

REGIONE  
TOSCANA



ENTE PARCO REGIONALE  
MIGLIARINO SAN ROSSORE  
MASSACIUCCOLI  
Direzione

# Concessione dei servizi di Gestione delle attività equestri 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: [enteparcregionalemsrm@postcert.toscana.it](mailto:enteparcregionalemsrm@postcert.toscana.it)

## Sommario

<b>Premessa</b> .....	3
<b>Oggetto della concessione</b> .....	3
<b>Dati principali dell'immobile</b> .....	4
<b>Durata della concessione</b> .....	4
<b>Destinatari della concessione</b> .....	4
<b>Aspetti economici</b> .....	4
<b>Piano Economico finanziario: Ricavi</b> .....	5
<b>Piano Economico finanziario: Costi</b> .....	7
<b>Piano Economico Finanziario</b> .....	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 attività equestri.

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 a cavallo e delle attività equestri nella Tenuta di San Rossore. Le suddette attività dovranno essere effettuate presso la località La Sterpaia, 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 a cavallo singole, in gruppo di piccole, medie e grandi dimensioni,
- Scuola di equitazione e pony club
- 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 capitolato speciale.

**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. 45 del D.lgs. 50/2016.

**Aspetti economici**

L'ente parco richiederà un canone concessorio pari a € 9.450,00/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:

- passeggiate a cavallo di durata variabile (1,5 ore – 2,5 ore – privata),
- scuola di equitazione e pony club

L'analisi effettuata è riportata nella tabella a seguire.



**RICAVI**

	totale entrate	passeggiata			scuola equitazione e pony club		
		1 ora e 30 minuti	2 ore e 30 minuti	privata	ore lezione	abbonamenti	laboratori didattici
gennaio	206	6		200	39	9	0
febbraio	13	11	2	0	20	10	0
marzo	27	25	2	0	21	3	0
aprile	61	44	17	0	76	10	495
maggio	55	48	7	0	46	8	145
giugno	42	39	3	0	28	10	0
luglio	58	37	21	0	17	4	0
agosto	11	11	0	0	29	5	0
settembre	24	22	2	0	72	7	0
ottobre	42	32	10	0	67	11	0
novembre	42	29	13	0	61	10	0
dicembre	46	37	9	0	47	8	0
	627	341	86	200	523	95	640
prezzo biglietto (da capitolato)		20,00 €	40,00 €	8,00 €	16,00 €	150,00 €	1,00 €
totale ricavi		6.820,00 €	3.440,00 €	1.600,00 €	8.368,00 €	14.250,00 €	640,00 €

totale generale passeggiate e scuola **35.118,00 €**

Altri Ricavi **6.000,00 €**

**totale ricavi 41.118,00 €**





### 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 15 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 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	15	
ore anno/addetto	782	
Costo personale Euro/ora	15,00 €	
totale per addetto	11.730,00 €	
numero addetti	1	
<b>Totale spese personale</b>		<b>11.730,00 €</b>

**Costi utenze**

costo acqua	1.000,00 €	
Costo Luce	500,00 €	
Raccolta rifiuti	1.000,00 €	
spese telefoniche	160,00 €	
<b>totale</b>		<b>2.660,00 €</b>

**Costi assicurazione****1.500,00 €****Costi di gestione animali**

al pascolo/mese	60,00 €
in box/mese	200,00 €
num al pascolo	10
num in box	
costo annuo cav al pascolo	7200
costo annuo cav ain box	0





	<b>totale</b>	<b>7.200,00 €</b>
Costi per gestione iniziative		
Costi per iniziative/ricavi iniziative	4%	
	<b>totale</b>	<b>1.644,72 €</b>
<b>Costo canone concessorio</b>		<b>9.450,00 €</b>
<b>costi di contratto</b>		<b>300,00 €</b>
<b>totale costi</b>		<b>34.484,72 €</b>



### Piano Economico Finanziario

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

#### Anno 1

Ricavi Attività equestri	35.118,00 €
Ricavi Altre attività	6.000,00 €
<b>Totale Ricavi</b>	<b>41.118,00 €</b>
Costi del personale	11.730,00 €
Costi utenze	2.660,00 €
Costi di gestione animali	7.200,00 €
Costo canone concessorio	9.450,00 €
costi di contratto	300,00 €
<b>totale costi</b>	<b>34.484,72 €</b>
<b>RICAVI - COSTI</b>	<b>6.633,28 €</b>

