

All. 2

“PISCINA COMPRENSORIALE DI CAMPOMAGGIORE”

Piano Economico Finanziario (P.E.F.)

(D. Lgs. 23/12/2022 n. 201 art. 14 comma 4)

PREMESSA

La presente Relazione è redatta in ottemperanza al combinato disposto del comma 4 dell'art. 14 del D. Lgs. 23/12/2022 n. 201 che testualmente recita: *"4. Al fine di assicurare la realizzazione degli interventi infrastrutturali necessari da parte del soggetto affidatario, nei servizi pubblici locali a rete, gli enti di governo dell'ambito integrano la relazione di cui al comma 3 allegando il piano economico-finanziario acquisito all'esito della procedura, che, fatte salve le disposizioni di settore, contiene anche la proiezione, per il periodo di durata dell'affidamento, dei costi e dei ricavi, degli investimenti e dei relativi finanziamenti. Tale piano deve essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi iscritta all'albo degli intermediari finanziari ai sensi dell'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, o da revisori legali ai sensi del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39."*

PREMESSA

EFFICIENTAMENTO/RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

1 - Obiettivi

Il Concessionario dovrà poter realizzare tutte le attività finalizzate alla riqualificazione energetica dell'immobile oggetto di concessione.

Il Concessionario potrà, pertanto, essere autorizzato a presentare, in autonomia e a proprio nome, istanze di accesso a incentivi, contributi e finanziamenti pubblici di ogni ordine e grado, connessi alla riqualificazione energetica e all'efficientamento dell'immobile, incluso l'utilizzo di sistemi per la produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili, anche mediante la partecipazione a comunità energetiche rinnovabili (CER) come declinate dall'art. 31 del D. Lgs. n. 199/2021 e/o mediante l'accesso delle iniziative giuridico-amministrative comprese sotto la voce "Conto Termico".

E' riconosciuta ed ammessa la facoltà del Concessionario di poter, autonomamente e in qualità di gestore, presentare domande di accesso a incentivi, finanziamenti e contributi di ogni ordine e grado finalizzati alla riqualificazione energetica, alla produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili e alla riduzione dei consumi energetici dell'impianto nonché presentare domande di accesso a incentivi, finanziamenti e contributi di ogni ordine e grado finalizzati alla riqualificazione energetica e alla produzione autonoma di energia da fonti rinnovabili.

L'esigenza di procedere a tali interventi risulta essere indispensabile e strategica per:

- assicurare la sostenibilità gestionale dell'impianto sportivo;
- rendere l'impianto autosufficiente dal punto di vista energetico;
- abbattere i costi di gestione, soprattutto per quanto concerne il riscaldamento dell'acqua, principale voce di spesa, attualmente insostenibile per via dell'alimentazione a gas GPL, con costi di approvvigionamento e consumo elevatissimi.

Tale facoltà comprende anche:

- la partecipazione a Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), come disciplinate dall'art. 31 del D. Lgs. n. 199/2021;
- l'accesso a misure di incentivazione nell'ambito del "Conto Termico 3.0" istituito dal Decreto Ministeriale 7 agosto 2025 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 26 settembre 2025) per incentivare gli interventi di efficienza energetica e di produzione ed utilizzo di energia termica da fonti rinnovabili.

Di seguito si espone, in dettaglio, la suddetta facoltà posta in favore del Concessionario.

2. Oggetto dell'intervento

- Denominazione impianto: *"Piscina Comprensoriale di Campomaggiore"*;
- Ubicazione: Area PIP – Comune di Campomaggiore (PZ);

- Identificazione catastale: Foglio 8, Particella 792, Cat. D/6, Rendita Catastale € 19.592,50;
- Estensione complessiva: mq. 5.996 (mq. 1.667 coperti – fabbricati, mq. 4.329 pertinenze scoperte, mq. 140 locali tecnici interrati);
- Titolo di proprietà: DPGR Regione Basilicata N. 202400051 del 4 marzo 2024;
- Tipologia di rapporto giuridico: Concessione di servizi pluriennale per la gestione dell'impianto natatorio;
- Durata minima proposta: anni 5 anni, eventualmente prorogabile con provvedimento espresso per periodo analoghi o minori, ai sensi dell'art. 178 co.2 del D.Lgs. 36/2023, in funzione del valore del piano degli investimenti proposti. Nei documenti di gara saranno sancite specifiche disposizioni riguardo alla durata della concessione.

3. Contesto energetico e necessità della riqualificazione

La Piscina Coperta di Campomaggiore, allo stato attuale, è alimentata a gas GPL, il cui approvvigionamento risulta oneroso sia in termini economici che logistici. La voce di costo energetico legata al riscaldamento dell'acqua rappresenta la principale spesa di gestione dell'impianto, incidendo negativamente sulla sostenibilità finanziaria e rendendo estremamente difficoltosa l'attrattività della concessione per potenziali operatori economici.

In assenza di interventi strutturali volti ad abbattere tale voce di costo attraverso:

- interventi di coibentazione e miglioramento dell'involucro edilizio;
- installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, pompe di calore, biomassa, ecc.);
- partecipazione a Comunità Energetiche Rinnovabili (CER);

risulterà problematico individuare soggetti concessionari disposti a gestire l'impianto in condizioni di equilibrio economico-finanziario.

La riqualificazione energetica è pertanto condizione imprescindibile per garantire:

- la continuità di fruizione pubblica dell'impianto;
- la sostenibilità economica della gestione pluriennale;
- l'interesse pubblico alla valorizzazione e alla funzionalità della struttura.

4. Transizione ecologica

La normativa vigente, unitamente alle politiche di transizione ecologica a livello nazionale e comunitario, consente agli enti pubblici di affidare ai concessionari di servizi pluriennali la possibilità di:

- utilizzare gli immobili in concessione per realizzare interventi di efficientamento energetico e autosufficienza produttiva;
- accedere, in qualità di soggetti gestori, a misure di incentivazione e finanziamento, anche mediante:

- costituzione di diritti di superficie pro quota;
- adesione a Comunità Energetiche Rinnovabili (CER).

5. Principali riferimenti normativi:

- D. Lgs. N. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), Parte II;
- Codice Civile, artt. 952 e ss. (Diritto di superficie);
- D. Lgs. N. 199/2021, art. 31 (Comunità Energetiche Rinnovabili);
- Decreto Ministeriale 7 agosto 2025 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 26 settembre 2025 (Conto Termico 3.0);
- Regione Basilicata / Legge Regionale 16 giugno 2022 n. 12 *“Interventi regionali di promozione e sostegno dell'istituzione dei gruppi di autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili e delle comunità energetiche rinnovabili”*;
- Linee Guida ANAC per le concessioni di servizi;
- Programmi PNRR e fondi regionali per l'efficientamento energetico degli impianti sportivi pubblici.

6. Facoltà del concessionario e strumenti di finanziamento

Il Concessionario, in virtù del titolo di disponibilità derivante dalla concessione di servizi, potrà essere formalmente autorizzato a:

- utilizzare l'immobile per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica, con accesso autonomo a incentivi e finanziamenti;
- partecipare a Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) in qualità di produttore / auto consumatore;
- presentare domande di concessione di incentivi per interventi di efficienza energetica e di produzione ed utilizzo di energia termica da fonti rinnovabili.

7. Strumenti finanziari attivabili

1. Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) - D. Lgs. 199/2021 art. 31;
2. Decreto Ministeriale 7 agosto 2025 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 26 settembre 2025 (Conto Termico 3.0);
3. PNRR – Missione 2 (Transizione Ecologica e Sport e Inclusione);
4. Legge 27 dicembre 2017 n. 205 art. 1 comma 369 «Fondo unico a sostegno del potenziamento del movimento sportivo italiano»;

5. Fondi Regionali Basilicata per CER ed efficientamento energetico.

8. Strumento giuridico: diritto di superficie

Per garantire la legittimazione piena e diretta al Concessionario di accedere a tali misure, l'Ente concedente potrà:

- Delimitare il diritto di superficie alla durata della concessione e agli spazi necessari per l'installazione di impianti tecnologici di produzione e risparmio energetico;
- Prevedere esplicita facoltà di partecipazione del Concessionario a CER e di accesso diretto agli incentivi pubblici e privati.

9. Finalità dell'accesso a misure incentivanti

La riqualificazione energetica dell'impianto sportivo "Piscina Coperta di Campomaggiore" costituisce un'esigenza fondamentale ed inderogabile per garantire:

- La sostenibilità economica della gestione;
- L'abbattimento delle spese di approvvigionamento energetico, in particolare per il riscaldamento dell'acqua;
- L'attrattività del bando per soggetti concessionari.

Alla luce di quanto esposto, l'Ente concedente (Comune) può:

- Formalizzare nel contratto di concessione (o atto integrativo) la facoltà per il Concessionario di utilizzare l'immobile per la richiesta autonoma di incentivi;
- Costituire, per le finalità di cui sopra, un diritto di superficie funzionale e limitato alla durata della concessione.

La possibilità per il Concessionario di accedere autonomamente a CER (art. 31 D. Lgs. 199/2021), al Conto Termico 3.0 (D.M. 7/8/2025) nonché al «Fondo unico a sostegno del potenziamento del movimento sportivo italiano» (Legge 27 dicembre 2017 n. 205 art. 1 comma 369) rappresenta, ad oggi, una condizione vantaggiosa per assicurare la continuità di gestione dell'impianto in equilibrio economico-finanziario.

10. Considerazioni finali

Gli interventi di efficientamento e riqualificazione energetica dell'immobile devono essere considerati indispensabili e complementari rispetto all'installazione dei pannelli fotovoltaici attualmente in corso di realizzazione.

La sola produzione di energia elettrica da fonte solare, infatti, non è sufficiente a compensare gli elevati fabbisogni termici dell'impianto natatorio, in particolare per il riscaldamento dell'acqua delle vasche, che rappresenta la voce di costo più onerosa e strutturalmente critica nella gestione dell'impianto.

La struttura è stata progettata nei primi anni '90 secondo criteri edilizi e impiantistici non più rispondenti agli standard energetici attuali, con involucro edilizio scarsamente coibentato,

dispersioni termiche significative e impianti di generazione termica alimentati a gas GPL, caratterizzati da bassi rendimenti e costi di approvvigionamento in costante aumento.

Alla luce di ciò, risulta necessario prevedere un programma integrato di riqualificazione energetica, comprendente:

- Interventi di isolamento e coibentazione dell'involucro edilizio (coperture, pareti e infissi);
- Sostituzione o riqualificazione degli impianti di riscaldamento e trattamento dell'aria, mediante l'utilizzo di pompe di calore ad alta efficienza e/o sistemi ibridi integrati con il fotovoltaico;
- Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e per il preriscaldamento dell'acqua delle vasche, anche mediante impianti a biomassa stante anche la notevole disponibilità a condizioni economiche vantaggiose (basso costo), nell'immediato circondario territoriale, della materia prima (legno);
- Sistemi di recupero del calore dall'aria espulsa e dall'acqua di scarico;
- Introduzione di sistemi di monitoraggio e gestione intelligente dei consumi energetici (smart control e BEMS).

Tali interventi sono giustificati dalla necessità di:

- Ridurre in modo strutturale i costi di gestione, assicurando la sostenibilità economico-finanziaria della concessione;
- Garantire la continuità d'uso pubblico della piscina senza aggravio per l'Ente concedente;
- Adeguare l'immobile alle normative vigenti in materia di efficienza energetica (D. Lgs. 192/2005 e s.m.i.; D. Lgs. 48/2020) e di transizione ecologica;
- Contribuire agli obiettivi ambientali e climatici fissati dal PNRR e dal Green Deal europeo, in linea con la Missione 2 "Rivoluzione verde e transizione ecologica".

L'insieme di tali misure costituisce un presupposto tecnico ed economico necessario per il riequilibrio del Piano Economico-Finanziario e per l'attrattività della gestione in concessione, garantendo nel contempo la riduzione delle emissioni climalteranti e l'allineamento della struttura ai parametri di efficienza energetica richiesti per gli impianti sportivi pubblici di nuova generazione.

1. Premessa

Il presente documento è finalizzato a determinare quali possono essere gli elementi affinché possa sussistere un accettabile equilibrio economico-finanziario nella gestione, tramite affidamento in concessione a terzi, della "Piscina Comprensoriale di Campomaggiore", ubicata in agro del Comune di Campomaggiore (PZ), mediante procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici).

2. Oggetto della concessione

- Denominazione: "Piscina Comprensoriale di Campomaggiore".
- Ubicazione: Area PIP – Comune di Campomaggiore (PZ).
- Identificazione catastale: Foglio 8, Particella 792, Categoria D/6, rendita catastale € 19.592,50.
- Estensione complessiva: mq. 5.996 (mq. 1.667 coperti – fabbricati, mq. 4.329 pertinenze scoperte, mq. 140 locali tecnici interrati).
- Titolo di proprietà: Decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPGR) della Basilicata N. 202400051 del 4 marzo 2024.

3. Bacino di utenza (ipotesi) e scenario di riferimento

- Bacino potenziale di riferimento: Campomaggiore, Brindisi Montagna, Trivigno, Albano di Lucania, Pietrapertosa, Castelmezzano, Tricarico, Grassano, Calvello, Calciano, Garaguso, Accettura, Stigliano.
- Categorie di utenti: Privati cittadini, scuole, centri riabilitativi, associazioni sportive.
- Dati storici di gestione (2014-2019) a cui sono stati applicate variazioni sui prezzi:
 - media utenti mensili: 200;
 - utenti iscritti annui nel picco di gestione: 250;
- Scenario potenziale (obiettivi di equilibrio economico-finanziario): stabilizzazione del bacino utenza a n. 300 utenti annui, con margini di incremento legati a politiche promozionali e alla piena funzionalità dell'impianto.

4. Valore economico della concessione

Il valore economico della concessione (art. 14 D. Lgs. N. 36/2023) è determinato sulla base delle linee guida ANAC per la stima del valore della concessione di servizi (Linee guida n. 9) e tenendo conto dei seguenti elementi:

- dei ricavi stimati derivanti dall'attività gestionale (abbonamenti, ingressi singoli, corsi, attività sportive);
- dei costi di gestione ordinaria a carico del concessionario (utenze, manutenzioni, personale);
- del margine di utile minimo per il concessionario per la sostenibilità dell'intervento;
- della durata contrattuale minima proposta e pari a n. 5 anni, eventualmente rinnovabile con atto espresso per periodi analoghi o inferiori escludendosi pertanto il rinnovo tacito, a seguito di monitoraggio e revisione del PEF, in quanto considerata necessaria e congrua per garantire il pieno ammortamento dei costi di gestione e incentivare un progetto gestionale strutturato e duraturo.

6. Ricavi stimati (valori annui) su dati storici

VOCE DI RICAVO	QUANTITA' STIMATA (UTENTI)	PREZZO UNITARIO	TOTALE ANNUO STIMATO
ABBONAMENTI ANNUALI	250,00	300,00	75.000,00
INGRESSI GIORNALIERI (40 INGRESSI/DIE PER 150 GG)	6.000,00	7,00	42.000,00
CORSI DI NUOTO (100 UTENTI A € 350/ANNO)	100,00	350,00	35.000,00
AFFITTO CORSIE AD ASSOCIAZIONI SPORTIVE	-	-	5.000,00
TOTALE RICAVI ANNUI STIMATI	-	-	157.000,00

6. Costi di gestione (valori annui) su dati storici

VOCE DI COSTO	TOTALE ANNUO STIMATO
ACQUISTO DI MATERIALI	10.000,00
UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS)	45.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA E PULIZIE	15.000,00
PERSONALE (ISTRUTTORI, RECEPTION, BAGNINI)	68.703,70
ONERI AMMINISTRATIVI E ASSICURATIVI	10.000,00
TOTALE COSTI ANNUI STIMATI	148.703,70

7. Valore economico della concessione e canone concessorio in base ai dati storici

CONTO ECONOMICO			
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2026	2027	2028
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	157.000,00	157.000,00	157.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in lav., semilav., finiti	0,00	0,00	0,00
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	0,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi	0,00	0,00	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	157.000,00	157.000,00	157.000,00
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.000,00	55.000,00	55.000,00
7) Per servizi	15.000,00	15.000,00	15.000,00
8) Per godimento beni di terzi	0,00	0,00	0,00
9) Per il personale (totale)	68.703,70	68.703,70	68.703,70
a) Salari e stipendi	50.000,00	50.000,00	50.000,00
b) Oneri sociali	15.000,00	15.000,00	15.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	3.703,70	3.703,70	3.703,70
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	0,00	0,00	0,00
10) Ammortamenti e svalutazioni (totale)	0,00	0,00	0,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0,00	0,00	0,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
d) Svalutazione dei crediti	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	148.703,70	148.703,70	148.703,70
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	8.296,30	8.296,30	8.296,30
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	0,00	0,00	0,00
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
d) Proventi diversi dai precedenti	0,00	0,00	0,00
17) Interessi ed altri oneri finanziari	0,00	0,00	0,00
Verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
Verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
Verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
Altri interessi ed oneri finanziari	0,00	0,00	0,00
17-bis) Utili e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00

TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0,00	0,00	0,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) Rivalutazioni (totale)	0,00	0,00	0,00
a) Di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
d) Di strumenti finanziari derivati			
19) Svalutazioni (totale)	0,00	0,00	0,00
a) Di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
d) Di strumenti finanziari derivati			
TOTALE RETTIFICHE	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	8.296,30	8.296,30	8.296,30
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.903,70	2.903,70	2.903,70
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	5.392,59	5.392,59	5.392,59

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO						
ESERCIZIO	2026		2027		2028	
Ricavi da Vendita	157.000,00	100%	157.000,00	100%	157.000,00	100%
Variazioni di Magazzino	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri Ricavi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	157.000,00	100%	157.000,00	100%	157.000,00	100%
Acquisti	55.000,00	35,0%	55.000,00	35%	55.000,00	35,0%
Servizi	15.000,00	9,6%	15.000,00	10%	15.000,00	9,6%
Oneri diversi di gestione	10.000,00	6,4%	10.000,00	6%	10.000,00	6,4%
Godimento Beni di Terzi	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	80.000,00	51,0%	80.000,00	51,0%	80.000,00	51,0%
VALORE AGGIUNTO	77.000,00	49,0%	77.000,00	49,0%	77.000,00	49,0%
Costi del Personale	68.703,70	43,8%	68.703,70	44%	68.703,70	43,8%
MARGINE OPERATIVO LORDO	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%
Ammortamenti e Svalutazioni	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Accantonamenti per rischi	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Altri accantonamenti	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%

REDDITO OPERATIVO (MARGINE OPERATIVO NETTO)	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%
Proventi finanziari e da Partecipazioni	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Interessi ed altri oneri finanziari	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Utili e perdite su cambi	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
Rivalutazioni e Svalutazioni	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0,0%
REDDITO ANTE IMPOSTE	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%	8.296,30	5,3%
Oneri Tributari	2.903,70	1,8%	2.903,70	1,8%	2.903,70	1,8%
RISULTATO D'ESERCIZIO	5.392,59	3,4%	5.392,59	3,4%	5.392,59	3,4%

INDICI			
	2026	2027	2028
MARGINE OPERATIVO LORDO	5,3%	5,3%	5,3%
Il MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) è un indicatore di redditività operativa. Noto anche come EBITDA, permette di valutare il risultato di gestione al netto di alcuni elementi (Interessi, imposte, svalutazioni, ammortamenti e accantonamenti)			
	2026	2027	2028
MARGINE OPERATIVO NETTO	5,3%	5,3%	5,3%
Il MARGINE OPERATIVO NETTO (MON) è un indicatore di redditività operativa. Noto anche come EBIT, permette di valutare il risultato di gestione al netto di alcuni elementi (Interessi e imposte)			
	2026	2027	2028
Oneri Finanziari/MOL	0,0%	0,0%	0,0%
Il tasso di copertura degli oneri finanziari misura la capacità dell'azienda di avere margini adeguati a coprire gli interessi pagati sul capitale di terzi. Tanto più è basso questo valore tanto è maggiore la possibilità per l'azienda di effettuare investimenti			

VALORE DELLA CONCESSIONE	
VALORE AGGIUNTO	77.000,00
Costi del Personale	68.703,70
MARGINE OPERATIVO LORDO	8.296,30
Ammortamenti e Svalutazioni	0,00
Accantonamenti per rischi	0,00
Altri accantonamenti	0,00
REDDITO OPERATIVO (MARGINE OPERATIVO NETTO)	8.296,30
QUOTA DI REMUNERAZIONE PER IL CONCESSIONARIO (UTILE D'IMPRESA MINIMO - 60% DEL MARGINE OPERATIVO LORDO)	4.977,78
CANONE CONCESSORIO ANNUO STIMATO A BASE DI GARA (QUOTA RICONOSCIUTA ALL'ENTE CONCEDENTE)	3.318,52
VALORE COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE PER N. 5 ANNI (A BASE DI GARA - IVA ESCLUSA)	16.592,60

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO		PASSIVO	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	A) PATRIMONIO NETTO	5.392,59
richiamati	0,00	I - Capitale	0,00
da richiamare	0,00	II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI	49.777,78	III - Riserva di rivalutazione	0,00
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>	<i>49.777,78</i>	IV - Riserva legale	0,00
1) costi di impianto e di ampliamento	0,00	V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0,00	VI - Riserve statutarie	0,00
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0,00	VII - Altre riserve	0,00
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	49.777,78	VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0,00
5) avviamento	0,00	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.392,59
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	Quota dell'utile a riserva	0,00
7) altre immobilizzazioni	0,00	Quota dell'utile agli azionisti	0,00
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	<i>0,00</i>	B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0,00
1) terreni e fabbricati	0,00	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00
2) impianti e macchinario	0,00	2) per imposte, anche differite	0,00
3) attrezzature industriali e commerciali	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) altri beni	0,00	Oltre 12 mesi	0,00
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	3) altri	0,00
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>0,00</i>	entro 12 mesi	0,00
1) partecipazioni in:	0,00	oltre 12 mesi	0,00
a) imprese controllate	0,00	C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	3.703,70
b) imprese collegate	0,00	entro 12 mesi	0,00
c) imprese controllanti	0,00	oltre 12 mesi	3.703,70
d) altre imprese	0,00	D) DEBITI	49.777,78
2) crediti:	0,00	1) obbligazioni	0,00
a) verso imprese controllate	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	2) obbligazioni convertibili	0,00
b) verso imprese collegate	0,00	Entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	3) debiti verso soci per finanziamenti	0,00
c) verso controllanti	0,00	entro 12 mesi	0,00

Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	4) debiti verso banche	0,00
d) verso altri	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	5) debiti verso altri finanziatori	0,00
3) altri titoli	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) azioni proprie	0,00	oltre 12 mesi	0,00
C) ATTIVO CIRCOLANTE	9.096,30	6) acconti	0,00
<i>I - Rimanenze</i>	0,00	7) debiti verso fornitori	0,00
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0,00	entro 12 mesi	0,00
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0,00	oltre 12 mesi	0,00
3) lavori in corso su ordinazione	0,00	8) debiti rappresentati da titoli di credito	0,00
4) prodotti finiti e merci	0,00	entro 12 mesi	0,00
5) acconti	0,00	oltre 12 mesi	0,00
<i>II - Crediti</i>	0,00	9) debiti verso imprese controllate	0,00
1) verso clienti	0,00	finanziari	0,00
Entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
2) verso imprese controllate	0,00	Non finanziari	0,00
Entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
3) verso imprese collegate	0,00	10) debiti verso imprese collegate	0,00
Entro 12 mesi	0,00	finanziari	0,00
oltre 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) verso controllanti	0,00	oltre 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	Non finanziari	0,00
oltre 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
4-bis) crediti tributari	0,00	oltre 12 mesi	0,00
entro 12 mesi	0,00	11) debiti verso controllanti	0,00
oltre 12 mesi	0,00	finanziari	0,00
4-ter) imposte anticipate	0,00	entro 12 mesi	0,00
entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	Non finanziari	0,00
5) verso altri	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	12) debiti tributari	0,00
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	0,00	entro 12 mesi	0,00
1) partecipazioni in imprese controllate	0,00	oltre 12 mesi	0,00
2) partecipazioni in imprese collegate	0,00	13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	0,00
3) partecipazioni in imprese controllanti	0,00	entro 12 mesi	0,00

4) altre partecipazioni	0,00	oltre 12 mesi	0,00
5) azioni proprie	0,00	14) altri debiti	49.777,78
6) altri titoli	0,00	entro 12 mesi	0,00
<i>IV - Disponibilità liquide</i>	9.096,30	oltre 12 mesi	49.777,78
1) depositi bancari e postali	9.096,30	E) RATEI E RISCONTI	0,00
2) assegni	0,00	Ratei passivi	0,00
3) denaro e valori in cassa	0,00	Ratei passivi operativi	0,00
D) RATEI E RISCONTI	0,00	Ratei passivi extra-operativi	0,00
Ratei attivi	0,00	Risconti passivi	0,00
Ratei attivi operativi	0,00	Risconti passivi operativi	0,00
Ratei attivi extra-operativi	0,00	Risconti passivi extra-operativi	0,00
Risconti attivi	0,00	Aggio su prestiti	
Risconti attivi operativi	0,00		
Risconti attivi extra-operativi	0,00		
Disaggio su prestiti	0,00		
TOTALE ATTIVITA'	58.874,07	TOTALE PASSIVITA'	58.874,07

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
ATTIVO		PASSIVO	
ATTIVO FISSO	49.777,78	MEZZI PROPRI	5.392,59
Immobilizzazioni immateriali	49.777,78	Capitale sociale	0,00
Immobilizzazioni materiali	0,00	Riserve	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	Utile	5.392,59
ATTIVO CIRCOLANTE	9.096,30	PASSIVITA' CONSOLIDATE	53.481,48
Magazzino	0,00	Debiti (entro 12 mesi)	53.481,48
Liquidità differite	0,00	PASSIVITA' CORRENTI	0,00
Liquidità immediate	9.096,30	Debiti (oltre 12 mesi)	0,00
CAPITALE INVESTITO	58.874,08	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	58.874,08

CASH FLOW	
Reddito Operativo	8.296,30
+ Ammortamenti	0,00
+ Accantonamenti	0,00
+/- Variazione Crediti Commerciali	0,00
+/- Variazione Debiti Commerciali	0,00
+/- Variazione Iva	0,00
+/- Variazione Rimanenze	0,00
+/- Variazione dipendenti enti previdenziali	0,00
- Rimborso rate Finanziamento	-3.318,52
+ Accantonamento TFR	3.703,70
CASH FLOW GESTIONE CARATTERISTICA	8.681,48
+Investimenti/-Disinvestimenti	0,00
+/- Variazione Debiti Fornitori Imm.ni	0,00
Entrata Finanziamenti m/l Termine	0,00

Debiti V/Società Leasing	0,00
Aumento capitale Sociale	0,00
CASH FLOW DI MEDIO-LUNGO PERIODO	0,00
+/- Proventi /Oneri Finanziari	0,00
+/- Proventi /Oneri Straordinari	0,00
Imposte di competenza	0,00
+/- Variazione Crediti debiti Tributarî	0,00
- Distribuzione Utili	0,00
CASH FLOW GESTIONE EXTRA CARATTERISTICA	0,00
CASH FLOW BANCA/CASSA	8.681,48

8. Durata della concessione (proposta)

La proposta di durata minima della concessione è tarata su anni n. 5, eventualmente rinnovabile con provvedimento espresso per periodo analoghi o inferiori escludendosi pertanto il rinnovo tacito, a seguito di monitoraggio e revisione del PEF.

Tale durata è considerata:

- necessaria per garantire al concessionario la possibilità di rientrare dei costi di gestione e di eventuali investimenti migliorativi;
- coerente con la tipologia di impianto sportivo, soggetto a rilevanti costi di gestione annuali (utenze, personale, manutenzioni);
- in linea con le previsioni di sostenibilità economica e gestionale al D. Lgs. N. 201/2022.

È prevista la possibilità di rinnovo della concessione subordinata a:

- provvedimento espresso dell'Amministrazione Comunale;
- verifica della corretta esecuzione degli obblighi contrattuali da parte del concessionario;
- sussistenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto in regime di concessione.

9. Determinazione del canone concessorio annuale in base ai dati storici

In base ai dati statistici delle pregresse gestioni, il canone concessorio annuo a base d'asta per l'affidamento della gestione della "Piscina Comprensoriale di Campomaggiore" può essere determinato in € 3.318,52 (tremilatrecento diciotto/52) IVA esclusa, per una durata contrattuale di n. 5 anni, rinnovabili con provvedimento espresso dell'Ente, a seguito di monitoraggio e revisione del PEF.

La stima è redatta in conformità all'art. 14 del D. Lgs. n. 36/2023 e alle Linee Guida ANAC, assicurando livelli minimi di equilibrio tra sostenibilità economico-finanziaria della gestione e salvaguardia dell'interesse pubblico.

10. Strutturazione di congruo equilibrio economico-finanziario (a seguito di interventi di efficientamento energetico ed incremento di utenza)

L'analisi dei dati economici sopra riportati evidenzia che la gestione dell'impianto natatorio di Campomaggiore si colloca in un contesto di marginalità estremamente contenuta, in quanto i ricavi stimati (€ 157.000,00) risultano pressoché assorbiti dai costi di gestione ordinaria (€ 148.703,70), lasciando un utile operativo lordo di circa € 8.296,30/anno, pari a un margine del 5,3% del volume d'affari.

Tale situazione impone la necessità di individuare e motivare misure strutturali e gestionali finalizzate a garantire l'equilibrio economico-finanziario della concessione nel medio-lungo periodo, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 4, del D. Lgs. n. 201/2022 e dall'art. 182, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023.

In particolare, il bilanciamento del PEF si fonda su tre pilastri operativi:

a) Riduzione strutturale dei costi di gestione energetica.

La principale voce di spesa riguarda il riscaldamento dell'acqua delle vasche e degli ambienti interni, che incide per circa il 30-35% del totale dei costi annui.

Gli interventi di efficientamento energetico – tra cui l'installazione di impianti fotovoltaici, solari termici, pompe di calore e sistemi di coibentazione, impianto a biomassa per ampia disponibilità a basso costo di materia prima nell'immediato circondario territoriale – sono pertanto essenziali per abbattere i costi energetici stimati (€ 45.000,00 annui), generando un risparmio medio di oltre € 10.000,00/anno, che si traduce in un incremento diretto del margine operativo e nella piena sostenibilità della gestione.

b) Incremento dei ricavi mediante politiche tariffarie e diversificazione dei servizi.

Un congruo equilibrio gestionale potrà essere perseguito attraverso:

- il consolidamento del numero di utenti in 250 iscritti annui (+0% rispetto ai valori storici), fermi gli altri dati su accessi e presenze;
- l'introduzione di servizi complementari (wellness, fisioterapia in acqua, corsi specifici per anziani e bambini, attività di acquagym e subacquea);
- convenzioni con scuole, società sportive e centri riabilitativi;
- politiche di fidelizzazione e campagne promozionali nei comuni del bacino di utenza.

L'attuazione di tali misure consentirebbe di consolidare i ricavi complessivi, portando (in aumento rispetto alle pregresse gestioni) il margine operativo annuo, in relazione ai costi complessivi.

c) Allineamento della durata della concessione agli investimenti previsti.

La durata minima di n. 5 anni, eventualmente prorogabile per ulteriori periodi analoghi, è determinante per garantire l'ammortamento di eventuali investimenti iniziali ed i costi di gestione.

A seguito degli interventi di riqualificazione energetica attuati e agli incrementi di ricavi che scaturirebbero dalle strategie di mercato messe in pratica dal concessionario della struttura, si

ipotizza un incremento di fatturato pari ad € 210.900,00 e un costo complessivo della gestione pari ad € 166.944,44.

Pertanto, nonostante l'incremento degli utenti e l'aumento degli orari di apertura (con conseguente aumento del livello dei costi operativi), si otterrebbe comunque un abbassamento dei costi correlati al consumo di materie prime (soprattutto energia elettrica e gas).

Tutto quanto sopra specificato consente di mantenere un cash flow operativo positivo e stabile, assicurando la remunerazione dell'investimento e la copertura del rischio di gestione.

Conclusioni gestionali.

Le misure sopra indicate determinano un nuovo equilibrio del PEF, stimato come segue (gli oneri finanziari non sono stati presi in considerazione in quanto si è partiti dal presupposto che gli investimenti indicati vengano finanziati mediante contributi statali/regionali):

VOCE DI RICAVO	QUANTITA' STIMATA (UTENTI)	PREZZO UNITARIO	TOTALE ANNUO STIMATO
ABBONAMENTI ANNUALI	270,00	350,00	94.500,00
INGRESSI GIORNALIERI (40 INGRESSI/DIE PER 150 GG)	6.700,00	7,00	46.900,00
CORSI DI NUOTO (100 UTENTI A € 350/ANNO)	170,00	350,00	59.500,00
AFFITTO CORSIE AD ASSOCIAZIONI SPORTIVE	-	-	10.000,00
TOTALE RICAVI ANNUI STIMATI	-	-	210.900,00

VOCE DI COSTO	TOTALE ANNUO STIMATO
ACQUISTO DI MATERIALI	18.000,00
UTENZE (ENERGIA ELETTRICA, ACQUA, GAS)	35.000,00
MANUTENZIONE ORDINARIA E PULIZIE	18.000,00
PERSONALE (ISTRUTTORI, RECEPTION, BAGNINI)	82.444,44
ONERI AMMINISTRATIVI E ASSICURATIVI	13.500,00
TOTALE COSTI ANNUI STIMATI	166.944,44

CONTO ECONOMICO	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	210.900,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in lav., semilav., finiti	0,00
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
5) Altri ricavi e proventi	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	210.900,00

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	53.000,00
7) Per servizi	18.000,00
8) Per godimento beni di terzi	0,00
9) Per il personale (totale)	82.444,44
a) Salari e stipendi	60.000,00
b) Oneri sociali	18.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	4.444,44
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00
e) Altri costi	0,00
10) Ammortamenti e svalutazioni (totale)	19.651,85
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.318,52
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.333,33
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00
d) Svalutazione dei crediti	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00
12) Accantonamenti per rischi	0,00
13) Altri accantonamenti	0,00
14) Oneri diversi di gestione	13.500,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	186.596,30
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	24.303,70
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
15) Proventi da partecipazioni	0,00
16) Altri proventi finanziari	0,00
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00
b) Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
c) Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
d) Proventi diversi dai precedenti	0,00
17) Interessi ed altri oneri finanziari	0,00
Verso imprese controllate	0,00
Verso imprese collegate	0,00
Verso imprese controllanti	0,00
Altri interessi ed oneri finanziari	0,00
17-bis) Utili e perdite su cambi	0,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
18) Rivalutazioni (totale)	0,00
a) Di partecipazioni	0,00

b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	0,00
d) Di strumenti finanziari derivati	
19) Svalutazioni (totale)	0,00
a) Di partecipazioni	0,00
b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00
c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni	0,00
d) Di strumenti finanziari derivati	
TOTALE RETTIFICHE	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	24.303,70
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	8.506,30
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	15.797,41

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
ESERCIZIO	2029	
Ricavi da Vendita	210.900,00	100%
Variazioni di Magazzino	0,00	0,00
Altri Ricavi	0,00	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	210.900,00	100%
Acquisti	53.000,00	25,1%
Servizi	18.000,00	8,5%
Oneri diversi di gestione	13.500,00	6,4%
Godimento Beni di Terzi	0,00	0,0%
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,0%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	84.500,00	40,1%
VALORE AGGIUNTO	126.400,00	59,9%
Costi del Personale	82.444,44	39,1%
MARGINE OPERATIVO LORDO	43.955,56	20,8%
Ammortamenti e Svalutazioni	19.651,85	9,3%
Accantonamenti per rischi	0,00	0,0%
Altri accantonamenti	0,00	0,0%
REDDITO OPERATIVO (MARGINE OPERATIVO NETTO)	24.303,70	11,5%
Proventi finanziari e da Partecipazioni	0,00	0,0%
Interessi ed altri oneri finanziari	0,00	0,0%
Utili e perdite su cambi	0,00	0,0%

Rivalutazioni e Svalutazioni	0,00	0,0%
REDDITO ANTE IMPOSTE	24.303,70	11,5%
Oneri Tributari	8.506,30	4,0%
RISULTATO D'ESERCIZIO	15.797,41	7,5%

INDICI	
	2029
MARGINE OPERATIVO LORDO	20,8%
<p>Il MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) è un indicatore di redditività operativa. Noto anche come EBITDA, permette di valutare il risultato di gestione al netto di alcuni elementi (Interessi, imposte, svalutazioni, ammortamenti e accantonamenti)</p>	
	2029
MARGINE OPERATIVO NETTO	11,5%
<p>Il MARGINE OPERATIVO NETTO (MON) è un indicatore di redditività operativa. Noto anche come EBIT, permette di valutare il risultato di gestione al netto di alcuni elementi (Interessi e imposte)</p>	
	2029
Oneri Finanziari/MOL	0,0%
<p>Il tasso di copertura degli oneri finanziari misura la capacità dell'azienda di avere margini adeguati a coprire gli interessi pagati sul capitale di terzi. Tanto più è basso questo valore tanto è maggiore la possibilità per l'azienda di effettuare investimenti</p>	

CASH FLOW	
Reddito Operativo	43.955,56
+ Ammortamenti	19.651,85
+ Accantonamenti	0,00
+/- Variazione Crediti Commerciale	0,00
+/- Variazione Debiti Commerciali	0,00
+/- Variazione Iva	0,00
+/- Variazione Rimanenze	0,00
+/- Variazione dipendenti enti previdenziali	0,00
- Rimborso rate Finanziamento	-3.318,52
+ Accantonamento TFR	4.444,44
CASH FLOW GESTIONE CARATTERISTICA	64.733,33
+Investimenti/-Disinvestimenti	0,00

+/- Variazione Debiti Fornitori Imm.ni	0,00
Entrata Finanziamenti m/l Termine	0,00
Debiti V/Società Leasing	0,00
Aumento capitale Sociale	0,00
CASH FLOW DI MEDIO-LUNGO PERIODO	0,00
+/- Proventi /Oneri Finanziari	0,00
+/- Proventi /Oneri Straordinari	0,00
Imposte di competenza	0,00
+/- Variazione Crediti debiti Tributarî	0,00
- Distribuzione Utili	0,00
CASH FLOW GESTIONE EXTRA CARATTERISTICA	0,00
CASH FLOW BANCA/CASSA	64.733,33

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO		PASSIVO	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0,00	A) PATRIMONIO NETTO	15.797,41
richiamati	0,00	I - Capitale	0,00
da richiamare	0,00	II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0,00
B) IMMOBILIZZAZIONI	251.503,70	III - Riserva di rivalutazione	0,00
<i>I- Immobilizzazioni immateriali</i>	<i>36.503,70</i>	IV - Riserva legale	0,00
1) costi di impianto e di ampliamento	0,00	V- Riserva per azioni proprie in portafoglio	0,00
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0,00	VI - Riserve statutarie	0,00
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0,00	VII - Altre riserve	0,00
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	36.503,70	VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0,00
5) avviamento	0,00	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.797,41
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	Quota dell'utile a riserva	0,00
7) altre immobilizzazioni	0,00	Quota dell'utile agli azionisti	0,00
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>	<i>215.000,00</i>	B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0,00
1) terreni e fabbricati	0,00	1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00
2) impianti e macchinario	200.000,00	2) per imposte, anche differite	0,00
3) attrezzature industriali e commerciali	15.000,00	entro 12 mesi	0,00
4) altri beni	0,00	Oltre 12 mesi	0,00

5) immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	3) altri	0,00
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>0,00</i>	entro 12 mesi	0,00
1) partecipazioni in:	0,00	oltre 12 mesi	0,00
a) imprese controllate	0,00	C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	14.814,81
b) imprese collegate	0,00	entro 12 mesi	0,00
c) imprese controllanti	0,00	oltre 12 mesi	14.814,81
d) altre imprese	0,00	D) DEBITI	251.503,70
2) crediti:	0,00	1) obbligazioni	0,00
a) verso imprese controllate	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	2) obbligazioni convertibili	0,00
b) verso imprese collegate	0,00	Entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	3) debiti verso soci per finanziamenti	0,00
c) verso controllanti	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	4) debiti verso banche	215.000,00
d) verso altri	0,00	entro 12 mesi	15.000,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	200.000,00
oltre 12 mesi	0,00	5) debiti verso altri finanziatori	0,00
3) altri titoli	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) azioni proprie	0,00	oltre 12 mesi	0,00
C) ATTIVO CIRCOLANTE	30.612,22	6) acconti	0,00
<i>I - Rimanenze</i>	<i>0,00</i>	7) debiti verso fornitori	0,00
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0,00	entro 12 mesi	0,00
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0,00	oltre 12 mesi	0,00
3) lavori in corso su ordinazione	0,00	8) debiti rappresentati da titoli di credito	0,00
4) prodotti finiti e merci	0,00	entro 12 mesi	0,00
5) acconti	0,00	oltre 12 mesi	0,00
<i>II - Crediti</i>	<i>0,00</i>	9) debiti verso imprese controllate	0,00
1) verso clienti	0,00	finanziari	0,00
Entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
2) verso imprese controllate	0,00	Non finanziari	0,00
Entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
3) verso imprese collegate	0,00	10) debiti verso imprese collegate	0,00

Entro 12 mesi	0,00	finanziari	0,00
oltre 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) verso controllanti	0,00	oltre 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	Non finanziari	0,00
oltre 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	0,00
4-bis) crediti tributari	0,00	oltre 12 mesi	0,00
entro 12 mesi	0,00	11) debiti verso controllanti	0,00
oltre 12 mesi	0,00	finanziari	0,00
4-ter) imposte anticipate	0,00	entro 12 mesi	0,00
entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	Non finanziari	0,00
5) verso altri	0,00	entro 12 mesi	0,00
Entro 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	0,00
oltre 12 mesi	0,00	12) debiti tributari	0,00
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>	0,00	entro 12 mesi	0,00
1) partecipazioni in imprese controllate	0,00	oltre 12 mesi	0,00
2) partecipazioni in imprese collegate	0,00	13) debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	0,00
3) partecipazioni in imprese controllanti	0,00	entro 12 mesi	0,00
4) altre partecipazioni	0,00	oltre 12 mesi	0,00
5) azioni proprie	0,00	14) altri debiti	36.503,70
6) altri titoli	0,00	entro 12 mesi	0,00
<i>IV - Disponibilità liquide</i>	30.612,22	oltre 12 mesi	36.503,70
1) depositi bancari e postali	30.612,22	E) RATEI E RISCONTI	0,00
2) assegni	0,00	Ratei passivi	0,00
3) denaro e valori in cassa	0,00	<i>Ratei passivi operativi</i>	0,00
D) RATEI E RISCONTI	0,00	<i>Ratei passivi extra-operativi</i>	0,00
Ratei attivi	0,00	Risconti passivi	0,00
<i>Ratei attivi operativi</i>	0,00	<i>Risconti passivi operativi</i>	0,00
<i>Ratei attivi extra-operativi</i>	0,00	<i>Risconti passivi extra-operativi</i>	0,00
Risconti attivi	0,00	Aggio su prestiti	
<i>Risconti attivi operativi</i>	0,00		
<i>Risconti attivi extra-operativi</i>	0,00		
Disaggio su prestiti	0,00		
TOTALE ATTIVITA'	282.115,93	TOTALE PASSIVITA'	282.115,93

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO			
ATTIVO		PASSIVO	
ATTIVO FISSO	251.503,70	MEZZI PROPRI	15.797,41
Immobilizzazioni immateriali	36.503,70	Capitale sociale	0,00
Immobilizzazioni materiali	215.000,00	Riserve	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	Utile	15.797,41

ATTIVO CIRCOLANTE	30.612,22	PASSIVITA' CONSOLIDATE	0,00
Magazzino	0,00	Debiti (entro 12 mesi)	0,00
Liquidità differite	0,00	PASSIVITA' CORRENTI	266.318,52
Liquidità immediate	30.612,22	Debiti (oltre 12 mesi)	266.318,52
CAPITALE INVESTITO	282.115,93	CAPITALE DI FINANZIAMENTO	282.115,93

Tale riequilibrio conferma un accettabile livello di sostenibilità economica della concessione, livello seppur minimo stante anche il grave decremento demografico che l'ambito territoriale (potenziale bacino di utenza) di riferimento purtroppo registra per il noto e incessante ed anche drammatico esodo emigratorio verso altre regioni italiane e con pochi potenziali nuovi utenti a causa del forte calo delle nascite.

La struttura dell'equilibrio, con tutte le potenziali criticità, attesta comunque la coerenza con le finalità pubbliche di valorizzazione dell'impianto e l'allineamento del modello gestionale ai principi di economicità, efficienza e interesse pubblico.

Per cui anche il valore economico del canone concessorio annuale registra un significativo incremento nel momento in cui si assumono a riferimento i suindicati dati volti al conseguimento di un congruo riequilibrio economico-finanziario come di seguito esposto:

VALORE DELLA CONCESSIONE	
VALORE AGGIUNTO	126.400,00
Costi del Personale	82.444,44
MARGINE OPERATIVO LORDO	43.955,56
Ammortamenti e Svalutazioni	19.651,85
Accantonamenti per rischi	0,00
Altri accantonamenti	0,00
REDDITO OPERATIVO (MARGINE OPERATIVO NETTO)	24.303,70
QUOTA DI REMUNERAZIONE PER IL CONCESSIONARIO (UTILE D'IMPRESA MINIMO - 60% DEL MARGINE OPERATIVO LORDO)	14.582,22
CANONE CONCESSORIO ANNUO STIMATO A BASE DI GARA (QUOTA RICONOSCIUTA ALL'ENTE CONCEDENTE)	9.721,48
VALORE COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE PER N. 5 ANNI (A BASE DI GARA - IVA ESCLUSA)	48.607,40

11. Monitoraggio, riequilibrio e risoluzione consensuale della concessione

Al fine di assicurare nel tempo la piena sostenibilità economico-finanziaria della gestione e prevenire l'insorgenza di contenziosi o situazioni di squilibrio gestionale, si ritiene di prevedere ed attivare strumenti di monitoraggio periodico dell'equilibrio economico-finanziario.

Il monitoraggio potrà essere svolto con cadenza annuale, a cura congiunta del Concessionario e dell'Ente concedente, mediante:

- la presentazione, da parte del Concessionario, di un rapporto economico-gestionale biennale, contenente l'analisi dei ricavi, dei costi, degli investimenti e dei principali indicatori di sostenibilità;
- la verifica congiunta dei dati economico-finanziari rispetto alle previsioni del Piano Economico-Finanziario iniziale, con evidenziazione di eventuali significativi scostamenti, almeno superiori al 10%;
- la redazione di un verbale di verifica dell'equilibrio economico-finanziario e, ove necessario, la proposta di misure correttive o compensative, quali:
 - revisione del canone concessorio;
 - adeguamento dei corrispettivi tariffari;
 - rimodulazione della durata della concessione;
 - introduzione di investimenti migliorativi o di misure di efficientamento aggiuntive.

Qualora, a seguito del monitoraggio, dovessero emergere squilibri strutturali e non recuperabili dovuti, ad esempio, a:

- calo significativo e prolungato dell'utenza rispetto al bacino di riferimento;
- incremento anomalo dei costi di gestione o dei costi energetici non compensabile mediante interventi correttivi;
- mutamenti sostanziali delle condizioni economiche o normative tali da rendere insostenibile la prosecuzione del rapporto;

Le parti potranno, d'intesa, procedere alla risoluzione consensuale della concessione, ai sensi dell'art. 182, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023.

La risoluzione consensuale dovrà essere formalizzata con atto motivato, previa relazione tecnica dell'Ente concedente che accerti l'impossibilità di ristabilire l'equilibrio economico-finanziario e garantire la continuità gestionale in condizioni di sostenibilità.

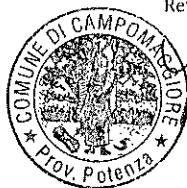
Tale meccanismo di monitoraggio e di eventuale risoluzione anticipata ha la finalità di:

- prevenire il contenzioso tra Ente e Concessionario;
- evitare il depauperamento dell'immobile e degli impianti connessi;
- tutelare l'interesse pubblico assicurando, ove possibile, la successiva riallocazione del servizio mediante nuova procedura ad evidenza pubblica.

Campomaggiore, 18.11.2025

**Il titolare di incarico di elevata qualificazione
dell'Area n. 1 Amministrativa Finanziaria**

Dott. Salvatore Rago
Revisore Legale - Iscrl n. 184376



[Handwritten signature of Dott. Salvatore Rago]