

FINANZA DI PROGETTO PER CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE UNITARIA DELL'ISOLA POLVESE

Studio di Fattibilità

Relazione sul piano economico finanziario

Allo stato attuale l'isola Polvese è gestita dalla Provincia di Perugia che impiega tre dipendenti di ruolo occupati a tempo pieno nelle manutenzioni delle aree verdi, in modesti interventi edilizi sugli immobili ed in manutenzioni delle strade, muretti e spiagge. Gli stessi dipendenti garantiscono anche il collegamento con San Feliciano per le visite istituzionali e connesse all'attività lavorativa.

I tre dipendenti vengono coordinati dall'ispettore di porto, il quale ha la responsabilità ulteriore relativa alla navigazioni ed alle concessioni del lago Trasimeno.

Per l'espletamento di dette attività vengono utilizzati macchinari, mezzi e natanti, che fanno parte del patrimonio mobiliare della Provincia di Perugia. In aggiunta agli interventi diretti sull'isola, la Provincia di Perugia provvede alla necessaria attività tecnico-amministrativa attraverso personale dell'Area Ambiente e dell'Area Edilizia dislocata sui vari uffici di Perugia. Alcune strutture sono date in gestione a soggetti terzi attraverso distinti contratti di concessione concernenti i seguenti immobili:

- **La Villa, foresteria, self service, servizi igienici annessi, aula didattica e locali centro servizi, mulino e azienda agraria:** contratto con scadenza 22/07/2014, con canone corrisposto alla Provincia di Perugia di € 15.833,33 oltre IVA, all'anno. A carico del gestore sono gli interventi di manutenzione ordinaria. Il contratto prevede che la Provincia di Perugia contribuisca all'attività dell'azienda agraria e della didattica ambientale con un contributo di € 50.000,00 all'anno.
- **Ostello:** contratto con corrispettivo di € 10.000,00 oltre iva all'anno a favore della Provincia di Perugia, con manutenzione ordinaria a carico del gestore.

Le attività recettive svolte attualmente nella Villa, foresteria e self service sono aperte esclusivamente nel periodo di Marzo-Settembre, mentre l'ostello prolunga la sua attività fino a circa 8-9 mesi all'anno, mentre quelle relative alla azienda agraria sono svolte lungo l'intero anno. Infine le attività della didattica ambientale sono svolte saltuariamente durante il periodo scolastico.

Il collegamento per il pubblico tra San Feliciano e Isola Polvese è garantito dal gestore del servizio pubblico di linea nel periodo Marzo-Settembre di ogni anno, con corse giornaliere intensificate nel periodo estivo, come da "orario corse" (**allegato 1**).

L'obiettivo che si pone il presente progetto è: il miglioramento dei servizi offerti ai visitatori, l'economicità dell'operazione, il pieno rispetto dei contenuti ambientali e tipologici, la valorizzazione delle produzioni agricole, il mantenimento della presenza della Provincia di Perugia nell'isola, con possibilità di continuare a promuovere iniziative istituzionali.

Vista la diversità e varietà delle attività svolte nell'isola, anche in riferimento alle potenzialità delle strutture ed a nuove ed ulteriori possibilità di offerta ai visitatori, il progetto prevede l'individuazione di **un unico soggetto gestore** delle stesse.

Tale scelta comporta un efficace coordinamento delle attività, un migliore mantenimento delle strutture interessate, un'economicità per l'ente appaltante, nonché maggiori prospettive di sviluppo quantitativo e qualitativo delle attività dell'isola.

Tutto quanto previsto nel progetto non ostacola, ma implementa e facilita l'utilizzo pubblico dell'isola e delle sue strutture e pone a carico dell'appaltatore una piccola flotta che consentirà il trasporto dei propri dipendenti e dei clienti senza bisogno di "interferire" ed essere condizionato dagli orari del trasporto pubblico locale.

Lo strumento di attuazione del progetto è la **concessione di servizi** ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., affidata in **finanza di progetto** ai sensi dell'art.278 del DPR 207/2010.

La durata della concessione è fissata in 21 anni.

Il progetto prevede l'uso e la gestione completa dell'isola, fatte salve alcune strutture :

- il fabbricato denominato ex lavanderia;
- il pontile e l'edificio sovrastante denominato "fungo";

che rimarranno nella disponibilità della Provincia di Perugia per scopi istituzionali e di verifica dell'attuazione del presente progetto.

Inoltre il pontile potrà essere utilizzato in concessione da tutti i natanti del TPL, del gestore e della Provincia di Perugia e da tutti i mezzi dalla stessa autorizzati.

A carico del gestore resteranno comunque per detti edifici i costi per la fornitura delle utenze (acqua, gas, energia elettrica) e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il gestore avrà l'obbligo di eseguire tutti gli interventi previsti nel progetto (allegato 2), quali ristrutturazioni, adeguamenti, miglioramenti, restauri, e di provvedere alla **manutenzione** delle seguenti strutture, ad oggi esistenti:

- Edificio " La Villa";

- Edificio foresteria;
- Aula ambientale;
- Casa del custode 2;
- Ex fienile (cabina Enel);
- Frantoio;
- Rimessa attrezzi;
- Castello;
- Ostello;
- Annesso 1 all'ostello;
- Casa di Delfo-edificio self service;
- Spogliatoi bagni;
- Centro servizi – piano terra, per creazione di nuovi negozi;
- Ex stalletti e wc;
- Stalla cavallo per ricovero animali;
- Monastero di San Secondo;
- Bagno Riva Nord.

Inoltre il gestore ha l'obbligo:

1) viste le condizioni di degrado, di **provvedere alla messa in sicurezza** dei seguenti edifici esistenti, al fine di scongiurare eventuali pericoli:

- Pollaio;
- Annesso 2 all'ostello;
- Casa Merlata;
- Roccolo di caccia;
- Ex fagianaia.

2) di realizzare le seguenti nuove opere:

- Piscina;
- Campo da calcio;
- Campi da tennis;
- Campo da golf;
- Ovili.

3) di effettuare gli interventi previsti dal progetto sulle seguenti **opere a rete**: adduzione idrica

San Feliciano-Isola Polvese, acquedotto su isola Polvese, rete fognaria, ripristino irrigazione.

Negli importi indicati come investimenti da realizzare ad opera del concessionario sono compresi, laddove previsto dal progetto, anche **arredi interni ed attrezzature** (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo mobilio, elettrodomestici ed altri arredi fissi e mobili).

Gli investimenti posti a carico del concessionario, da svolgere in due anni, sono stati individuati con il criterio di limitarli a quelli strettamente necessari per il raggiungimento delle finalità del progetto e dell'ottenimento dei ricavi necessari per l'equilibrio del piano economico.

Sono altresì a disposizione del concessionario **altri immobili**, che seppur non compresi nel piano economico finanziario, possono essere oggetto di proposte progettuali, oggetto di valutazione in sede di gara, relative ad interventi a carico del gestore. Detti immobili sono:

- Centro servizi: piano primo e piano secondo;
- Casa del custode 1.

Restano infine oggetto di proposta di interventi e di utilizzo anche gli immobili già richiamati, per cui il gestore è obbligato alla messa in sicurezza.

Come già precedentemente descritto, verranno messi a disposizione del concessionario le **macchine e i mezzi** descritti nello specifico **allegato 3** tra cui il natante DC 10, attraverso il quale il concessionario potrà provvedere al trasporto delle persone all'isola.

Il progetto prevede che nell'isola il concessionario svolga l'attività di tipo turistico-ricettivo principalmente nel periodo primaverile ed estivo (Aprile -Settembre), per almeno 6 mesi/anno. Tuttavia, sarebbe restrittivo e limitante ipotizzare una integrale chiusura delle strutture per il restante periodo dell'anno; sarà pertanto rimessa alla discrezionalità del concessionario la determinazione di un eventuale diverso ed ulteriore utilizzo delle strutture.

Esperienze recenti, come 'l'isola di Einstein' e 'i mercatini del Natale ad Isola Polvese' hanno dimostrato che la potenzialità di richiamare presenze ad isola non si esauriscono col periodo primaverile ed estivo, ma sussistono e si intensificano in occasione di specifici eventi, organizzati anche nel periodo autunnale ed invernale.

In tale periodo, pur se in forma discontinua, si prevede che il concessionario possa promuovere attraverso un efficace attività di marketing, eventi culturali, corsi di formazione, corsi di aggiornamento, convegni, attività sportive, visite guidate quant'altro.

Infine nel periodo estivo l'isola Polvese si presta per lo svolgimento di cerimonie, vista la tipologia delle strutture presenti e degli spazi verdi a disposizione.

Il concessionario **riserverà alla Provincia di Perugia**, senza oneri per l'ente, l'utilizzo delle strutture per lo svolgimento di eventi istituzionali, fino a un numero di quattro eventi all'anno.

* * * *

Piano economico finanziario

ANALISI DEI COSTI GESTIONALI IN FASE DI ESERCIZIO

• **Costi Personale: € 605.430,00 / anno**

Il concessionario sarà un operatore economico, in forma singola o raggruppata, che dovrà mettere a disposizione una struttura organizzativa unitaria, in grado di gestire sia la parte connessa all'attività agricola, sia la parte riguardante le attività turistico-ricettive.

L'organigramma che il presente studio di fattibilità prevede come necessario, ma che l'operatore economico potrà modificare, ridurre o integrare in funzione della propria progetto di gestione, relativo al personale necessario è stato individuato come segue :

- **Un direttore:** il costo del Direttore è stato quantificato per sei mesi, in quanto si prevede che l'attività di Direzione della struttura possa essere di tipo non continuativo, e compatibile con attività simili relative ad altre strutture, non oggetto del presente progetto;
- **Un tecnico:** il costo del tecnico è stato quantificato per tutto l'anno, in quanto destinato alle attività connesse alla manutenzione, agli interventi edilizi, impiantistici, alle riparazioni, agli interventi sul verde e per la conduzione dell'azienda agraria, nonché a curare i rapporti con il personale della Provincia di Perugia;
- **Un amministrativo:** il costo dell'amministrativo è stato quantificato per tutto l'anno, in quanto impiegato nella contabilità, ordini, prenotazioni, marketing e gestione dell'azienda agraria;
- **Sei operai:** i costi dei sei operai sono stati quantificati per tutto l'anno, in quanto tale personale è impiegato nelle manutenzioni, sia edilizie impiantistiche che del verde e nella gestione dell'azienda agraria, nonché nei servizi di trasporto materiale, pulizia aree, vigilanza e custodia;
- **Due cuochi:** i costi dei due cuochi sono stati quantificati per sei mesi, in quanto tale personale è impiegato per attività di preparazione pasti nella cucina della villa e dell'ostello, con possibilità di distribuzione degli stessi anche in altri siti dell'isola, quali Casa di Delfo, foresteria, ecc....;
- **Due aiuto-cuochi:** i costi dei due aiuto-cuochi sono stati quantificati per sei mesi;

- **2 Persone alla reception** della villa e dell'ostello i cui costi sono stati quantificati per sei mesi;
- **5 camerieri**: i costi dei cinque camerieri sono stati quantificati per sei mesi;
- **3 addetti alle pulizie** i cui costi sono stati quantificati per sei mesi;

Tenuto conto del carattere discontinuo e stagionale delle attività previste, tale previsione dell'organico non è vincolante per il concessionario e potrà essere opportunamente calibrata nel rispetto della legislazione vigente in relazione al numero di persone impiegate, al tipologia di contratti, alla durata degli stessi, garantendo comunque il raggiungimento degli obiettivi del progetto.

- **Spese generali: € 168.000,00**

Le spese generali correnti, stimate nel piano economico finanziario comprendono:

- le utenze: acqua, energia elettrica, gas, telefono (per la stima di detti costi si sono prese a riferimento le spese per utenze dell'ultimo anno che ammontano a circa € 60.000,00);
- la manutenzione di immobili e strutture;
- la manutenzione e revisione dei natanti;
- il carburante, olii, filtri dei natanti e materiale di consumo;
- le tassazioni;
- la pubblicità e marketing
- la cancelleria;

- **Costi per produzione agricola: € 76.000,00**

I costi necessarie a garantire la produzione agricola sono stati stimati in relazione alla manodopera necessaria, aggiuntiva a quella di base, ai costi del carburante e manutenzioni, ai costi di gestione degli animali.

In tale importo non è compreso, in quanto già quantificato nel costo del personale dell'azienda, l'apporto di manodopera prestato dagli operai dipendenti destinati a dette attività.

- **Costi per acquisto materie prime servizi bar: € 41.996,15**

I costi per l'acquisto delle materie prime commesse al servizio di bar sono stati stimati al 20% dei rispettivi ricavi: tale valore è ritenuto congruo in base al servizio da offrire e individuato sulla base di indagini di mercato;

- **Costi per acquisto materie prime servizi di ristorazione e pernotti: € 142.935,00**

I costi per l'acquisto delle materie prime connesse ai servizi di ristorazione e pernotti offerti presso le strutture villa foresteria e ostello, sono stati stimati al 30% dei rispettivi ricavi: tale valore è ritenuto congruo in base al servizio da offrire e individuato sulla base di indagini di mercato;

- **Costi per cerimonie € 52.200,00**

Tali costi sono connesse allo svolgimento di cerimonie nell'isola, con previsione di almeno 12 cerimonie all'anno, e riguardano in particolare il vitto (costi stimati in € 40,00 a persona, pari al 50% dei ricavi), il costo necessario a garantire il vitto connesso ai pernottamenti, (stimato in € 15,00 a persona), la pulizia delle strutture (stimato in € 200,00 a cerimonia).

- **Costi per eventi € 47.400,00**

Il progetto prevede la possibilità di eseguire molteplici eventi nell'isola.

L'organizzazione di visite guidate, previste in numero di 70 all'anno, comporta un costo stimato per l'impiego di personale specializzato di circa € 60,00 a visita.

Inoltre si prevede che alcune strutture dell'isola possano essere sede di corsi, convegni o altro, e a tale fine possano essere affittate a terzi (mediamente si prevedono n.40 affitti/anno, con un costo connesso all'affitto di € 80,00 ognuno relativo alla pulizia dei locali).

Gli spazi che si prestano allo svolgimento sono l'aula ambientale, una sala presso l'ostello, e due sale all'interno del Monastero di San Secondo.

Infine altri eventi possono essere organizzati e promossi direttamente dal concessionario, quali concerti, eventi culturali, eventi in occasione di festività religiose, campus, iniziative con scuole, organizzazione di corsi. I costi connessi all'esecuzione di detti eventi sono stimati nel 40% dei rispettivi ricavi.

- **Iva su incassi € 142.492,08**

PIANO OPERATIVO DEGLI INVESTIMENTI

Gli investimenti a carico del gestore, comprendenti sia gli interventi previsti da capitolato, sia quelli proposti in sede di offerta, dovranno essere realizzati dal concessionario secondo un piano operativo che consenta la rifunionalizzazione e miglioramento dei fabbricati in un breve periodo, al fine di porre immediatamente a reddito quanto investito. Tenuto conto delle condizioni di disagio della localizzazione degli interventi, dei tempi necessari alla esecuzione degli stessi e della necessità di tenere in funzione le strutture, il progetto prevede una dilazione degli investimenti in due anni, in base al cronoprogramma degli interventi. L'esecuzione delle opere sugli immobili esistenti e la realizzazione delle nuove strutture avverrà nelle due stagioni autunnali e invernali, permettendo il funzionamento delle strutture nei periodi estivi. Conclusi gli investimenti, a regime, il concessionario provvederà alla manutenzione di tutto quanto necessario fino alla fine del contratto di concessione.

Gli immobili concessi, le strutture di nuova edificazione, e tutti i beni acquistati previsti nel PEF, diverranno di proprietà della Provincia di Perugia allo scadere del contratto di concessione, senza che il concessionario possa vantare diritti, pretese, rimborsi a riguardo

Gli investimenti previsti nel I anno, per un importo totale di € 2.095.371,50 (non comprensivi delle spese tecniche) riguardano:

- Edificio "La Villa";
- Edificio foresteria;
- Aula ambientale;
- Centro servizi – piano terra;
- Casa del custode 2;
- Ex fienile-cabina enel;
- Frantoio;
- Rimessa attrezzi;
- Castello;
- Ostello;
- Annesso 1 all'ostello;
- Casa di Delfo-edificio self service;
- Spogliatoi bagni;
- Messa in sicurezza edifici:
 - Pollaio;
 - Annesso 2 all'ostello;
 - Casa Merlata;

- Roccolo di caccia;
- Ex fagianaia;
- Rete idrica e acquedotto;
- Risanamento ambientale;
- Acquisto attrezzature alberghiere;
- Acquisto animali azienda agricola;
- Acquisto mezzi agricoli;
- Riparazione auto elettrica;

Gli investimenti previsti nel II anno, per un importo totale di € 886.677,97 (non comprensivi delle spese tecniche) riguardano:

- Centro servizi – piano terra per allestimento negozi;
- Ex stalletti e wc;
- Stalla cavallo per ricovero animali;
- Realizzazione piscina;
- Realizzazione campo da calcio;
- Realizzazione campi da tennis;
- Realizzazione campo da golf;
- Realizzazione ricovero ovili;
- Nuovi arredi della spiaggia;
- Opere a rete: rete fognaria e ripristino irrigazione.

E' stato stimato inoltre un investimento pari al 7% dell'importo dei lavori e forniture arredi, a copertura delle necessarie **spese di progettazione Direzione Lavori, collaudi, ecc.** (spese tecniche connesse agli investimenti). Tale importo è comprensivo del costo che deve sostenere il concessionario per la presentazione dell'offerta e la contestuale redazione del progetto preliminare, stimato all'1% dell'importo dei lavori.

AMMORTAMENTO

L'ammortamento degli investimenti è ventennale, 20 anni.

Il tasso di interesse dei mutui preso a riferimento per il presente PEF è del 5%.

Il progetto prevede che per il finanziamento degli investimenti previsti nel I anno il concessionario sia beneficiario del contributo previsto dalla L.R. 13/2013, accendendo un mutuo con istituti bancari convenzionati ed ottenendo un'agevolazione economica sugli

interessi pari a € 200.000 (soglia massima di agevolazione) valore attualizzato al primo anno dell'ammortamento.

Nel piano economico finanziario tale agevolazione si traduce in un contributo annuo sul mutuo di circa € 16.000,00.

Ai fine della richiesta da parte del concessionario dei benefici di cui alla L.R. 13/2013 la Provincia di Perugia adotterà i necessari provvedimenti per apporre **il vincolo di destinazione sugli immobili previsti dal progetto.**

Va precisato che l'erogazione di detti contributi non è certa, in quanto gli stessi sono concessi in base ad una graduatoria di assegnazione, e fino al raggiungimento di una somma stanziata dalla Regione Umbria.

Il presente studio di fattibilità prevede tra le voci in entrata del Piano Economico Finanziario l'ottenimento di questo contributo, tuttavia l'eventuale sua mancata concessione, ovvero la sua eventuale mancata richiesta, rientrano nell'alea imprenditoriale del concessionario.

Resta fermo che in sede di offerta il concessionario potrà individuare la forma di credito che riterrà più opportuna per la realizzabilità del proprio progetto.

PREAMMORTAMENTO:

Considerato lo sfasamento temporale tra gli investimenti previsti nei due anni e i ricavi previsti negli esercizi, si considerano a carico del gestore i costi di preammortamento dei prestiti, pari agli interessi sul capitale investito, per sei mesi di anticipazione del credito al tasso del 5% con capitalizzazione semplice.

ANALISI DEI RICAVI

Analisi dell'offerta attuale e prevista

I dati sulle affluenze di visitatori nell'isola relativi agli ultimi quattro anni, acquisiti mediante le comunicazioni dei biglietti del gestore dei trasporti di linea dimostrano una crescita media di oltre l'8% all'anno di persone.

Il numero di visitatori, valutato come detto precedentemente, nell'anno 2013 è circa di 50.000 unità.

Nell'ipotesi del piano si considera un numero di visitatori costante per tutta la durata della concessione, considerato a regime con un incremento tale da raggiungere il valore di circa 70.000 unità.

Tale valore è il risultato dell'esame di due aspetti:

- incremento statistico ordinario degli ultimi anni;
- incremento programmato di visitatori nei primi anni, dovuto all'evidente miglioramento in termini qualitativi e quantitativi dell'offerta derivata dall'attuazione del progetto.

Va aggiunto inoltre che l'isola è raggiungibile anche con mezzi privati, per la presenza di tre darsene senza oneri per l'ormeggio e tale condizione rimarrà inalterata anche nella fase di gestione unitaria. Nei valori statistici degli ultimi anni non sono stati ricompresi i visitatori che accedono all'isola con mezzi propri, che possono avere una rilevanza e contributo al numero di visitatori previsti nei futuri anni.

Un altro indicatore dell'offerta attuale è il numero di scontrini e di pernottamenti nell'isola, dati forniti dagli attuali gestori delle strutture ricettive e di ristorazione. Tali valori sono stati rapportati al numero ufficiale di visitatori nell'isola nei rispettivi anni di gestione.

Per il 2013 si sono rilevati i seguenti valori:

- Il numero di scontrini emessi dal bar presso la Villa è di 34.633;
- Il numero di scontrini presso il ristorante della Villa è di 6.636;
- Il numero di pernottamenti presso la Villa e Foresteria è di 2.314;
- Il numero di pernottamenti presso l'ostello è di 2.300.

I valori sopra indicati derivano da una potenzialità attuale dell'isola per i pernottamenti di 99 posti letto, distribuiti con 35 posti letti tra Villa e foresteria, e 64 presso l'ostello.

Differentemente il progetto prevede una potenzialità dell'isola incrementata fino a 113 posti letto, oltre a n.14 posti letto ricavabili sulle strutture in dotazione al gestore, a scelta dello stesso, previo un ulteriore investimento attualmente non previsto nel PEF. Di conseguenza la disponibilità di posti letto annua complessiva, considerando un'apertura delle strutture di almeno 150 gg. all'anno, è di 16.950 (senza considerare l'incremento di cui sopra eventuale oggetto di offerta migliorativa in sede di gara)

Mantenendo come riferimento i dati statistici relativi alla quantità dei servizi erogati in relazione al numero di visitatori annuali e rapportandola alla nuova potenzialità delle strutture a seguito degli investimenti, nonché alla proiezione sul numero di visitatori previsto, si ottengono i conseguenti ricavi sulla base di tariffe medie di mercato.

Resta inteso che i prezzi al pubblico per la fruizione delle strutture costituiscono indicazioni progettuali, ma non limitano il gestore ad applicare tariffe differenti, fermi restando **gli obblighi in capo al concessionario** connessi ai vari servizi pubblici dell'isola tra i quali:

- Aperture giornaliere, commisurate alla richiesta delle strutture ricettive da Marzo a

Settembre;

- Apertura delle strutture balneari da Giugno a Settembre;
- Fruibilità delle strutture sportive nei modi che saranno puntualmente indicati nel disciplinare di gara;

I ricavi del I anno di gestione vengono stimati pari al 90% di quelli ottenibili a regime, considerato che gli investimenti sono eseguiti in due anni.

- ***Da Bar presso la Villa € 184.080,75***

Tale ricavo corrisponde ad un numero di scontrini pari al 75% dei visitatori stimati, per un importo a scontrino di € 3,50;

- ***Da Ristorante presso la Villa: € 350.630,00***

Tale ricavo corrisponde ad un numero di pasti pari al 20% dei visitatori stimati, con un prezzo medio di € 25,00 unitario;

- ***Da pernottamenti presso la Villa: € 135.000,00***

Tale ricavo corrisponde ad un numero di pernottamenti pari al 50% dei posti letto disponibili nei sei mesi di gestione, al prezzo medio di € 60,00/persona con servizio di mezza pensione;

- ***Da pernottamenti presso la foresteria € 99.000,00***

Tale ricavo corrisponde ad un numero di pernottamenti pari al 50% dei posti letto disponibili nei sei mesi di gestione, al prezzo medio di € 50,00/persona con servizio di mezza pensione;

- ***Da pernottamenti presso l'ostello € 149.310,00***

Vista la diversa tipologia di offerta relativa all'edificio ostello, diversificata in camere con bagni comuni, miniappartamenti e camere con bagni interni, il ricavo corrisponde ad un utilizzo di posti letto pari al 35% di quelli disponibili nei sei mesi di gestione, con prezzi corrispondenti alle diverse tipologie di alloggio pari ad € 30,00/persona, € 43,00/persona ed € 43,00/persona, con servizio di mezza pensione non considerata per gli ospiti dei miniappartamenti;

- ***Da ingressi piscina € 40.000,00***

Nei mesi Giugno, Luglio, Agosto si stima un numero di visitatori di 40.000 unità. Il numero di ingressi in piscina è stimato nel 10% dei visitatori in detto periodo. La tariffa applicata è di € 10,00 ad ingresso.

- ***Da Bar piscina € 7.000,00***

Il ricavo del bar della piscina è relativo ad un numero di scontrini pari al 50% degli ingressi nella struttura, con una spesa media a scontrino di € 3,50.

- ***Da Strutture balneari- spiaggia € 27.000,00***

Il ricavo derivante dall'utilizzo delle strutture della spiaggia è stato determinato considerando un'occupazione del 50% degli ombrelloni disponibili, in numero massimo di 40, per un periodo di tre mesi, ed una tariffa applicata di € 15,00 ad ombrellone.

- ***Da Bar della spiaggia € 18.900,00***

Il ricavo del bar della spiaggia è stato stimato considerando un numero di consumazioni pari a tre al giorno per ogni ombrellone occupato, con una spesa media a consumazione di € 3,50.

- ***Da Market -alimentari € 4.800,00***

I proventi derivanti dai market sono stati stimati prevedendo un affitto di € 800,00 al mese per la durata di sei mesi.

- ***Da Negozi € 4.800,00***

I proventi derivanti dai due negozi previsti nel progetto, sono stati stimati prevedendo un affitto di € 400,00 /cadauno al mese per la durata di sei mesi.

- ***Da Cerimonie € 115.200,00***

Si stima che nell'isola possano svolgersi 12 cerimonie all'anno con presenza di n.100 persone a cerimonia: i ricavi sono relativi al vitto degli ospiti, previsto in € 80,00 a persona, al pernottamento del 10% degli ospiti, previsto in € 60,00 a persona, e all'affitto delle strutture, con un affitto di € 1.000,00 ad evento

• ***Da Eventi € 153.000,00***

I ricavi da visite guidate sono stimati sulla base di un biglietto di € 3,00 per un numero di persone presenti alle visite di 7.000 all'anno.

Inoltre è previsto, come già specificato nella sezione costi, che possano essere affittate le strutture dell'isola per lo svolgimento di eventi a € 300,00/cadauno ; si stima che detti utilizzi sono stati stimati in 40 all'anno.

Si prevede che ulteriori 40 eventi possano essere organizzati dal concessionario con un ricavo ad evento di € 2.500,00, attraverso l'utilizzo ed il coinvolgimento di tutte le strutture e spazi presenti nell'isola

Infine il concessionario potrà godere di diritti per sponsorizzazioni e pubblicità sulle varie strutture dell'isola, in particolare in occasione di eventi. Tale ricavo è stimabile in € 20.000,00 all'anno.

• ***Da trasporto con DC 10 € 43.200,00***

Si stima che il concessionario potrà provvedere al trasporto di 4 comitive al giorno per un numero di 24 persone trasportate a viaggio, per un periodo di 90 gg. all'anno con un costo unitario di andata e ritorno di € 5,00 a persona.

• ***Da attività relativa all'azienda agricola € 93.000,00***

I ricavi dell'azienda agricola derivano principalmente dalla produzione dell'oliveto, per cui si stima una produttività di 6000 Kg di olio al prezzo di vendita di € 8,50 al Kg (ricavo € 51.000,00).

Inoltre è previsto un contributo integrativo comunitario Pae di € 12.000,00, e un premio produzione biologica di € 12.000,00.

I proventi derivanti dalla conduzione degli animali sono stimati in € 15.000 all'anno.

Infine è previsto un ricavo dal taglio del bosco di € 3.000,00/anno

CONTRIBUTO ECONOMICO DELLA PROVINCIA DI PERUGIA AL PROGETTO

Ai fini dell'equilibrio del piano economico finanziario, la Provincia di Perugia dovrà contribuire versando al concessionario un importo annuale, variabile nel corso della concessione: il contributo Provincia è di importo superiore nei primi due anni (€ 190.000,00 il primo anno, e € 100.000,00 il secondo anno), tenuto conto degli investimenti previsti, e sarà invece costante negli anni seguenti (€ 50.000,00 dal terzo anno al decimo anno) . A partire

dall'undicesimo anno non è previsto alcun contributo da parte della Provincia di Perugia.

Durante la gestione unitaria la Provincia di Perugia manterrà presso l'Isola Polvese un dipendente a tempo pieno come interfaccia diretta del concessionario, per le attività di controllo degli adempimenti della convenzione, coadiuvazione, monitoraggio, fermo restando il contributo delle strutture competenti in tema di ambiente.

Per assolvere ai compiti istituzionali rimarrà l'utilizzo del natante DC7, di proprietà dell'ente.

La Provincia di Perugia inoltre assicura mediante contratti/convenzioni con il gestore del servizio di trasporto pubblico un adeguato collegamento tra la terraferma e l'isola, con frequenze non inferiori a quelle attualmente attivate.

* * * *

CONSIDERAZIONI SULL'ECONOMICITA' DEL PROGETTO

Attualmente la Provincia di Perugia destina all'isola Polvese una spesa corrente così distribuita:

- Utenze: circa € 50.000,00
- Contributo a gestori terzi: € 50.000,00, a cui vanno detratti € 25.800,00 per canone versato alla Provincia di Perugia;
- Materiali per manutenzioni aree verdi: € 15.000,00;
- Manutenzioni, assicurazioni mezzi e macchinari mulino: € 10.000,00
- Natanti (manutenzioni, revisioni): € 7.000,00
- Manutenzioni aree e immobili: € 15.000,00
- Smaltimento rifiuti: € 7.000,00
- Carburante: € 15.000,00
- Personale in organico, n.3 persone: € 80.000,00
- Personale esterno, n.3 persone per un mese: € 20.000,00
- Imposte sugli immobili: € 7.000,00

Il totale delle spese correnti sostenute annualmente ammonta a circa €. 250.200,00.

Di contro a seguito dell'affidamento in concessione le spese della Provincia di Perugia si possono stimare come segue:

- Personale in organico, n.1 persona: € 30.000,00;
- Manutenzioni, assicurazioni, carburante natante: € 7.000,00
- Imposta sugli immobili: € 25.000,00.

Il totale delle spese correnti che sosterrà la Provincia di Perugia annualmente ammontano a

circa ad €.62.000,00, oltre al contributo concesso al gestore di importo variabile negli anni. Nelle precedenti stime non è stato computato il personale che lavora in altre sedi per la gestione dell'Isola Polvese: ad ogni modo, anche se non è quantificabile economicamente un risparmio, la gestione unitaria dell'Isola comporterà un minore utilizzo del personale dell'ente.

Il contributo della Provincia di Perugia relativo al I anno, pari a € 190.000,00, comporta per l'ente, nello stesso anno di gestione, una spesa pari a quella che l'ente sostiene attualmente.

A partire dal II anno la spesa della Provincia di Perugia risulta sostanzialmente inferiore a quella sostenuta attualmente.

Va fatto infine presente che diversi immobili necessitano di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e che allo stato attuale non è possibile provvedervi con costi a carico della Provincia di Perugia, vista la carenza di risorse: tali interventi necessari ed alcuni indefferibili cioè sarà posti in poste in essere dal concessionario, rientrando negli obblighi contrattuali della concessione

Pertanto risulta evidente, anche da un punto di vista esclusivamente economico, l'opportunità di procedere ad una gestione unitaria dell'isola per mezzo di una concessione a terzi dei servizi.

* * * *

MONITORAGGIO

Ai fini del monitoraggio sull'erogazione dei servizi di cui al presente progetto si individuano i seguenti indicatori annui:

- Numero di accessi all'isola;
- Numero di persone trasportate all'anno dal concessionario;
- Numero di persone trasportate da altri soggetti;
- Numero di posti disponibili a seguito dell'esecuzione degli investimenti;
- Numero di posti letto all'anno occupati;
- Numero di consumazioni presso i bar e i ristoranti;
- Numero di accessi alle strutture a pagamento (piscine, campo da tennis,...);
- Tariffe applicate dal concessionario;
- Numero di accessi all'isola in caso di eventi;
- Numero massimo di giorni di permanenza all'isola;

- Quantitativi di produzione dell'azienda agraria, distinti per prodotti;
- Numero di giorni di apertura delle strutture durante l'anno;
- Giudizio sintetico dei visitatori sui servizi offerti;
- Altro

I dati relativi agli indicatori sopra riportati, dovranno essere acquisiti ed elaborati dal concessionario e semestralmente trasmessi alla Provincia di Perugia

MODALITA' DI APPALTO

Lo strumento di attuazione del progetto è la finanza di progetto applicata alla concessione di servizi ai sensi del combinato disposto dell'art. 30 del D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.e dell'art.278del DPR 207/2010 e ss.mm.ii.e

La scelta del concessionario avverrà mediante pubblicazione di procedura aperta ai sensi dell'art.55 del D. Lgs 163/2006.

La migliore offerta sarà selezionata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del D. Lgs. 163/2006.

La Provincia di Perugia pone a base di gara lo studio di fattibilità ai sensi del citato art'art. 278 , corredato delle autorizzazioni e pareri rilasciate in sede di conferenza di servizi per gli interventi edilizi previsti nel programma degli investimenti.

* * * *

Si allegano le seguenti tabelle di sintesi:

- Storico presenze dei visitatori, numero di pernottamenti, numero di scontrini su bar e strutture ricettive;
- Stima presenze dei visitatori a regime;
- Azienda agricola: analisi dei costi e ricavi;
- Attività bar, ristorante e alberghi: ricavi;
- Attività nuove strutture: ricavi;
- Attività di trasporto con natante DC 10: ricavi;
- Cerimonie: ricavi;
- Eventi: ricavi;
- Costi del personale;

- Spese cerimonie;
- Spese eventi;
- Spese generali;
- Piano investimenti; investimenti al I e II anno;
- Spese annuali di gestione;
- Ricavi annuali di gestione;
- Sintesi investimenti, rate mutui e preammortamenti;
- Piano di ammortamento;