



COMUNE DI
LATRONICO
Provincia di Potenza

SETTORE
Urbanistica e Patrimonio

Prot. n. 7983 del 02/09/2020

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO DIREZIONALE, ADIBITO A CENTRO ATTIVITA' MOTORIE E SERVIZI CONNESSI, PRESENTE NEL CENTRO SPORTIVO DI C.DA CALDA.

PERIZIA DI STIMA DEL CANONE ANNUALE A BASE DI GARA

Latronico, li 02/09/2020

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE
Dott. Alessio Gallo

1. DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO

Il Centro Direzionale, adibito a Centro Attività Motorie e Servizi Connessi, sito nel centro Sportivo di Contrada Calda del Comune di Latronico, è costituito da un immobile così distinto:

- Area all'aperto a servizio della struttura di circa mq. 2790;
- Strade di accesso e parcheggi comuni con le altre strutture presenti nel Centro Sportivo;
- Piano Seminterrato con destinazione d'uso polifunzionale Bar – Discoteca – Sala da Ballo di superficie lorda di circa mq 513;
- Piano terra con destinazione d'uso Centro Attività Motorie di superficie lorda circa di mq 513.

La presente relazione, redatta al fine della determinazione del canone annuo di gestione della struttura, si articola come di seguito specificato:

- stima sommaria dei ricavi;
- stima sommaria dei costi;
- considerazioni finali.

2. RICAVI ANNUI

Le tariffe, determinate in base all'andamento del mercato del suddetto impianto e di quelli circostanti, sono state così ipotizzate:

Tariffe corsi sportivi

PREZZI A PRESENZA/LEZIONE	€
Crossfit	5,00
Sala pesi	4,50
Zumba	6,00
Mobilità dolce	4,00
Altre discipline	5,00

PREZZI ABBONAMENTO MENSILE	€
Crossfit	30,00
Sala pesi	25,00
Zumba	35,00
Mobilità dolce	20,00
Altre discipline	30,00

2.1 CALCOLO DELLE PRESENZE

Il calcolo delle presenze presso la struttura è stato effettuato considerando le attività simili presenti nell'area e tenendo conto dell'utenza utilizzatrice dell'impianto negli anni precedenti:

Calcolo delle presenze ad anno

Crossfit	50 utenti x 12 mesi x 10 lezioni	6.000,00
Sala pesi	70 utenti x 12 mesi x 10 lezioni	8.400,00
Zumba	50 utenti x 12 mesi x 10 lezioni	6.000,00
Mobilità dolce	20 utenti x 12 mesi x 10 lezioni	2.400,00
Altre discipline	30 utenti x 12 mesi x 10 lezioni	3.600,00
TOTALE PRESENZE ANNUE		26.400,00

2.2 RICAVI

I ricavi derivanti dalle attività sono stati suddivisi secondo l'attività svolta. Le ipotesi di frequenza ed i relativi ricavi vengono di seguito descritti in dettaglio.

INCASSI PREVISIONALI ANNUALI

Crossfit	Utenti 6.000 x €. 5,00	€ 30.000,00
Sala pesi	Utenti 8.400 x €. 4,50	€ 37.800,00
Zumba	Utenti 6.000 x €. 6,00	€ 36.000,00
Mobilità dolce	Utenti 2.400 x €. 4,00	€ 9.600,00
Altre discipline	Utenti 3.600 x €. 5,00	€ 18.000,00
TOTALE INCASSI ANNUALI ATTESI TEORICI		€ 131.400,00

3. COSTI DI GESTIONE ANNUI

Costi specifici

I costi sono divisi tra costi specifici delle singole sezioni di attività e tra costi comuni fissi. Il costo del personale è stato suddiviso tra personale stabile e flessibile, intendendo con questo il personale tecnico, che varierà in funzione del numero di iscritti ai corsi e dell'orario di apertura al pubblico e personale organizzativo/direttivo, che viene impiegato in modo stabile.

Ciò non significa necessariamente che il personale tecnico non sia assunto con contratto a tempo indeterminato, ma solamente che il calcolo dell'impegno di spesa può essere effettuato solamente per il numero di ore lavorate e non per mensilità di retribuzione.

Il numero delle ore impiegate dal personale flessibile è stato calcolato in base all'effettivo numero degli iscritti, stabiliti nel calcolo dei ricavi.

COLLABORATORI	
Istruttore di Crossfit	€ 14.000,00
Istruttore per sala pesi	€ 14.000,00
Istruttore Zumba	€ 14.000,00
Istruttore per mobilità dolce	€ 13.000,00
Istruttore per altre discipline	€ 11.000,00
PERSONALE	
Addetto alla segreteria	€ 10.000,00
Addetti alle pulizie e manutenzione	€ 20.000,00
COSTI GESTIONALI RESIDUALI	
Manutenzioni	€ 5.000,00
Tasse e imposte comunali e spese varie	€ 4.000,00
Costi per la sicurezza	€ 1.000,00
Utenze (acqua, energia elettrica, gas etc)	€ 4.000,00
Utile di impresa	€ 11.000,00
TOTALE GENERALE COSTI	€ 121.000,00

4. CONSIDERAZIONI FINALI

TOTALE RICAVI ANNUI	€ 131.400,00
TOTALE COSTI ANNUI	€ 121.000,00
UTILE	€ 10.400,00

Per le valutazioni e considerazioni poste alla base del presente studio si ritiene che il Centro Direzionale, adibito a Centro Attività Motorie e Servizi Connessi, presente nel Centro Sportivo, sito alla contrada Calda del Comune di Latronico abbia le potenzialità per una gestione corretta assicurando nel contempo margini giusti di ricavi senza far venir meno la valenza sociale della struttura.

A seguito di quanto stimato si ritiene di porre a base di gara un canone di gestione in cifra tonda pari ad € 10.400,00 (Euro Diecimilaquattrocento/00) annui.

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE
Dott. Alessio Gallo