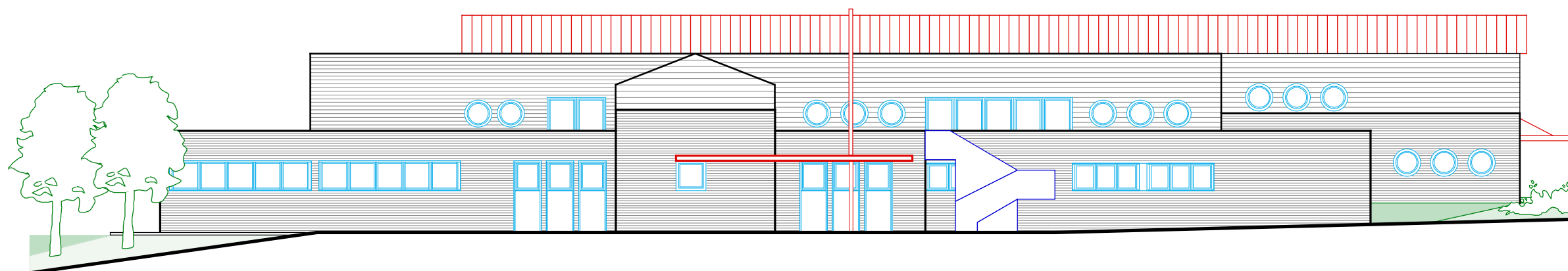




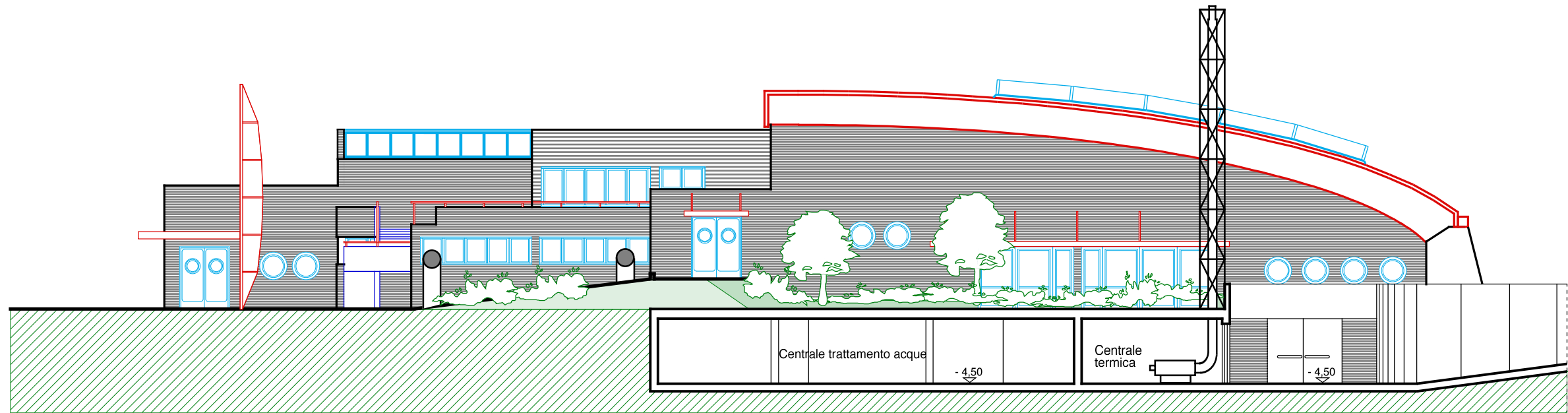
PIANTA PIANO PRIMO



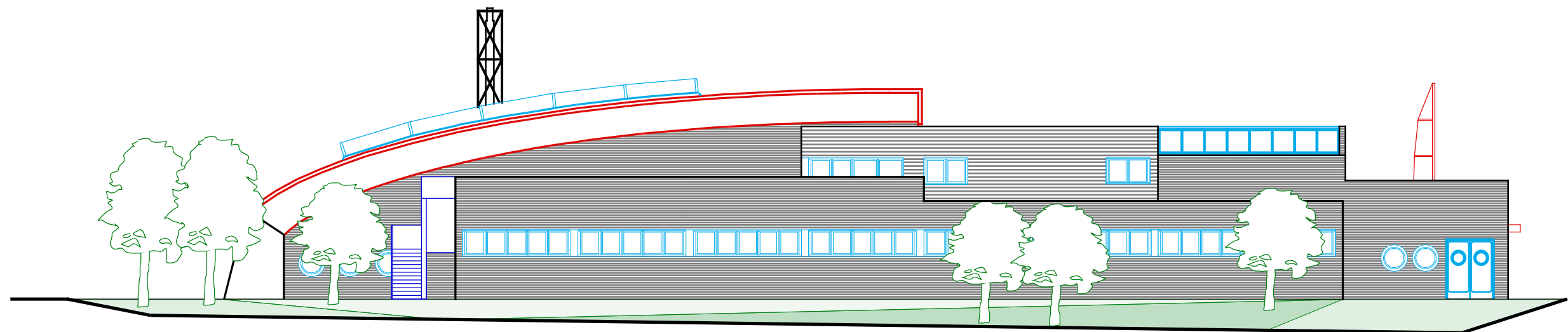
PROSPETTO SUD - EST



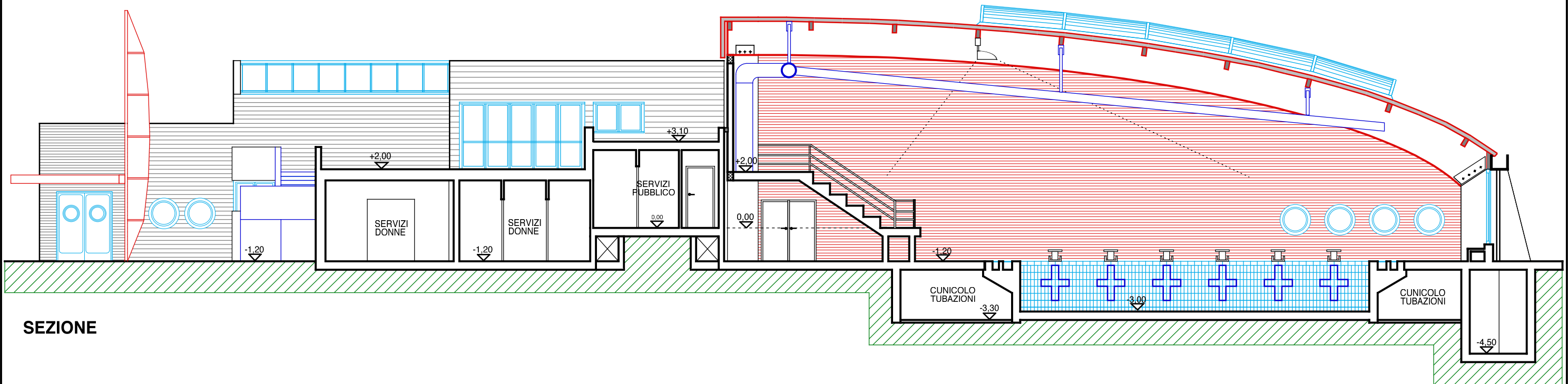
PROSPETTO NORD - OVEST



PROSPETTO SUD - OVEST



PROSPETTO NORD - EST



SEZIONE

Definizione interventi di riattivazione

La descrizione degli interventi seguenti emerge in seguito ai riscontri effettuati durante i sopralluoghi svolti che hanno fatto emergere fenomeni di degrado diffuso dovuti sia a danneggiamenti per atti vandalici sia alla mancanza di manutenzione ordinaria degli elementi edili ed impiantistici che ne hanno impedito la corretta conservazione.

Opere edili

Rifacimento del rivestimento esterno in mattoncini e fasce rivestimento in rame

Il rivestimento esterno in piastrelle di cotto è stato sostituito parzialmente sulle pareti in prossimità del bar al primo piano circa 8 anni fa.

Sulle pareti restanti vi sono diffusi fenomeni di distacco del rivestimento in alcune parti con espulsione delle piastrelle, in particolare lungo le pareti fronte mare adiacenti l'atrio d'ingresso. Inoltre, sulla quasi totalità delle superfici restanti se ne riscontra il pericoloso distacco dalla parete di supporto, benché il rivestimento non sia stato ancora espulso.

Questi fenomeni suggeriscono la sostituzione delle piastrelle di rivestimento sia per ripristinare la protezione delle pareti di tamponamento esterno sia per evitare il rischio di caduta delle piastrelle che comprometterebbe la sicurezza degli utilizzatori.

Oltre al rivestimento in piastrelle di cotto, vi erano due ampi pannelli di lamiera di rame che rivestivano i lati corti della copertura lignea del volume vasche e precisamente la faccia esterna delle travi principali ad arco. Di questo rivestimento non c'è più traccia se non le sole placche di ancoraggio montate sui lati delle travi di legno.

Questa bordatura, oltre al rilevante impatto estetico, garantiva la protezione delle travi dagli agenti atmosferici, pertanto, si rende necessario il completo ripristino degli elementi di protezione.

Registrazione e sostituzione infissi interni ed esterni

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio elettrolucido con vetro camera. Per evitare il progredire del degrado sono stati tamponati con pannelli di legno truciolare in OSB Fenolico.

In considerazione dell'esposizione agli agenti atmosferici ed alla mancanza di manutenzione ordinaria, si rende necessaria la rimozione delle pannellature e la registrazione di tutti gli infissi esterni compresa l'eventuale sostituzione degli organi di movimentazione, cerniere, serrature, maniglie al fine di ripristinare la corretta funzionalità dell'elemento separante.

Alcuni infissi hanno i vetri rotti o non conformi alla Norma UNI 7697:2014 riguardo le prestazioni minime di sicurezza per l'ambiente in cui sono inseriti. Se ne rende necessaria la sostituzione.

Revisione pavimentazioni interne ed esterne

Le pavimentazioni interne sono realizzate in gomma, per le parti comuni, ed in piastrelle all'interno degli spogliatoi e piano vasche.

All'esterno vi sono due tipi di pavimentazione: sui piazzali di fronte al piano vasca e lungo il perimetro dell'edificio vi sono piastrelle di pietra di dimensione irregolare fugate con malta cementizia, mentre in prossimità dell'atrio ci sono piastrelle ceramiche rettangolari applicate lungo i percorsi di smistamento, oltre ad una zona asfaltata per l'accesso dei veicoli.

La pavimentazione in gomma presenta in vari punti dei rigonfiamenti dovuti al mancato controllo termoigrometrico degli ambienti che ha provocato il progressivo distacco della pavimentazione dal supporto. Se ne rende necessaria la sostituzione localizzata attesa la possibilità di recuperare lo stesso tipo di pavimentazione per garantirne la continuità cromatica.

La pavimentazione esterna in pietra necessita di una revisione diffusa per ripristinare la continuità delle fugature e sostituire le piastrelle mancanti. Stesso dicasi per la pavimentazione in piastrelle ceramiche in più parti danneggiata.

La pavimentazione interna in piastrelle necessita di una pulitura approfondita e del ripristino delle caratteristiche antiscivolo sia all'interno del piano vasca sia all'interno degli spogliatoi.

Revisione piastrelle di rivestimento interne

In generale non sono emersi particolari problemi sul rivestimento interno in piastrelle, fatta salva la necessità di controllare l'aderenza sulla fascia terminale del rivestimento, dove inizia la tinteggiatura.

Infatti, in questi punti all'interno degli spogliatoi emergono ampie efflorescenze che possono pregiudicare l'aderenza del rivestimento a causa dell'impoverimento del collante.

Tinteggiatura interna ambienti

Come detto, all'interno dei locali spogliatoio vi sono parti ammalorate della tinteggiatura interna per le quali si rende necessaria la carteggiatura ed il ripristino del paramento.

Si ritiene necessaria la ritinteggiatura dei locali in modo da garantire il ripristino delle condizioni di salubrità dei paramenti interni.

Opere strutturali

Manutenzione copertura in legno

La copertura della sala vasche è realizzata mediante archi lamellari impostati su telai e setti in cls armato. Le travi principali sono interconnesse mediante arcarecci trasversali ed un perlinato di copertura sovrastante. Completa la chiusura orizzontale di copertura un pannello di isolamento termico ed un pannello prefabbricato in lamiera.

Per garantire luce zenitale all'interno della sala vasche sono installati in copertura n.3 lucernari aventi struttura metallica e pannelli di plexiglas.

Il lucernario fra la vasca da 25 m e la piscina didattica non è a perfetta tenuta. Ciò ha provocato il continuo stillicidio di acque meteoriche che hanno gradualmente ammalorato una trave secondaria di collegamento, causandone la fessurazione con conseguente rischio per i bagnanti.

Si rende necessaria la sostituzione della trave anzidetta ed un controllo più approfondito di tutti i collegamenti e degli stessi elementi strutturali lignei onde certificarne la staticità per l'utilizzo in sicurezza dell'impianto sportivo.

In più, ad oggi, si ritiene opportuno ricostituire la verniciatura protettiva della struttura lignea, onde prolungare la durata degli elementi strutturali esposti ad un microclima aggressivo come quello che si crea all'interno della sala vasche.

Impianti tecnologici

Adduzione idrica e scarico ed arredi sanitari

L'impianto di adduzione idrica, direttamente collegato alla rete urbana AQP, è dotato di un sistema di pressurizzazione costituito da un gruppo pompe con autoclave da 1500 lt a valle del quale partono le tubazioni di alimentazione per acqua calda, fredda e ricircolo.

Il gruppo pompe di spinta manifesta diffusi fenomeni di corrosione che ne rendono opportuna la sostituzione, benché non sia stato possibile svolgere una prova di funzionamento. Il quadro elettrico di comando è completamente danneggiato.

All'interno degli spogliatoi la quasi totalità delle rubinetterie è danneggiata, con particolare riferimento alle docce sia soffioni sia rubinetterie.

Si rende necessaria, quindi, la sostituzione delle rubinetterie e la verifica di eventuali perdite nelle tubazioni di adduzione con possibili ripristini localizzati.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria a pannelli solari termici

L'impianto a collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria è stato completamente compromesso a causa dei danneggiamenti diffusi ed al furto di parte dei componenti.

Si trattava di un impianto del tipo a circolazione forzata, utile all'integrazione dell'impianto di riscaldamento dell'acqua di vasca esistente ed alla produzione dell'acqua calda sanitaria per le docce.

Vi erano complessivamente n.96 collettori solari ancorati sulla copertura del volume vasche suddivisi in stringhe da sei elementi saranno, suddivise in quattro gruppi collegati a loro volta in parallelo. Le tubazioni del circuito solare chiuso erano in rame coibentato, dotate di valvole di sfiato e di sezionamento.

Il riscaldamento dell'acqua delle piscine era affidato a due scambiatori di calore del tipo a piastre, mentre il riscaldamento dell'acqua sanitaria per le docce avveniva mediante un bollitore per acqua calda utile al

preriscaldamento. Il tutto era regolato da una centralina di controllo connessa alle sonde di controllo dei circuiti.

Se ne rende necessario il ripristino completo fatta salva la possibilità di recuperare il bollitore di acqua calda sanitaria.

Impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria

La centrale termica è costituita da due caldaie pressurizzate aventi ciascuna portata termica nominale pari a 350.000 kcal/h, alimentate a gas metano, idonee a riscaldare l'acqua contenuta nel circuito primario caldaia che viene distribuito mediante collettore ai circuiti secondari per:

- riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;
- scambiatore vasca 25 m;
- scambiatore vasca didattica;
- scambiatore UTA sala vasche;
- scambiatore UTA spogliatoi;
- scambiatore UTA palestra;
- riscaldamento ambienti.

La distribuzione del fluido nei circuiti secondari avviene mediante pompe centrifughe dotate di comando on-off per il sezionamento dell'impianto. Il riscaldamento degli ambienti avviene mediante unità di trattamento aria e termosifoni.

Attualmente, sono evidenti fenomeni diffusi fenomeni di corrosione in particolare sulle pompe di circolazione, valvole, involucri caldaie e unità di trattamento aria, causati dalla lunga inattività dell'impianto.

L'intervento di manutenzione straordinaria necessario al ripristino dell'impianto di riscaldamento è qualificabile, come ristrutturazione dell'impianto termico, e, in dettaglio, come intervento di riqualificazione energetica (punto 1.4.2) ai sensi del D.M.26/06/2015.

Infatti, la necessaria sostituzione delle pompe di circolazione e delle valvole di regolazione con nuove aventi caratteristiche recenti e, quindi, più performanti, provoca la variazione dei rendimenti di distribuzione e di regolazione dell'impianto stesso con necessaria verifica del rendimento globale edificio – impianto secondo i limiti di legge attuali.

Ciò comporta la sostituzione del sistema di generazione (caldaie a condensazione), distribuzione (valvole di regolazione modulanti e pompe a velocità variabile) ed emissione (valvole termostatiche sui corpi scaldanti) tale da garantire un consumo energetico sostenibile dal punto di vista della gestione ed il rispetto del limite inferiore di rendimento globale di Legge (rendimento globale superiore a 95.20%).

In ultimo si evidenzia la necessità di provvedere alla sanificazione delle canalizzazioni di distribuzione dell'aria negli ambienti, onde evitare la diffusione di agenti patogeni una volta riattivato l'impianto di termoventilazione.

Impianto di produzione energia elettrica e calore da motore endotermico "cogeneratore"

Oltre alle caldaie a gas metano, vi è il cogeneratore a gas metano con potenza pari a 90 kW, posto in un locale adiacente la centrale termica.

Il sistema è utile a produrre energia elettrica e calore per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, ma necessita di una completa revisione finalizzata alla utile riattivazione dell'apparecchiatura.

Impianto di filtrazione

L'impianto di trattamento acque è costituito da tubazioni in PVC ed acciaio zincato che distribuiscono le acque all'interno dei filtri, vasche natatorie e vasche di compenso.

I filtri a diatomee esistenti mostrano diffusi fenomeni di corrosione e se ne suggerisce la sostituzione con nuovi della stessa tipologia.

A completamento dell'intervento manutentivo è necessario prevedere la sostituzione dei gruppi pompe con i relativi pre-filtri e del sistema di controllo dell'acqua e dosaggio dei prodotti chimici.

Impianti elettrici

L'impiantistica elettrica risulta generalmente compromessa in particolare riguardo la quadristica di comando, la gran parte dei corpi illuminanti ed i tratti di distribuzione delle linee all'interno degli ambienti.

I quadri elettrici originari sono stati manomessi o danneggiati ed hanno così perso il requisito di certificabilità ai sensi delle norme CEI.

Gran parte dei corpi illuminanti esterni sono da sostituire in quanto danneggiati e non più funzionanti. Analogamente è necessario revisionare i corpi illuminanti restanti all'interno degli ambienti, sostituendo quelli danneggiati.

Le plafoniere autoalimentate per l'illuminazione di sicurezza dovranno essere completamente sostituite a vantaggio di nuove plafoniere a basso consumo e tali da ripristinare le condizioni minime di sicurezza per gli occupanti.

L'impianto di alimentazione della f.e.m. dovrà essere ripristinato in più parti. In particolare è necessario riattivare il sistema di controllo temporizzato dell'erogazione delle docce completamente danneggiato e vandalizzato.

Documentazione fotografica



Foto 1 _rivestimento in mattoni di cotto ammalorato



Foto 2 _fascione di protezione travi lignee e rivestimento esterno in mattoni



Foto 3_ piazzale sud-est



Foto 4_paramento esterno



Foto 5_impianto solare termico



Foto 6_ex fascione laterale rame



Foto 7_quadro elettrico generale reception



Foto 8_centralina temporizzatori docce



Foto 9_ doccia



Foto 10_infisso sala vasche



Foto 11_infisso palestra muscolazione

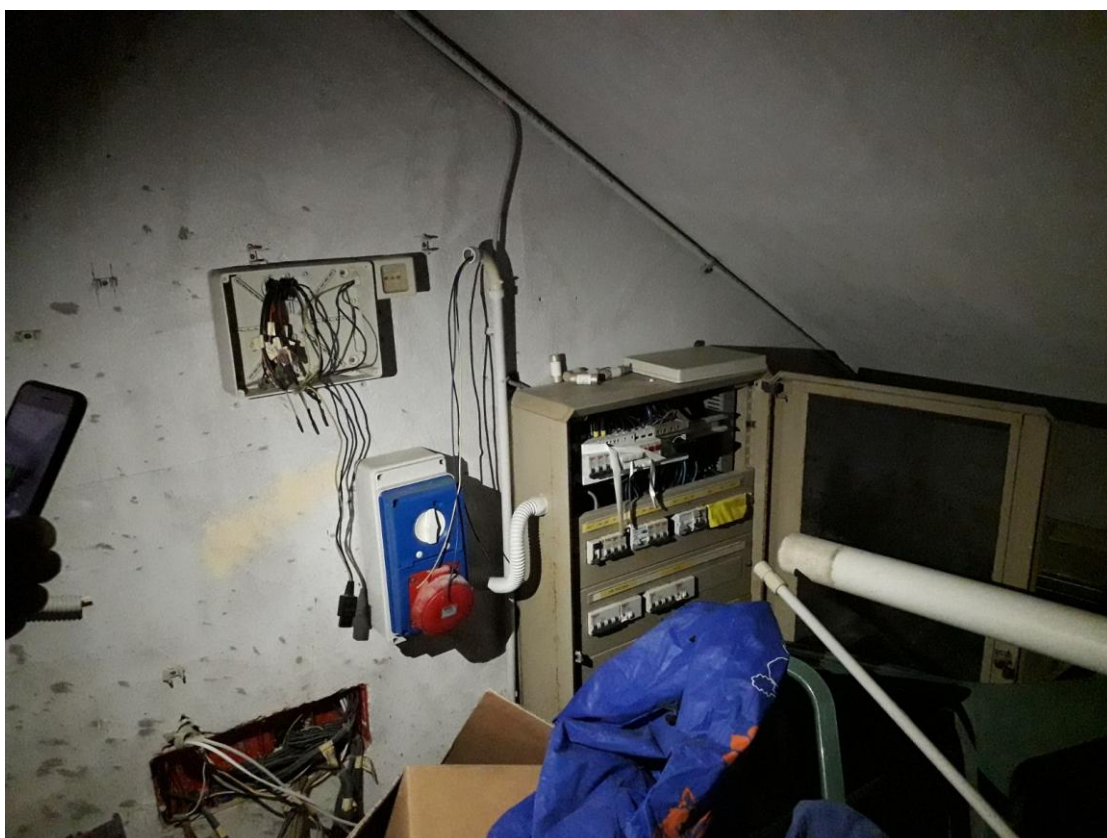


Foto 12_deposito sotto tribuna (quadro elettrico)

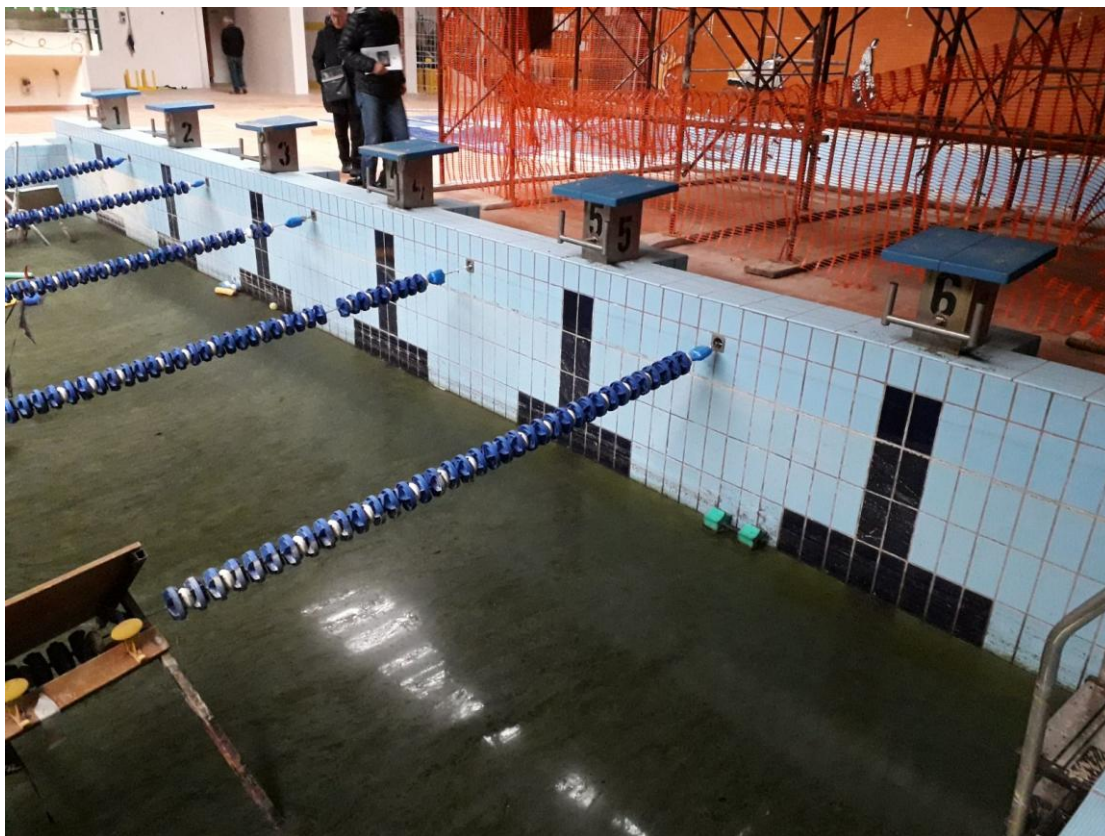


Foto 13_vasca 25 m (ponteggio sotto trave legno danneggiata)



Foto 14_centrale idrica (bollitori acs)



Foto 15_centrale idrica (scambiatore riscaldamento vasca 25 m)



Foto 16_centrale idrica (filtri e distribuzione acqua vasca 25 m)



Foto 17_centrale idrica (adduzione idrica)



Foto 18_centrale idrica (autoclave)



Foto 19_ centrale idrica (filtri vasca 25 m)

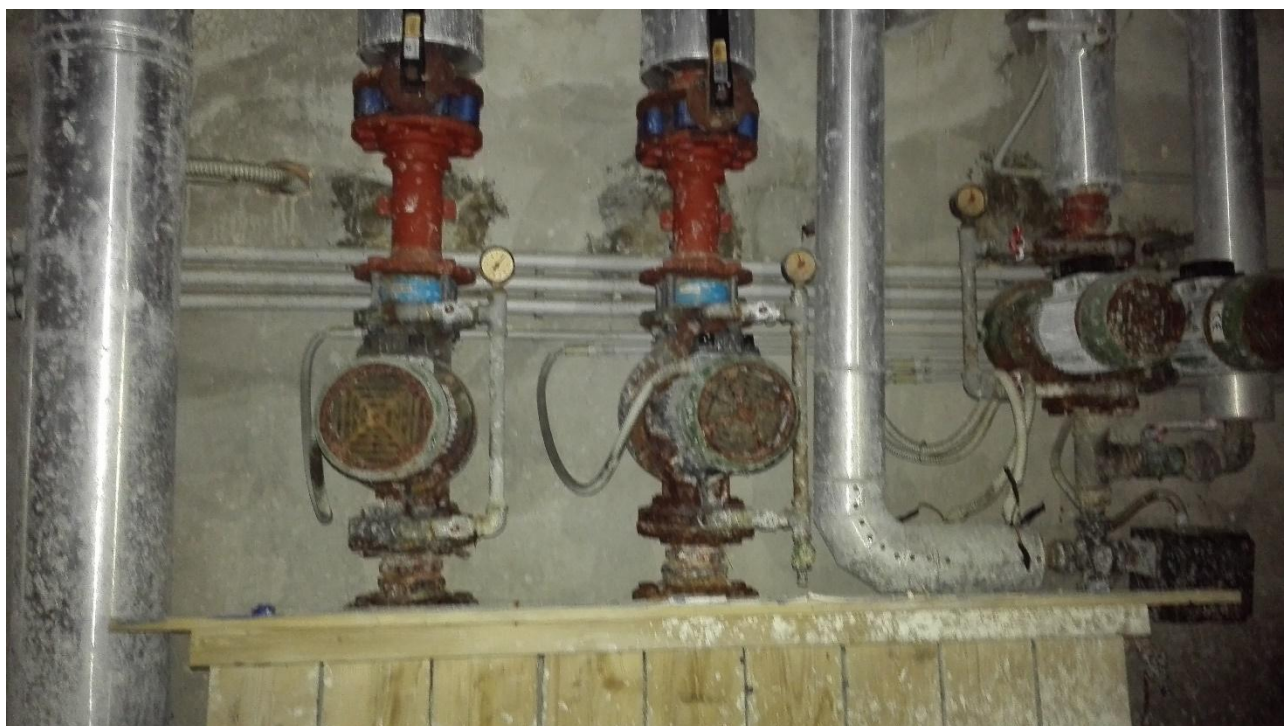


Foto 20_ locale pompe (circuiti secondari)



Foto 21_ locale pompe (circuiti secondari)



Foto 22_ locale pompe (circuiti secondari)



Foto 23_locale pompe (quadro di comando)



Foto 24_filtrazione vasca didattica



Foto 25_ scambiatore vasca didattica



Foto 26_filtri vasca didattica

Stima costi di riattivazione impianto sportivo

STIMA PRELIMINARE COSTI DI INVESTIMENTO

COD	DESCRIZIONE	U.M.	DIMENSIONI	PREZZO UNITARIO	TOTALE
OPERE EDILI					
<i>Rifacimento del rivestimento esterno in mattoncini e fasce rivestimento in rame</i>					
	Montaggio di ponteggio a telai metallici prefabbricati, compreso il successivo smontaggio	mq	1440	€ 12,50	€ 18.000,00
	Demolizione di piastrelle di rivestimento in mattoncini di cotto compreso la demolizione del sottofondo, il trasporto a rifiuto e conferimento a pubblica discarica del materiale di risulta	mq	1440	€ 11,50	€ 16.560,00
	Fornitura e posa in opera di piastrelle di rivestimento in mattoncini di cotto compresa la formazione dell'intonaco grezzo di sottofondo, il collante idoneo ed ogni altro onere e magistero	mq	1440	€ 45,00	€ 64.800,00
	Applicazione di scossalina di rivestimento in rame a protezione delle travature principali, previa preparazione del supporto mediante spazzolatura del paramento ligneo, applicazione di idonea vernice impregnante, applicazione di piastre di supporto ed ogni altro onere e magistero	mq	120	€ 100,00	€ 12.000,00
					€ 111.360,00
<i>Registrazione e sostituzione infissi interni ed esterni</i>					
	Rimozione di pannellature esistenti sugli infissi esterni, compreso il trasporto a rifiuto e conferimento a pubblica discarica	a corpo	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00
	Grossa riparazione di infissi eseguita mediante smontaggio dell'infisso, verifica degli organi di movimentazione con eventuale sostituzione di maniglie, cerniere e serrature, successivo rimontaggio dell'infisso, compresa la manodopera, i materiali di ricambio e quant'altro necessario a garantire il perfetto funzionamento	mq	540	€ 85,00	€ 45.900,00
	Sostituzione di quota parte dei vetri per adeguamento alla norma UNI 9757, compreso lo smontaggio delle vetrature esistenti, il trasporto a rifiuto e conferimento a discarica, applicazione di nuovo vetrocamera con vetro interno di sicurezza	mq	162	€ 65,00	€ 10.530,00
					€ 59.930,00
<i>Revisione pavimentazioni interne ed esterne</i>					
	Revisione di pavimentazione esterna mediante pulitura, sostituzione delle piastrelle ammalorate, ripristino delle fugature	mq	750	€ 13,50	€ 10.125,00
	Revisione di pavimentazione interna in piastrelle ceramiche eseguita mediante la sostituzione delle piastrelle ammalorate, il ripristino delle fugature, la pulitura approfondita con idropulitrici ed applicazione di apposite resine per il ripristino delle condizioni di antisdrucchiolo non inferiori a R11	mq	650	€ 25,00	€ 16.250,00
	Revisione di pavimentazione interna in gomma eseguita mediante la sostituzione delle porzioni ammalorate, la pulitura approfondita con idropulitrici	mq	150	€ 35,00	€ 5.250,00
					€ 31.625,00
<i>Revisione piastrelle di rivestimento interne</i>					
1	Sostituzione di quota parte delle piastrelle di rivestimento interne ai servizi, compresa la demolizione delle piastrelle ammalorate, il ripristino del sottofondo, l'applicazione di idoneo collante, la chiusura delle fughe	mq	90	€ 45,00	€ 4.050,00
					€ 4.050,00
<i>Tinteggiatura interna ambienti</i>					
	Scrostatura di vecchie tinte con idonee attrezzature e la successiva preparazione del supporto	mq	1000	€ 4,50	€ 4.500,00
	Tinteggiature delle pareti interne con doppia mano di vernice a smalto opaco lavabile previa applicazione di idoneo fissativo	mq	1000	€ 13,50	€ 13.500,00
					€ 18.000,00
OPERE STRUTTURALI					
<i>Manutenzione copertura in legno</i>					
	Sostituzione degli elementi strutturali ammalorati, compreso il trasporto a rifiuto del materiale inservibile	a corpo	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00
	Applicazione di vernice impregnante sulle superfici lignee a vista, previa preparazione del supporto mediante carteggiatura e successiva applicazione di doppia mano di vernice, compresi i ponteggi mobili ed ogni altro onere	mq	1000	€ 18,50	€ 18.500,00
					€ 23.000,00
IMPIANTI TECNOLOGICI					
<i>Adduzione idrica e scarico ed arredi sanitari</i>					
	Rimozione di gruppo pompe con autoclave esistente compreso il quadro elettrico ed ogni altro accessorio	a corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Installazione di nuovo gruppo pompe con autoclave costituito da n.2 elettropompe centrifughe in parallelo, a velocità variabile, complete di quadro elettrico e autoclave in acciaio zincato da 1500 l	a corpo	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00
					€ 7.500,00
<i>Impianto di produzione acqua calda sanitaria a pannelli solari termici</i>					
	Smontaggio dei componenti residui dell'impianto solare termico esistente, compresi ponteggi, il trasporto a rifiuto ed il conferimento a discarica del materiale inservibile	a corpo	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Ricostruzione dell'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da n.96 pannelli solari aventi superficie pari a 2,20 mq circa ciascuno, comprese le tubazioni con relativo isolamento termico, centraline di comando, sonde, gruppo di riempimento, circolatore		a corpo	1	€ 95.000,00	€ 95.000,00
					€ 110.000,00
<u>Impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria</u>					
Smontaggio dei componenti ammalorati dell'impianto di riscaldamento esistente, compreso il carico del materiale, il trasporto a rifiuto ed il conferimento a discarica del materiale inservibile		a corpo	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Ristrutturazione completa dell'impianto di riscaldamento ambienti mediante sostituzione di caldaie a metano aventi ciascuna potenzialità non inferiore a 350000 kcal/h con nuove a condensazione con annessi bruciatori modulanti, valvolame, dispositivi di sicurezza INAIL, pompe di circolazione sul circuito primario e circuiti secondari, valvole servocomandate, centraline per regolazione impianto a bordo caldaia e da remoto, sonde di temperatura, compresa la sostituzione di quotaparte delle tubazioni dei circuiti primario e secondario		a corpo	1	€ 105.000,00	€ 105.000,00
Revisione delle unità di trattamento aria esistenti, mediante ripristino delle serrande di regolazione lato aria, sostituzione delle sezioni ammalorate, compresa la fornitura dei nuovi componenti, la certificazione finale d'intervento ed ogni altro onere necessario al ripristino delle apparecchiature		a corpo	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Sanificazione delle canalizzazioni di distribuzione dell'aria compresa l'eventuale sostituzione di quotaparte dei canali e sostituzione delle griglie di mandata e ripresa		a corpo	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00
					€ 153.000,00
<u>Impianto di produzione energia elettrica e calore da motore endotermico "cogeneratore"</u>					
Revisione di cogeneratore esistente compresa la sostituzione delle componenti idonee a ripristinare il perfetto funzionamento		a corpo	1	€ 12.500,00	€ 12.500,00
					€ 12.500,00
<u>Impianto di filtrazione</u>					
Ripristino dell'impianto di filtrazione mediante sostituzione dei filtri, gruppi pompe con i relativi pre-filtri e del sistema di controllo dell'acqua e dosaggio dei prodotti chimici.		a corpo	1	€ 55.000,00	€ 55.000,00
					€ 55.000,00
<u>Impianti elettrici</u>					
Rimozione di quadri elettrici, corpi illuminanti, canaline, cavi ed ogni altro elemento ammalorato dell'impianto elettrico esistente, compreso il trasporto a rifiuto del materiale inutilizzabile ed il conferimento a pubblica discarica.		a corpo	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00
Installazione di nuovi quadri elettrici per il controllo dell'illuminazione, f.e.m., segnale, compresi interruttori, carpenterie metalliche ed in materiale termoplastico, la certificazione secondo le norme CEI ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Fornitura e posa in opera di nuovi proiettori per esterno dotati di lampada LED da 180 W, comprese le mensole di sostegno la ricostituzione del punto luce ed ogni altro onere e magistero		cad	10	€ 750,00	€ 7.500,00
Revisione dell'impianto di illuminazione interna alla vasca, mediante sostituzione delle lampade dei proiettori esistenti, la possibile sostituzione di quotaparte dei proiettori, la ricostituzione del punto luce, i ponteggio mobile ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Ricostituzione dell'impianto di illuminazione di sicurezza ed emergenza, mediante sostituzione delle plafoniere autoalimentate con nuove dotate di lampada led e tali da garantire un'autonomia non inferiore a 60 minuti, compresa la ricostituzione del punto luce ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00
Ricostituzione dell'impianto di illuminazione normale, mediante sostituzione delle plafoniere, compresa la ricostituzione del punto luce ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Ricostituzione delle linee elettriche di distribuzione primaria e secondaria per illuminazione e f.e.m. costituita da canaline in PVC rigido posate a vista di idoneo diametro, comprese le linee di alimentazione unipolari e/o multipolari fra quadro elettrico e terminal, le cassette di derivazione, pozzetti ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Rifacimento dell'impianto di rivelazione incendi all'interno dei depositi, compresa la fornitura della centralina di controllo, le linee di bassa tensione, i rivelatori ed ogni altro onere e magistero		a corpo	1	€ 4.500,00	€ 4.500,00
					€ 88.000,00
TOTALE LAVORI					€ 673.965,00
SOMME A DISPOSIZIONE					
- IVA sui lavori (10%)					€ 67.396,50
- Spese tecniche per progettazione esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, contabilità, coordinamento della sicurezza in esecuzione, certificato di regolare esecuzione, collaudo tecnico amministrativo					€ 65.000,00
- CNPAIA 4% (Spese tecniche)					€ 2.600,00
- IVA sulle Spese tecniche e CNPAIA (22%)					€ 14.872,00
- Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura;					€ 10.000,00
- Spese di acquisizione pareri					€ 4.500,00
- Eventuali spese per commissioni giudicatrici					€ 2.500,00
- Spese per pubblicità					€ 250,00
- Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;					€ 3.500,00
- Imprevisti ed arrotondamento					€ 20.416,50

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 191.035,00
TOTALE COMPLESSIVO		€ 865.000,00
1)	CONTRIBUTO COMUNALE UNA TANTUM (IPOTESI ATTUALE)	€ 180.000,00
TOTALE INVESTIMENTO A CARICO DEL GESTORE		€ 685.000,00
2)	CONTRIBUTO COMUNALE UNA TANTUM (PROPOSTA)	€ 300.000,00
TOTALE INVESTIMENTO A CARICO DEL GESTORE		€ 565.000,00

Prospetti gestionali di previsione

A margine della valutazione dei ricavi di gestione e dei costi per le utenze sono stati sviluppati due prospetti di flussi di cassa e conto economico che descrivono due differenti scenari:

Scenario 1 (rispondente alle condizioni dell'Avviso Pubblico):

- contributo una tantum 180.000 €
- canone annuo 20.000 €
- durata gestione 10 anni
- applicazione clausola sociale (art.20 Avviso Pubblico)

Scenario 2 (gestione complesso natatorio in condizioni ordinarie ed in relazione alla consistenza del bacino d'utenza):

- contributo una tantum 300.000 €
- canone annuo 5.000 €
- durata gestione 25 anni

UTILIZZO PISCINA																					
Periodo	Orario Giorno	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
DA SETTEMBRE A LUGLIO	LUN			1	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	MAR			1	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	MER			1	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	GIO			1	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	VEN			1	1	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	SAB			3	3	3	3	2	2	2	4	4	4	4	4	5	4	5	4	5	
	DOM			2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3				

1 SCUOLA
(Corsi per studenti riservati alle scuole)

3 MANIFESTAZIONI
(Gare ed eventi promozionali)

5 ALLENAMENTO
(Società sportive)

2 NUOTO CONTROLLATO
(Accesso libero a tariffa)

4 CORSI DI NUOTO
(Scuola nuoto e corsi di perfezionamento)

4 **5** CORSI DI NUOTO (4 corsie)
ALLENAMENTO (2 corsie)

UTILIZZO PISCINA DIDATTICA																	
Periodo	Orario Giorno	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
DA SETTEMBRE A LUGLIO	LUN				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	MAR				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	MER				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	GIO				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	VEN				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	SAB				7	7	7	6	6	4	4	4	4	6	6	6	
	DOM																

7 RIABILITAZIONE
CORSI TERAPEUTICI

4 CORSI DI AVVIAMENTO

6 ACQUA GYM

UTILIZZO PALESTRA POLIFUNZIONALE																	
Periodo	Orario Giorno	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
DA SETTEMBRE A LUGLIO	LUN			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	MAR			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	MER			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	GIO			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	VEN			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	SAB			1	1	1	1	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5
	DOM			3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		

1 FITNESS

3 MANIFESTAZIONI
(Gare ed eventi promozionali)

4 CORSI DI AVVIAMENTO
ALLO SPORT

5 ALLENAMENTO
(Società sportive)

TARIFFE DA PRATICARE ALL'UTENZA

ATTIVITA' SPORTIVA	DURATA E FREQUENZA	TARIFFA	TARIFFA
		Adulti	< 14 anni
PISCINA COPERTA		Euro/pers.	Euro/pers.
Corso di avviamento al nuoto	trimestrale - 24 lez. bisettimanali	160	135
Corso di perfezionamento al nuoto	trimestrale - 24 lez. bisettimanali	160	135
Corso di pallanuoto	"	"	"
Corso di nuoto sincronizzato	"	"	"
Corso di salvamento	"	"	"
Corso di ginnastica in acqua	"	"	"
Corso di avviamento al nuoto	annuale - 72 lezioni bisettimanali	400	360
Corso di perfezionamento al nuoto	annuale - 72 lezioni bisettimanali	400	360
Attività di nuoto controllato	(min. 10 accessi)	50	
Attività di nuoto controllato	20 accessi	90	
Attività di nuoto controllato	annuale - accesso libero (*)	250	

TARIFFE AGEVOLATE

ATTIVITA' SPORTIVA	DURATA E FREQUENZA	TARIFFA	TARIFFA
		Euro/pers.	Euro/corsia
PISCINA COPERTA			
Corsi di nuoto scolastici (mattino ore 9-13)	12 lezioni - 1 ora settimanale	40	
Corsi di nuoto gruppi sociali (anziani, disabili)	12 lezioni - 1 ora settimanale	40	
Corsia per società sportive (max 12 nuotatori)	9 mesi - min. 2 ore settimanali		24 (ora)
Corsia per associazioni disabili (on-lus)	9 mesi - min. 2 ore settimanali		24 (ora)
Vasca intera (campo pallanuoto o 6 Corsie)	9 mesi - min 1 ora settimanale		120 (ora)
<p>N.B.</p> <p>1 - I corsi scolastici saranno organizzate di intesa con le istituzioni scolastiche ed il Comune, si svolgeranno nelle ore mattutine con istruttori FIN e con l'assistenza di personale docente scolastico.</p> <p>2 - Gli spazi destinati a società sportive sono riservati ad attività agonistica per atleti tesserati</p> <p>3 - Gli spazi per gruppi sociali sono riservati ad associazioni on-lus o altri gruppi organizzati segnalati dal Comune; il numero di utenti sarà non inferiore a 10 .</p>			

PIANO DEI RICAVI

CORSI DI NUOTO IN PISCINA 25 x 12,5	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI LEZIONE GIORNO	6	6	6
NUMERO LEZIONI CORSO TRIMESTRALE	24	24	24
NUMERO CORSIE IMPEGNATE AD ORA	5	5	5
NUMERO ALLIEVI MEDI PER CORSIA	6	7	7
NUMERO CORSI ANNUI (trimestrali)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER SETTIMANA (bisettimanali)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER TRIMESTRE	90	90	90
NUMERO ALLIEVI ISCRITTI PER CORSO	540	630	630
COSTO CORSO TRIMESTRALE	160,00	160,00	160,00
TOTALE RICAVI PISCINA 25M	259.200,00	302.400,00	302.400,00

CORSI PER LE SCUOLE	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI LEZIONE GIORNO	4	4	4
NUMERO LEZIONI CORSO TRIMESTRALE	12	12	12
NUMERO CORSIE (o spazi acqua)	4	4	4
NUMERO ALLIEVI MEDIO PER CORSIA (o spazio d'acqua)	5	7	7
NUMERO CORSI ANNUI (trimestri)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER SETTIMANA (settimanali)	5	5	5
NUMERO CORSI ATTIVATI PER TRIMESTRE	80	80	80
NUMERO ALLIEVI ISCRITTI PER CORSO	400	560	560
COSTO CORSO TRIMESTRALE	24,00	24,00	24,00
TOTALE RICAVI PISCINA DIDATTICA	28.800,00	40.320,00	40.320,00

VASCA PER PALLANUOTO	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI OCCUPAZIONE GIORNO	2	2	2
NUMERO CORSIE (o spazi acqua)	1	1	1
FREQUENZA SETTIMANALE	1	1	1
FREQUENZA TRIMESTRE	12	12	12
FREQUENZA ANNUA	3	3	3
COSTO ORARIO	120,00	120,00	120,00
TOTALE RICAVI PISCINA DIDATTICA	8.640,00	8.640,00	8.640,00

NUOTO CONTROLLATO	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE	3	3	3
NUMERO CORSIE	3	3	3
NUMERO MEDIO UTENTI PER CORSIA	5	5	5
NUMERO GIORNI SETTIMANA	6	6	6
NUMERO SETTIMANE ANNUE	36	36	36
NUMERO MEDIO UTENTI GIORNO	45	45	45
NUMERO UTENTI ANNO	9720	9720	9720
COSTO SINGOLO INGRESSO	6,00	6,00	6,00
TOTALE RICAVI NUOTO LIBERO	58.320,00	58.320,00	58.320,00

CORSI DI AVVIAMENTO (PISCINA DIDATTICA)	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI LEZIONE GIORNO	4	4	4
NUMERO LEZIONI CORSO TRIMESTRALE	24	24	24
NUMERO CORSIE (o spazi acqua)	1	1	1
NUMERO ALLIEVI MEDIO PER CORSIA (o spazio d'acqua)	5	5	5
NUMERO CORSI ANNUI (trimestri)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER SETTIMANA (bisettimanali)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER TRIMESTRE	12	12	12
NUMERO ALLIEVI ISCRITTI PER CORSO	60	60	60
COSTO CORSO TRIMESTRALE	135,00	135,00	135,00
TOTALE RICAVI AVVIAMENTO (PISCINA DIDATTICA)	24.300,00	24.300,00	24.300,00

CORSI DI ACQUA GYM (PISCINA DIDATTICA)	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI LEZIONE GIORNO	5	5	5
NUMERO LEZIONI CORSO TRIMESTRALE	24	24	24
NUMERO CORSIE (o spazi acqua)	1	1	1
NUMERO ALLIEVI MEDIO PER CORSIA (o spazio d'acqua)	8	8	8
NUMERO CORSI ANNUI (trimestri)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER SETTIMANA (bisettimanali)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER TRIMESTRE	15	15	15
NUMERO ALLIEVI ISCRITTI PER CORSO	120	120	120
COSTO CORSO TRIMESTRALE	160,00	160,00	160,00
TOTALE RICAVI ACQUA GYM (PISCINA DIDATTICA)	57.600,00	57.600,00	57.600,00

CORSI DI RIABILITAZIONE (PISCINA DIDATTICA)	1° anno	2° Anno	3° Anno
NUMERO ORE DI LEZIONE GIORNO	3	3	3
NUMERO LEZIONI CORSO TRIMESTRALE	24	24	24
NUMERO CORSIE (o spazi acqua)	1	1	1
NUMERO ALLIEVI MEDIO PER CORSIA (o spazio d'acqua)	2	2	2
NUMERO CORSI ANNUI (trimestri)	3	3	3
NUMERO CORSI ATTIVATI PER SETTIMANA (bisettimanali)	2	2	2
NUMERO CORSI ATTIVATI PER TRIMESTRE	6	6	6
NUMERO ALLIEVI ISCRITTI PER CORSO	12	12	12
COSTO CORSO TRIMESTRALE	180,00	180,00	180,00
TOTALE RICAVI PISCINA DIDATTICA	6.480,00	6.480,00	6.480,00

RICAVI DA ATTIVITA' COMPLEMENTARI	1° anno	2° Anno	3° Anno
BAR (canone di locazione area intrerna)	4000	5000	8000
ARTICOLI SPORTIVI	3000	4000	5000
SPONSORIZZAZIONI	6000	7000	10000
TOTALE RICAVI DA ATTIVITA' COMPLEMENTARI	13000	16000	23000

TOTALE RICAVI	456.340,00	514.060,00	521.060,00
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

COSTI GENERALI UTENZE

Determinazione delle voci di costo

Energia elettrica			
Giorni di apertura impianto	270,00		
Costo complessivo kWh	€ 0,25		
	kW	ORE	kWh
Illuminazione esterna	8	12	96
Illuminazione spogliatoi	6	12	72
Illuminazione sala vasca	12	12	144
F.E.M. spogliatoi	12	12	144
F.E.M. imp.idrici e trattamento	15	12	180
F.E.M. termoventilaz.(al 50 % giorni ap.)	20	12	240
<i>Totale consumi elettrici giornalieri</i>			876
<i>Giorni di apertura</i>			270
<i>Totale consumi elettrici annuali in kWh</i>			236.520
Costo complessivo annuale energia elettrica			€ 59.130

Riscaldamento e acqua calda			
Centrale termica kWh	700		
Giorni di funzionamento impianto riscaldamento	140		
Giorni di funzionamento impianto acqua calda	270		
Costo gas per mc (defiscalizzata)	€ 0,60		
	kW	ORE	kWh
Riscaldamento ambienti spogliatoi	80	8	640
Riscaldamento sala piscina	180	8	1.440
Riscaldamento servizi complementari	50	8	400
<i>Totale consumi riscaldamento al giorno in kwh</i>			2.480
<i>Totale consumi annuali</i>			347.200

Acqua calda piscina	200	4	800
Acqua calda docce	120	6	720
Surplus orario centrale	80	3	240
<i>Totale consumi giornalieri</i>			1.760
<i>Totale consumi annuali</i>			475.200

Apporto energetico solare passivo			848
-----------------------------------	--	--	-----

<i>Totale apporti energetici giornalieri</i>	848
<i>Totale apporti energetici annuali</i>	228.960
<i>Totale consumi annuali riscaldamento e acqua calda</i>	593.440
1 mc gas espresso in kwh	8,18
<i>Consumi gas in mc</i>	72.548

Costo complessivo annuale riscaldamento e acqua calda	€ 43.529
--	-----------------

Consumi idrici	
Media utenti ogni ora	120
Giorni di apertura impianto	270
Ore apertura impianto	8
Totale utenti per giorno	960
Consumo idrico per utente in lt	50
Consumo idrico per piscina in mc/g	32,625
Totale consumi idrici (docce) utenti in mc/g	48,00
Costo acqua per mc	€ 1,50

Consumi idrici giornalieri per pulizie in mc (1,5 lt / mq)	3,3
Consumi idrici giornalieri per innaffiamento in mc (1 lt / mq)	6
Consumi idrici annui per utenti in mc	12.960
Consumi idrici piscina in mc	8.809
Consumi idrici annui per pulizie in mc (per 2500 mq)	903
Consumi idrici annui per innaffiamento in mc (150 giorniX2500 mq)	900
Totale consumi idrici annui in mc	23.572
Costo complessivo annuale consumi idrici	€ 35.358

ANALISI FLUSSI DI CASSA E CONTO ECONOMICO (10 anni, n.11 unità con contratto CCNL)											
PIANO DEI RICAVI											
RICAVI DI GESTIONE	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
ATTIVITA' SPORTIVA											
RICAVI PISCINA COPERTA	0,00	443.340,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00
RICAVI ATTIVITA' COMPLEMENTARI	0,00	13.000,00	16.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00
RICAVI ATTIVITA' SPORTIVA	0,00	456.340,00	514.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00
TOTALE RICAVI DI GESTIONE	0,00	456.340,00	514.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00
PIANO DEI COSTI											
CANONE ANNUO COMUNE	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
CANONE ANNUO COMUNE	0,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
TOTALE CANONE	0,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
COSTI GENERALI UTENZE (Consumi energetici ed idrici)	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
ENERGIA ELETTRICA	0,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00
RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA	0,00	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61
CONSUMI IDRICI	0,00	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85
COSTO ANNUO UTENZE	0,00	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46
COSTI DEL PERSONALE	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
COSTO N°1 DIRETTORE SPORTIVO	0,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00
COSTO N°1 ADDETTI SEGRETERIA	0,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00
COSTO N°3 ADDETTI RICEZIONE E CONTROLLO	0,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00	-78.000,00
COSTO N°2 ADDETTI IMPIANTI	0,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-70.000,00
COSTO N°4 ADDETTI ALLA PULIZIA	0,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	-100.000,00
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE	0,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00	-319.000,00
COSTI ISTRUTTORI	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
TARIFFA ORARIA LORDA ISTRUTTORE NUOTO	0,00	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50
NUMERO DI ORE EFFETTUATE SCUOLA NUOTO	0	9432	9432	9432	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00
TARIFFA ORARIA LORDA ASSISTENTE BAGNANTE E ASSISTNTE SPOGLIATOI	0,00	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
NUMERO DI ORE EFFETTUATE ASS. BAGNANTE	0	648	648	648	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00
NUMERO DI ORE EFFETTUATE ASSISTENZA EVENTI E ATTIV.SOCIALE	0	360	360	360	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
COSTO ISTRUTTORI NUOTO	0,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00
COSTO ASSISTENTI BAGNANTI	0,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00
COSTO ASSISTENTI EVENTI E ATTIV.SOCIALI	0,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00
COSTO COMPLESSIVO ISTRUTTORI	0,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00
SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
MATER.CONSUMO IMP.TRATT.ACQUE (ipoclorito, sali, diatomee)	0,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
RIPRISTINO ATTREZZATURE SPORTIVE	0,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONI ORDINARIE IMPIANTI ELETTRICI	0,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONI ORDINARIE IMPIANTI A FLUIDO	0,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONE OPERE EDILI	0,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA (2,00% Val.immobiliare)	0,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00
SPESE GESTIONALI ED AMMINISTRATIVE	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
ASSICURAZIONI	0,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
SPESE GUARDIANIA NOTTURNA	0,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
SPESE TELEFONICHE	0,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
MATERIALE DI CONSUMO	0,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
PUBBLICITA' E PROPAGANDA	0,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00
SPESE ATTIVITA' SPORTIVA	0,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
CANONI LEASING	0,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
CANONI ASSISTENZA ATTREZZATURE INFORMATICHE	0,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
TOTALE SPESE GESTIONALI ED AMMINISTRATIVE	0,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00
TOTALE COSTI OPERATIVI	0,00	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46	-647.052,46
MARGINE OPERATIVO LORDO	0,00	-190.712,46	-132.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46
AMMORTAMENTI	1° Anno	2° Anno	3° Anno	4° Anno	5° Anno	6° Anno	7° Anno	8° Anno	9° Anno	10° Anno	11° Anno
Ammortamento edifici	0,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00
Ammortamento impianti	0,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00
Ammortamento attrezzature	0,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00
TOTALE AMMORTAMENTI	0,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00
MARGINE OPERATIVO NETTO	0,00	-216.742,46	-159.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46
FINANZIAMENTO 10 ANNI, 2% TASSO INTERESSE											
Quota capitale	€ 0,00	-€ 62.558,67	-€ 63.809,85	-€ 65.086,04	-€ 66.387,76	-€ 67.715,52	-€ 69.069,83	-€ 70.451,22	-€ 71.860,25	-€ 73.297,45	-€ 74.763,40
Quota interessi	€ 0,00	-€ 13.700,00	-€ 12.448,83	-€ 11.172,63	-€ 9.870,91	-€ 8.543,15	-€ 7.188,84	-€ 5.807,45	-€ 4.398,42	-€ 2.961,22	-€ 1.495,27
RATA DI AMMORTAMENTO MUTUO	0,00	-€ 76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67	-76.258,67
SENZA FINANZIAMENTO											
Risultato ante imposte	0,00	-216.742,46	-159.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46
Imponibile IRPEF	0,00	-216.742,46	-159.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46
Imponibile IRAP	0,00	-652.778,46	-595.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46	-588.058,46
IRPEF (27,5%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IRAP (3,90%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Imposte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILE NETTO	0,00	-216.742,46	-159.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46	-152.022,46
FLUSSO DI CASSA	-685.000,00	-190.712,46	-132.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46	-125.992,46
FLUSSO DI CASSA CUMULATO	-685.										

ANALISI FLUSSI DI CASSA E CONTO ECONOMICO (25 anni, n.6 unità con contratto CCNL)									
PIANO DEI RICAVI									
RICAVI DI GESTIONE	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
ATTIVITA' SPORTIVA									
RICAVI PISCINA COPERTA	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00	498.060,00
RICAVI ATTIVITA' COMPLEMENTARI	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00	23.000,00
RICAVI ATTIVITA' SPORTIVA	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00
TOTALE RICAVI DI GESTIONE	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00	521.060,00
PIANO DEI COSTI									
CANONE ANNUO COMUNE	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
CANONE ANNUO COMUNE	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
TOTALE CANONE	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
COSTI GENERALI UTENZE (Consumi energetici ed idrici)	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
ENERGIA ELETTRICA	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00	-59.130,00
RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61	-43.528,61
CONSUMI IDRICI	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85	-35.357,85
COSTO ANNUO UTENZE	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46	-138.016,46
COSTI DEL PERSONALE	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
COSTO N°1 DIRETTORE SPORTIVO	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00
COSTO N°2 SEGRETERIA, RICEZIONE E CONTROLLO	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00	-52.000,00
COSTO N°1 ADDETTO IMPIANTI	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00	-35.000,00
COSTO N°2 ADDETTI ALLA PULIZIA	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00	-173.000,00
COSTI ISTRUTTORI	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
TARIFFA ORARIA LORDA ISTRUTTORE NUOTO	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50
NUMERO DI ORE EFFETTUATE SCUOLA NUOTO	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00	9.432,00
TARIFFA ORARIA LORDA ASSISTENTE BAGNANTE E ASSISTNTE SPOGLIATOI	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
NUMERO DI ORE EFFETTUATE ASS. BAGNANTE	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00	648,00
NUMERO DI ORE EFFETTUATE ASSISTENZA EVENTI E ATTIV.SOCIALE	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
COSTO ISTRUTTORI NUOTO	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00	108.468,00
COSTO ASSISTENTI BAGNANTI	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00	5.508,00
COSTO ASSISTENTI EVENTI E ATTIV.SOCIALI	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00	3.060,00
COSTO COMPLESSIVO ISTRUTTORI	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00	-117.036,00
SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
MATER.CONSUMO IMP.TRATT.ACQUE (poclorito, sali, diatomee)	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
RIPRISTINO ATTREZZATURE SPORTIVE	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONI ORDINARIE IMPIANTI ELETTRICI	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONI ORDINARIE IMPIANTI A FLUIDO	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00
MANUTENZIONE OPERE EDILI	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
TOTALE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA (2,00% Val.immobiliare)	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00
SPESE GESTIONALI ED AMMINISTRATIVE	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
ASSICURAZIONI	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00
SPESE GUARDIANIA NOTTURNA	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
SPESE TELEFONICHE	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
MATERIALE DI CONSUMO	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
PUBBLICITA' E PROPAGANDA	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00
SPESE ATTIVITA' SPORTIVA	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
CANONI LEASING	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
CANONI ASSISTENZA ATTREZZATURE INFORMATICHE	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
TOTALE SPESE GESTIONALI ED AMMINISTRATIVE	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00
TOTALE COSTI OPERATIVI	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46	-481.052,46
MARGINE OPERATIVO LORDO	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54	40.007,54
AMMORTAMENTI	19° Anno	20° Anno	21° Anno	22° Anno	23° Anno	24° Anno	25° Anno	26° Anno	
Ammortamento edifici	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00	-8.905,00
Ammortamento impianti	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00	-10.275,00
Ammortamento attrezzature	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00	-6.850,00
TOTALE AMMORTAMENTI	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00	-26.030,00
MARGINE OPERATIVO NETTO	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54
FINANZIAMENTO 25 ANNI, 2% TASSO INTERESSE									
Quota capitale	-€ 24.699,63	-€ 25.193,62	-€ 25.697,49	-€ 26.211,44	-€ 26.735,67	-€ 27.270,38	-€ 27.815,79	-€ 28.372,11	
Quota interessi	-€ 4.239,92	-€ 3.745,93	-€ 3.242,06	-€ 2.728,11	-€ 2.203,88	-€ 1.669,17	-€ 1.123,76	-€ 567,44	
RATA DI AMMORTAMENTO MUTUO	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	-28.939,55	
SENZA FINANZIAMENTO									
Risultato ante imposte	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	
Imponibile IRPEF	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	13.977,54	
Imponibile IRAP	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	-276.058,46	
IRPEF (27,5%)	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	
IRAP (3,90%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale Imposte	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	-3.843,82	
UTILE NETTO	10.133,72	10.133,72	10.133,72	10.133,72	10.133,72	10.133,72	10.133,72	10.133,72	
FLUSSO DI CASSA	36.163,72	36.163,72	36.163,72	36.163,72	36.163,72	36.163,72	36.163,72	36.163,72	
FLUSSO DI CASSA CUMULATO	19.995,77	56.159,49	92.323,21	128.486,93	164.650,65	200.814,36	236.978,08	273.141,80	
CON FINANZIAMENTO									
Risultato ante imposte	9.737,62	10.231,61	10.735,49	11.249,44	11.773,66	12.308,38	12.853,79	13.410,10	
Imponibile IRPEF	9.737,62	10.231,61	10.735,49	11.249,44	11.773,66	12.308,38	12.853,79	13.410,10	
Imponibile IRAP	-280.298,38	-279.804,39	-279.300,51	-278.786,56	-278.262,34	-277.727,62	-277.182,21	-276.625,90	
IRPEF (27,5%)	-2.677,85	-2.813,69	-2.952,26	-3.093,59	-3.237,76	-3.384,80	-3.534,79	-3.687,78	
IRAP (3,90%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Totale Imposte	-2.677,85	-2.813,69	-2.952,26	-3.093,59	-3.237,76	-3.384,80	-3.534,79	-3.687,78	
UTILE NETTO	7.059,78	7.417,92	7.783,23	8.155,84	8.535,91	8.923,57	9.318,99	9.722,32	
FLUSSO DI CASSA	8.390,15	8.254,30	8.115,74	7.974,40	7.830,24	7.683,19	7.533,20	7.380,22	
FLUSSO DI CASSA CUMULATO	99.267,05	107.521,35	115.637,09	123.611,49	131.441,73	139.124,92	146.658,12	154.038,34	
Tax shield	1.165,98	1.030,13	891,57	750,23	606,07	459,02	309,03	156,05	
FLUSSO DI CASSA PER VAM	37.329,70	37.193,85	37.055,28	36.913,95	36.769,79	36.624,92	36.472,75	36.319,77	
DSCR	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	

Conclusioni

L'approfondimento svolto ha fatto emergere una significativa rivalutazione dei costi di riattivazione della piscina che passano dagli stimati € 400.000,00 a circa € 900.000,00.

Questo risultato ha un impatto rilevante in termini di conto economico e di flussi di cassa per il futuro gestore, il quale si troverebbe a dover pagare una rata di ammortamento quasi doppia rispetto alla condizione inizialmente stimata.

Questo dato, nell'orizzonte temporale dei 10 anni (a base di gara), condiziona negativamente il risultato operativo in termini di flusso di cassa.

A questo si aggiunga l'obbligo sancito all'art.20 dell'Avviso pubblico riguardante la Clausola Sociale che vincola il gestore alla riassunzione del personale dipendente della precedente gestione con rapporti di lavoro regolati da CCNL (11 unità di cui n.1 Direttore sportivo, n.4 addetti pulizia, n.2 addetti impianti, n.3 addetti accoglienza, n.1 addetto segreteria).

Sebbene questa clausola favorisca la riassunzione dei lavoratori, tuttavia condiziona negativamente il bilancio gestionale.

RISULTATI SECONDO IPOTESI A BASE DELL'AVVISO PUBBLICO	
COSTO MEDIO PONDERATO DELL CAPITALE (WACC) (con finanziamento)	2,50%
VAN FINANZIARIO (ATTUALIZZAZIONE FLUSSI DI CASSA)	-€ 1.800.092,80
VALORE MEDIO DI COPERTURA DEL FINANZIAMENTO (ADSCR)	-1,75

Lo scenario alternativo proposto e analizzato nel presente documento comporta quindi:

- La rimodulazione del contributo una tantum fino ad 300.000 €
- La corresponsione di un canone annuo pari a 5.000 €
- Il prolungamento della durata di gestione fino a 25 anni

RISULTATI SECONDO IPOTESI UTILIZZO ORDINARIO IMPIANTO SPORTIVO	
COSTO MEDIO PONDERATO DELL CAPITALE (WACC) (con finanziamento)	2,50%
VAN FINANZIARIO (ATTUALIZZAZIONE FLUSSI DI CASSA)	€ 64.548,84
VALORE MEDIO DI COPERTURA DEL FINANZIAMENTO (ADSCR)	1,12

A queste condizioni si arriva ad un sostanziale equilibrio di cassa, fatti salvi i flussi di cassa attivi derivanti da ulteriori attività complementari estive che saranno appannaggio del soggetto gestore.