

REGIONE
TOSCANA



ENTE PARCO REGIONALE
MIGLIARINO SAN ROSSORE
MASSACIUCCOLI
Direzione

Concessione dei servizi di Gestione delle viste guidate in carrozza Tenuta di San Rossore – Pisa

Piano economico e finanziario del servizio

Direzione Ente Parco

Dicembre 2023



TENUTA DI SAN ROSSORE
Loc. CASCINE VECCHIE 56122 PISA
tel. (050)539111 Fax. (050)533650
cod. fisc. 93000640503 p. iva 00986640506
PEC: enteparcoregionalemsrm@postacert.toscana.it

Sommario

Premessa	3
Oggetto della concessione	3
Dati principali dell'immobile	4
Durata della concessione	4
Destinatari della concessione	4
Aspetti economici	4
Piano Economico finanziario: Ricavi	5
Piano Economico finanziario: Costi	7
Piano Economico Finanziario	10

Premessa

Il presente documento costituisce, anche ai sensi di quanto disposto dal Codice dei Contratti Pubblici, D.lgs. 36/2023, il Piano economico e finanziario della concessione dei servizi di gestione delle visite guidate in carrozza all'interno della tenuta di San Rossore.

In particolare nel documento, oltre ai prospetti riportanti il conto economico e i flussi finanziari attesi e stimati per la concessione, si illustrano le ipotesi sottostanti a tali prospetti e le condizioni di equilibrio economico e finanziario della concessione a base di gara.

Il presente piano è coerente con lo schema di contratto di servizio e con gli oneri imposti in sede di gara (in primis le tariffe). In questa prima ed annuale applicazione si prevede l'affidamento diretto al concessionario per la durata di un anno durante la quale sarà possibile dare corso a valutazioni ed acquisizioni di informazioni tali da definire il Piano economico finanziario da assumere a supporto della gara effettuata nel corso dell'anno 2023/2024.

Le assunzioni e le ipotesi del presente piano economico e finanziario si basano su dati e informazioni pubbliche e su stime relative ad eventi futuri. I redattori del presente piano non si assumono alcuna responsabilità ove tali eventi non si verifichino o si verifichino con modalità diverse da quelle assunte, con particolare riferimento alle stime relative all'utenza dei diversi servizi previsti e ai ricavi derivanti da tale utenza nonché alle stime sui costi operativi dei servizi.

La presente relazione è stata predisposta dalla direzione dell'Ente parco sulla base dei rendiconti delle attività svolte in particolare relativamente all'anno 2018.

Oggetto della concessione

La concessione ha come oggetto il servizio di gestione delle visite guidate in carrozza nella Tenuta di San Rossore. Le suddette attività dovranno essere effettuate all'interno della tenuta con inizio dei percorsi presso la località La Sterpaia. Sono concessi immobili per lo svolgimento dell'attività immobili come meglio a seguito definiti. Per la durata della concessione relativamente ai beni sono trasferiti in capo al concessionario il rischio di disponibilità e di domanda.

Come meglio descritto nei documenti di gara, i servizi minimi da effettuarsi nell'immobile saranno:

- visite guidate in carrozza,
- Campi scuola con tema legato alle attività di concessione
- pulizia e manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area ad esso adiacenti/antistante;
- organizzazione di iniziative ed attività complementari.

Sarà comunque possibile, lo svolgimento di ulteriori iniziative nell'area previo assenso dell'amministrazione.

Dati principali dell'immobile

Vedi allegato al capitolato

Durata della concessione

La durata complessiva della concessione è di anni 1 dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.

Destinatari della concessione

Gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023.

Aspetti economici

L'ente parco richiederà un canone di concessione pari a € 14.500,00/annui. Non risulta previsto alcun contributo pubblico per l'equilibrio economico finanziario ai sensi dell'art. 177 del DLgs 36/2023. Il gestore dovrà trovare remunerazione per l'attività svolta attraverso i corrispettivi derivanti dai servizi prestati, accollandosi il rischio di diponibilità e di domanda dell'attività stessa. Il suddetto canone potrà essere rivisto al rialzo/al ribasso a seguito del verificarsi di ipotesi previste in contratto.

Piano Economico finanziario: Ricavi

I ricavi per l'attività sono stati desunti da analoghe attività svolte e rendicontate nell'anno 2018 e sono riconducibili a:

- visite in carrozza della Tenuta (breve, media e lunga durata),

L'analisi effettuata è riportata nella tabella a seguire.



RICAVI

Visite guidate (fonte anno 2018)		10%	30%	60%
	totale visite	Itin. Lungo	Itin. med	Itin. breve
gennaio	20	2	6	12
febbraio	12	1	4	7
marzo	180	18	54	108
aprile	1132	113	340	679
maggio	1683	168	505	1010
giugno	387	39	116	232
luglio	198	20	59	119
agosto	352	35	106	211
settembre	385	38	116	231
ottobre	290	29	87	174
novembre	12	1	4	7
dicembre	6	1	2	3
	4657	465	1399	2793

prezzo biglietto (da capitolato)		15,00 €	17,00 €	20,00 €
totale ricavi		6.975,00 €	23.783,00 €	55.860,00 €

totale ricavi

86.618,00 €EUROPARC
Turismo Sostenibile
nelle Aree ProtetteTENUTA DI SAN ROSSORE
Loc. CASCINE VECCHIE 56122 PISA
tel. (050)539111 Fax. (050)533650
cod. fisc. 93000640503 p. iva 00986640506
PEC: enteparcregionalemsrm@postacert.toscana.it



Piano Economico finanziario: Costi

I costi per l'attività sono stati desunti da analoghe attività svolte e rendicontate nell'anno 2018 e sono riconducibili a:

- **costi di personale**

E' stata ipotizzata la presenza di un addetto continuativamente per tutto l'anno seppur in fasce orari con un impegno di 30 ore settimanali ed un costo orario di 15 €

- **costi di utenze**

Sono state considerate le utenze relative alla fornitura di acqua, luce, rifiuti e telefono. Fano carico al concessionario anche i costi relativi alle pulizie e mantenimento dei locali assegnati.

- **costi di assicurazione**

quanto necessario e legato alle attività date in gestione

- **costi di gestione animali**

e' stato considerato il costo per la gestione degli animali suddividendolo in mantenimento al pascolo ed in box, come risulta dallo schema a seguire.

- **Costi gestione iniziative**

Sono determinate forfettariamente in funzione dei ricavi

- **costi di canone concessorio**

è il canone previsto per la concessione delle attività assegnate

- **costi di contratto**

è previsto il costo per la stipula del contratto

L'analisi effettuata è riportata nella tabella a seguire



**COSTI**

Costi del personale					
ore sett./addetto		30			
ore anno/addetto		1564			
Costo personale Euro/ora		15,00 €			
totale per addetto		23.460,00 €			
numero addetti		1			
	Totale spese personale			23.460,00 €	
Costi utenze					
costo acqua	3.000,00 €				
Costo Luce	2.400,00 €				
Raccolta rifiuti	2.000,00 €				
spese telefoniche	250,00 €				
	totale			7.650,00 €	
Costi assicurazione				5.000,00 €	
Costi di gestione animali					
al pascolo/mese	60,00 €				
in box/mese	200,00 €				
num al pascolo	-				
num in box	5				
costo annuo cav al pascolo	0				



costo annuo cav ain box	12000				
	totale			12.000,00 €	
Costi per gestione iniziative					
Costi per iniziative/ricavi iniziative	20%				
	totale			17.323,60 €	
Costo canone concessorio				14.500,00 €	
costi di contratto				300,00 €	
totale costi				80.233,60 €	



Piano Economico Finanziario

In esito all'analisi si riporta il piano economico finanziario della concessione di attività equestri:

Anno 1

Visite guidate	86.618,00 €
Totale Ricavi	86.618,00 €
Costi del personale	23.460,00 €
Costi utenze	7.650,00 €
Costi assicurazione	5.000,00 €
Costi di gestione animali	12.000,00 €
Costi gestione iniziative	17.323,60 €
Costo canone concessorio	14.500,00 €
costi di contratto	300,00 €
Totale Costi	80.233,60 €
RICAVI - COSTI	6.384,40 €

