



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

Spett.le
COMUNE DI SALERNO
Via Roma – Palazzo di Città
Pec: protocollo@pec.comune.salerno.it

Ill.ma
Arch. Giovanna Avella
Dirigente Settore Gestione e Manutenzione
Patrimonio Pubblico Comunale

Oggetto: Proposta di project financing ex art. 193, comma 15 del D.lgs. n° 36 del 2023 e art. 4 D.Lgs. 28.02.2021 n. 38 avente ad oggetto – Concessione di progettazione progettazione esecutiva, riqualificazione e gestione della Piscina Comunale Nicodemi

ALLEGATO 1
Approfondimenti sulla Gestione Reddittuale

I valori economici per la composizione del Conto economico previsionale della ASD Rari Nantes sono dati di evidenza empirica. Infatti, avendo la Rari già in concessione l'impianto, siamo partiti da valori economici effettivamente realizzati nell'esercizio 2023.

Si precisa inoltre, che per gli anni di concessione 0, 1 e 2, i ricavi prospettici sono stati rettificati per il numero di mesi effettivo di attività dell'impianto, in vista del periodo di chiusura dovuto ai lavori di ammodernamento. Per precisione, sono stati rettificati per l'anno 0, per 4 mesi di apertura, per l'anno 1 per 8 mesi di apertura e per l'anno 2 per 9 mesi di effettiva attività.

Le iscrizioni, dopo i lavori di ammodernamento dell'impianto, e dunque per la prossima stagione invernale, si prevedono in aumento, soprattutto nella fascia mattutina. Ad oggi, non è stato possibile attivare degli sport acquatici rivolte a persone meno confidenti con l'acqua per via dell'alto fondale.

A.S.D. RARI NANTES NUOTO SALERNO – Sede Sociale Via Camillo Sorgente, 98 Salerno
Tel. 089/2754818 – Fax 089/2754889 – e-mail: rarinantesnuotosalerno@hotmail.it



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

I ricavi sono così formati, prevedendo un aumento degli iscritti fin da subito, fino ad un massimo di 507 utenti attivi all'anno per un abbonamento che si aggira intorno ai 65 euro mensili. Il numero di iscritti, per questo tipo di attività è in media quasi il doppio del numero degli utenti attivi. Essi produrranno comunque un introito economico alla struttura pari alla quota di iscrizione.

Flusso Utenti

A seguito dell'ammodernamento, si prevede un aumento degli iscritti, specialmente al mattino.

- Iscritti stimati: 600 costanti.
- Frequentatori attivi: Partenza da 400 (mese 0) fino a stabilizzarsi su 507 utenti attivi dall'anno 3 in poi.

Tariffe e Introiti

- Iscrizione e Assicurazione: 35 €
- Abbonamento Bisettimanale: 62 €/mese
- Abbonamento Trisettimanale: 72 €/mese
- Adeguamento ISTAT: Valutato per gli anni successivi.
- Parcheggio: Circa 20 posti auto, attivo da giugno 2027.

Sono previsti nel piano economico finanziario anche degli introiti generati dalla gestione dell'area parcheggio, a seguito dei lavori di ristrutturazione e sarà attivo dal giugno successivo. Saranno a disposizione dei clienti circa 20 posti auto.

All'interno dell'impianto sarà installata una piccola area ristoro. Il servizio sarà erogato tramite distributori automatici pertanto non è previsto alcun introito per la società sportiva.

A.S.D. RARI NANTES NUOTO SALERNO – Sede Sociale Via Camillo Sorgente, 98 Salerno
Tel. 089/2754818 – Fax 089/2754889 – e-mail: rarinantesnuotosalerno@hotmail.it



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
N. attivi	400,00	460,00	483,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00	507,00
n. iscritti	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
ricavi iscriz - ass	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.042	21.084	21.126
abbonamenti	297.600	353.280	370.944	390.155	390.935	391.717	392.500	393.285	394.072	394.860	395.650	396.441	264.823
	106.200	249.520	293.958	411.155	411.935	412.717	413.500	414.285	415.072	415.860	416.692	417.525	285.949

Andamenti dei prezzi

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
prezzo iscrizione	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
prezzi abbonamenti	62	64	64	64	64	64	65	65	65	65	65	65	65

Si prevede che i prezzi rimarranno tutti sommato stabili per i prossimi 12 anni. È stato previsto un piccolo aumento dovuto principalmente all'indicizzazione degli stessi.

I **costi previsionali inseriti nel Pef** anch'essi partono da una base di calcolo molto empirica. Essi vengono fuori da quello che effettivamente è stato sostenuto nell'anno 2024 e poi sono stati rielaborati in vista dei nuovi avvenimenti nella gestione operativa futura.

Di seguito, l'analisi dei costi voce per voce.

Canone di Concessione.

Per l'ottenimento della concessione la ADS ha previsto il pagamento di un canone di concessione, il cui andamento (iva compresa) è così espresso:

A.S.D. RARI NANTES NUOTO SALERNO – Sede Sociale Via Camillo Sorgente, 98 Salerno
Tel. 089/2754818 – Fax 089/2754889 – e-mail: rarinantesnuotosalerno@hotmail.it



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Costo mensile	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976	976
MESI D'IMPIEGO	4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
Costo Annuale	3.904	7.808	8.960	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.946	11.712	7.808

Consumo di Acqua e Chimici e assistenza piscina.

Nel 2023 il consumo di acqua per questo impianto è stato di circa 14.400 euro annui. Il dato per gli anni 0, 1 e 2 è stato rettificato per gli effettivi mesi di apertura. Dall'anno 3, invece, grazie ai lavori di ammodernamento, e dunque grazie all'abbassamento del fondale, si prevede una riduzione di questi costi pari al 15%. Il costo "consumo di chimici e assistenza" per l'anno 2023 risultata essere di 20.000 euro. La sua proiezione per gli anni successivi ha seguito la stessa logica del costo dell'acqua.

Gas ed Energia Elettrica.

Queste due voci di costo sono quelle che subiranno maggior flessione in diminuzione dopo i lavori di efficientamento energetico.

Nell'anno 2023, a consuntivo, la ADS ha sostenuto euro 67.365 per il gas (riscaldamento acqua) ed euro 69.517 per l'energia elettrica. Per gli anni 0, 1 e 2 è stata prevista una riduzione del costo, dovuta principalmente alla chiusura dell'impianto. L'anno 0 comincia a settembre (quindi 4 mesi residui), per l'anno 1 l'impianto rimarrà chiuso per circa 4 mesi e per l'anno 2 l'impianto rimarrà chiuso per circa 3 mesi.

Dall'anno 3, invece, grazie all'entrata in funzione a pieno regime del nuovo sistema di energia è stata prevista per questo costo una riduzione del 25% su base annua.

In termini di risparmio energetico si prevede che la diminuzione di questo costo genererà una redditività positiva così traducibile:



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
INVESTIMENTO IN IMPIANTO FOTOVOLTAICO	€ 590.447,78												
RISPARMIO IN TERMINI DI CONSUMO ENERGETICO	€11.407	€31.721	€34.905	€35.603	€36.315	€37.041	€37.782	€38.538	€39.309	€40.095	€40.897	€41.715	€29.116
TEMPO DI RECUPERO DELL'INVESTIMENTO DECORRENTE dal 1° SETTEMBRE 2026 - MESI	4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
PERIODO DI ESTENSIONE DELLA CONCESSIONE PER RECUPERO INVESTIMENTO	31 AGOSTO 2038												
UTILE PER L'AMMINISTRAZIONE IN TERMINI DI MINORE CONSUMI FUTURI FINO AL 31 AGOSTO 2038	€ 454.442												

Spese di manutenzione extra.

E' vero simile che per un impianto così grande dopo due anni dalla chiusura dei lavori, si necessiterà di interventi di manutenzione ciclici per conservarne la funzionalità. Per manutenzione extra si intendono gli interventi più disparati, idraulici, elettrici, sostituzione lampadine, ecc.

Materiale di consumo e manutenzione ordinaria.

Nel corso del 2023, l'ADS ha sostenuto spese principalmente per la pulizia delle superfici per euro 7.500. A questa voce, fanno riferimento i detersivi, il materiale di pulizia, guanti e pitture speciali. Questa voce andrà ad aumentare nel tempo man mano che si esauriscono i benefici della ristrutturazione.

Servizi amministrativi vari.

Nel corso del 2023, l'ADS ha sostenuto spese amministrative per euro 4.200. Essi si riferiscono principalmente ai costi delle tessere e a quanto necessario per eseguire l'iscrizione e di partecipazione alle gare. Si è aumentato questo costo di una percentuale del 10% correlato se non altro all'aumento del numero di iscritti.

A.S.D. RARI NANTES NUOTO SALERNO – Sede Sociale Via Camillo Sorgente, 98 Salerno
Tel. 089/2754818 – Fax 089/2754889 – e-mail: rarinantesnuotosalerno@hotmail.it

Analisi chimiche e sicurezza.

Nel corso del 2023, l'ADS ha sostenuto spese correlate a questa voce per euro 7.500. In realtà si tratta di prestazioni periodiche come analisi dell'acqua e manutenzione dei dispositivi di sicurezza. Il costo è contrattualizzato e non si prevedono mutamenti.

Fidejussioni e polizze varie.

Nel corso del 2023, l'ADS ha sostenuto spese correlate a questa voce per euro 2.400. In realtà si tratta di prestazioni contrattualizzate.

Ammortamenti.

Il costo degli ammortamenti sono correlati alla vita residua dell'impianto e in questo caso più specifico alla durata della concessione. Il prospetto di costo è così riportabile:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	449.388,82	-	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07	37.449,07
IMPIANTO FOTOVOLTAICO (STEP 2)	30.000,00			2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27
VIDEO SORVEGLIANZA	30.000,00			2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27	2.727,27
ENTRATA AUTOMATIZZATA PARCHEGGIO	20.000,00			1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18	1.818,18
QUOTE AMMORTAMENTO MATERIALI		-	37.449,07	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80	44.721,80
TOTALE FONDO MATERIALI		-	37.449,07	82.170,86	126.892,66	171.614,46	216.336,25	261.058,05	305.779,84	350.501,64	395.223,44	439.945,23	484.667,03	529.388,82

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
OPERE E MIGLIORIE BENI DI TERZI	111.058,96		9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91
QUOTE AMMORTAMENTO MATERIALI			9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91	9.254,91
TOTALE FONDO MATERIALI			9.254,91	18.509,83	27.764,74	37.019,65	46.274,57	55.529,48	64.784,39	74.039,30	83.294,22	92.549,13	101.804,04	111.058,96



C.O.N.I. F.I.N.
A.S.D. RARI NANTES NUOTO
SALERNO
1922

Costo del Personale.

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
TIPO	COSTO UNITARIO MENSILE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
NUMERO		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
ISTRUTTORI	872,64	27.924	55.849	62.830	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	83.773	55.849
NUMERO		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
MESI D'IMPIEGO		8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
INSERVIENTI/ADDETTI ALL	721,92	11.551	12.995	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	17.326	11.551
NUMERO		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
SEGRETERIA	1.065,16	8.521	17.042	19.173	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	25.564	17.042
NUMERO		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
MESI D'IMPIEGO		4	8	9	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8
ADDETTO ALLE PULIZIE	721,92	2.888	5.775	6.497	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	8.663	5.775
RIEPOLOGO COSTO PERSONALE		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
TOTALE UNITA'		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
TOTALE COSTO AL NETTO T.F.R.		50.884	91.661	105.827	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	135.327	90.218
T.F.R.		3.759	7.518	8.458	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	11.277	7.518
COSTO TOTALE		54.643	99.180	114.285	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	146.604	97.736

La forza lavoro completa sarà di **13 unità**. Tutti con contratto part – time a 24 ore, mentre la segretaria con un contratto part – time a 30 ore settimanali.

Ci saranno 8 istruttori in corsia, divisi in turni mattutini e pomeridiani. Le inservienti sono previste solo nel turno pomeridiano e faranno da supporto negli spogliatoi ai bambini più piccoli. Una figura addetta alla segreteria svolgerà per tutte le pratica amministrative e sono previsti altresì due addetti alle pulizie. L'impianto rimarrà chiuso tutte le domeniche e in tutti i giorni festivi.

A.S.D. RARI NANTES NUOTO SALERNO – Sede Sociale Via Camillo Sorgente, 98 Salerno
Tel. 089/2754818 – Fax 089/2754889 – e-mail: rarinantesnuotosalerno@hotmail.it

Oneri diversi di gestione.

Sono tutti costi non strettamente riferiti alla gestione dell'impianto, come spese di cancellaria, oneri associative a categorie di settore, omaggi e articoli promozionali, liberalità.

Oneri della gestione finanziaria.

Si approfitta di questo capitolo per spiegare come verrà strutturato il piano di finanziamento. Si precisa che il finanziamento avrà un rimborso mensile delle rate di ammortamento previste. Il dettaglio delle rate non può essere valorizzato perché il piano di finanziamento è oggetto di contrattazione ma si può così rappresentare:

Anno	Totale rate	Quota interessi	Quota capitale	Capitale residuo
0	€9.121,05	€9.121,05		€480.000,00
1	€58.180,44	€18.242,09	€ 39.938,35	€440.061,65
2	€58.180,44	€16.635,66	€41.544,78	€398.516,87
3	€58.180,44	€14.964,58	€43.215,86	€355.301,01
4	€58.180,44	€13.226,29	€44.954,15	€310.346,86
5	€58.180,44	€11.418,12	€46.762,32	€263.584,54
6	€58.180,44	€9.537,20	€48.643,24	€214.941,30
7	€58.180,44	€7.580,64	€50.599,80	€164.341,50
8	€58.180,44	€5.545,35	€52.635,09	€111.706,41
9	€58.180,44	€3.428,22	€54.752,22	€56.954,19
10	€58.180,44	€1.125,91	€56.954,19	€0,00
Totale	€590.925,45	€110.825,11	€480.000,00	

Salerno, li 30/04/2026
A.S.D. Rari Nantes Nuoto Salerno