



COMUNE DI SESTU

PROVINCIA DI CAGLIARI

UFFICIO TECNICO
Settore Lavori Pubblici

Studio di fattibilità

Intervento per il completamento e adeguamento funzionale degli impianti sportivi di viale Vienna

allegato C	Elaborato tecnico economico	
	Rev. 2.0	Data: ottobre 2012

I PROGETTISTI Geom. Giuseppe Spanu Ing. Nicola Ligas Collaboratrice: Dott. Ing. Michela Marcis	IL COMMITTENTE Amministrazione Comunale di Sestu
--	--

1. Possibilità di realizzazione mediante concessione rispetto all'appalto

Considerata la necessità di procedere alla manutenzione straordinaria dello stabile e alla successiva gestione, l'amministrazione ritiene opportuno e maggiormente conveniente procedere con il sistema della finanza di progetto, ai sensi dell'art. 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

2. Fattibilità finanziaria

La fattibilità finanziaria dell'intervento è stata studiata tramite il criterio dell'analisi costi ricavi (ACR), basandosi sul principio che un utilizzatore razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti futuri che quel medesimo bene sarà in grado di produrre. Si è quindi proceduto all'identificazione e stima delle voci di costo su un periodo ipotetico di dodici anni.

	Spese di investimento	Rata annuale	Anredi attrezzatura	Spese di gestione E manutenzione del verde	Spese di manutenzione Ordinarie	Spese gestione bar	Pulizia	Sorveglianza e guardiania	UtENZE (drica, telefonica, elettrica)	Assicurazioni e polizze fideiussorie	Spese varie Ed imprevisti	Spese generali e di gestione	Totale costi annui
1 anno	€ 20.000,00	€ 5.733,24	€ 15.000,00	€ 10.800,00	€ 0,00	€ 41.760,00	€ 9.600,00	€ 6.000,00	€ 9.600,00	€ 1.300,00	€ 1.000,00	€ 18.118,99	€ 138.912,22
2 anno		€ 5.398,33	€ 1.000,00	€ 11.124,00	€ 4.000,00	€ 43.012,80	€ 9.792,00	€ 6.120,00	€ 10.080,00	€ 1.326,00	€ 1.020,00	€ 18.481,37	€ 111.354,49
3 anno		€ 5.039,21	€ 1.020,00	€ 11.457,72	€ 4.080,00	€ 44.303,18	€ 9.987,84	€ 6.242,40	€ 10.281,60	€ 1.352,52	€ 1.040,40	€ 18.860,99	€ 113.655,86
4 anno		€ 4.654,13	€ 1.040,40	€ 11.801,45	€ 4.161,60	€ 45.632,28	€ 10.187,60	€ 6.367,25	€ 10.487,23	€ 1.379,57	€ 1.061,21	€ 19.228,01	€ 116.000,73
5 anno		€ 4.241,21	€ 1.061,21	€ 12.155,50	€ 4.244,83	€ 47.001,25	€ 10.391,35	€ 6.494,59	€ 10.696,98	€ 1.407,16	€ 1.082,43	€ 19.612,57	€ 118.389,08
6 anno		€ 3.798,44	€ 1.082,43	€ 12.520,16	€ 4.329,73	€ 48.411,29	€ 10.599,18	€ 6.624,48	€ 10.910,92	€ 1.435,31	€ 1.104,08	€ 20.004,82	€ 120.820,84
7 anno		€ 3.323,67	€ 1.104,08	€ 12.895,76	€ 4.416,32	€ 49.863,62	€ 10.811,16	€ 6.756,97	€ 11.129,13	€ 1.464,01	€ 1.126,16	€ 20.404,92	€ 123.295,82
8 anno		€ 2.814,57	€ 1.126,16	€ 13.282,64	€ 4.504,65	€ 51.359,53	€ 11.027,38	€ 6.892,11	€ 11.351,72	€ 1.493,29	€ 1.148,69	€ 20.813,02	€ 125.813,76
9 anno		€ 2.268,67	€ 1.148,69	€ 13.681,12	€ 4.594,74	€ 52.900,32	€ 11.247,93	€ 7.029,96	€ 11.578,75	€ 1.523,16	€ 1.171,66	€ 21.229,28	€ 128.374,27
10 anno		€ 1.683,31	€ 1.171,66	€ 14.091,55	€ 4.686,64	€ 54.487,33	€ 11.472,89	€ 7.170,56	€ 11.810,33	€ 1.553,62	€ 1.195,09	€ 21.653,86	€ 130.976,83
11 anno		€ 1.055,63	€ 1.195,09	€ 14.514,30	€ 4.780,37	€ 56.121,95	€ 11.702,35	€ 7.313,97	€ 12.046,53	€ 1.584,69	€ 1.218,99	€ 22.086,94	€ 133.620,81
12 anno		€ 382,58	€ 1.218,99	€ 14.949,73	€ 4.875,98	€ 57.805,61	€ 11.936,39	€ 7.460,25	€ 12.287,46	€ 1.616,39	€ 1.394,23	€ 22.528,68	€ 136.456,29
Totale	€ 20.000,00	€ 40.392,98	€ 27.168,72	€ 153.273,92	€ 48.674,86	€ 592.659,15	€ 128.756,06	€ 80.472,54	€ 132.260,65	€ 17.435,72	€ 13.562,95	€ 243.013,46	€ 1.497.671,00

Per la definizione dei ricavi sono stati ipotizzati degli introiti annuali calcolati sugli introiti di strutture analoghe nella provincia di Cagliari.

	Introiti Campo calcio	Introiti Campi tennis	Campetti bocce	Punto ristoro	Sponsorizzazioni	Totale
1 anno	€ 5.681,10	€ 1.704,33	€ 1.704,33	€ 20.593,97	€ 246,58	€ 29.930,30
2 anno	€ 23.040,00	€ 6.912,00	€ 6.912,00	€ 83.520,00	€ 1.000,00	€ 121.384,00
3 anno	€ 23.155,20	€ 6.946,56	€ 6.946,56	€ 86.025,60	€ 1.020,00	€ 124.093,92
4 anno	€ 23.270,98	€ 6.981,29	€ 6.981,29	€ 88.606,37	€ 1.040,40	€ 126.880,33
5 anno	€ 23.387,33	€ 7.016,20	€ 7.016,20	€ 91.264,56	€ 1.061,21	€ 129.745,50
6 anno	€ 23.504,27	€ 7.051,28	€ 7.051,28	€ 94.002,50	€ 1.082,43	€ 132.691,76
7 anno	€ 23.621,79	€ 7.086,54	€ 7.086,54	€ 96.822,57	€ 1.104,08	€ 135.721,51
8 anno	€ 23.739,90	€ 7.121,97	€ 7.121,97	€ 99.727,25	€ 1.126,16	€ 138.837,25
9 anno	€ 23.858,60	€ 7.157,58	€ 7.157,58	€ 102.719,07	€ 1.148,69	€ 142.041,51
10 anno	€ 23.977,89	€ 7.193,37	€ 7.193,37	€ 105.800,64	€ 1.171,66	€ 145.336,92
11 anno	€ 24.097,78	€ 7.229,33	€ 7.229,33	€ 108.974,66	€ 1.195,09	€ 148.726,20
12 anno	€ 24.218,27	€ 7.265,48	€ 7.265,48	€ 112.243,90	€ 1.217,99	€ 152.211,12
Totale	€ 259.872,00	€ 77.961,60	€ 77.961,60	€ 1.069.707,10	€ 12.167,72	€ 1.497.670,01

Raffronto costi ricavi

Dall'analisi costi ricavi ci evince quindi che la gestione della struttura sportiva risulta economicamente in pareggio in un tempo di dodici anni.

3. Elementi essenziali dello schema di contratto

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, si procederà alla stipula del contratto dove saranno disciplinati in maniera dettagliata i seguenti punti:

Oggetto dell'affidamento

L'affidamento prevede la gestione diretta degli impianti sportivi di viale Vienna e la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria indicati nel presente studio di fattibilità.

Durata dell'affidamento

Il contratto dovrà prevedere l'affidamento della struttura per anni dodici, decorrenti dalla data di stipula del contratto e comprensivi anche del periodo necessario per l'esecuzione dei lavori.

Utilizzo dell'impianto

Con il contratto verrà garantito al Comune l'utilizzo gratuito della struttura per numero definito di manifestazioni sportive.

Cauzione

Nel contratto verrà definito l'importo della polizza fideiussoria da prestare a garanzia dello svolgimento delle attività, del corretto utilizzo dell'impianto e della restituzione del bene in condizioni di integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Revoca

Con la stipula del contratto verranno definiti i casi per i quali il Comune potrà procedere, senza che sorgano alcun onere di natura economica o diritto di risarcimento, alla revoca dell'affidamento, oltre ai casi previsti dall'art. 1453 del Codice Civile.

Collaudo tecnico amministrativo

Contestualmente all'inizio dei lavori, il comune affiderà l'incarico di collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale dei lavori. Con la stipula del contratto la ditta affidataria si impegna a farsi carico di tutte le spese connesse alle operazioni di collaudo, incluso l'onorario del collaudatore.