

REGIONE
TOSCANA



ENTE PARCO REGIONALE
MIGLIARINO SAN ROSSORE
MASSACIUCCOLI
Direzione

Concessione dei servizi di Gestione del Centro visite e delle guide ambientali Tenuta di San Rossore – Pisa

Piano economico e finanziario del servizio

Direzione Ente Parco

Aprile 2023



TENUTA 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

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 del Centro visite e guide ambientali 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 del Centro visite e delle guide ambientali nella Tenuta di San Rossore. Le suddette attività dovranno essere effettuate all'interno della tenuta con inizio dei percorsi presso la località Cascine Vecchie. 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:

- Gestione del Centro visite Cascine vecchie con presenza secondo disciplinare di affidamento,
- Visite guidate con vari mezzi nella Tenuta,
- Noleggio mezzi per spostamento interno alla tenuta dei visitatori,
- 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

Denominazione	Proprietà	Ubicazione	Superficie	destinazione
Ex canile	Regione Toscana	Località cascine vecchie – tenuta San Rossore	380 mq	Centro visite e deposito biciclette

come meglio desumibile dalla allegata planimetria.

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 concessorio pari a € 20.200,00/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 guidate a piedi, in biciletta, con trenino elettrico, in pullman,
- noleggio mezzi di trasporto per spostamenti interni alla tenuta.

L'analisi effettuata è riportata nella tabella a seguire.



RICAVI

Visite guidate (fonte anno 2018)

	totale entrate	Visite Guidate				
		a piedi	in bicicletta	trenino	pullman	Le lame
gennaio	60	0	60	0	0	0
febbraio	27	10	17	0	0	0
marzo	732	440	98	194	0	0
aprile	2053	400	350	1303	0	0
maggio	2890	1160	232	1498	0	0
giugno	933	41	60	832	0	0
luglio	241	15	0	226	0	0
agosto	56	0	21	35	0	0
settembre	592	158	139	295	0	0
ottobre	603	107	62	434	0	0
novembre	133	33	20	80	0	0
dicembre	15	15	0	0		
	8335	2379	1059	4897	0	0
prezzo biglietto (da capitolato)		9,00 €	11,00 €	11,00 €		
totale ricavi	21.411,00 €	11.649,00 €	53.867,00 €	- €	- €	

Visite guidate (fonte anno 2018) 86.927,00 €

Altre entrate (noleggi e visite diverse) 15.000,00 €

totale ricavi 101.927,00 €





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 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 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		
ore anno/addetto	1559	
Costo personale Euro/ora	18,00 €	
totale per addetto	28.062,00 €	
numero addetti	2	
Totale spese personale		56.124,00 €

Costi utenze

costo acqua	600,00 €	
Costo Luce	500,00 €	
Raccolta rifiuti	800,00 €	
spese telefoniche	160,00 €	
totale		2.060,00 €

Costi assicurazione**1.500,00 €**

Costi per gestione iniziative		
Costi per iniziative/ricavi iniziative	15%	
totale		15.289,05 €

Costo canone concessorio**20.200,00 €**

costi di contratto

300,00 €

totale costi

95.473,05 €



Piano Economico Finanziario

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

Anno 1

Visite guidate	86.927,00 €
Altre entrate	15.000,00 €
Totale Ricavi	101.927,00 €
Costi del personale	56.124,00 €
Costi utenze	2.060,00 €
Costi assicurazione	1.500,00 €
Costi per gestione iniziative	15.289,05 €
Costo canone concessorio	20.200,00 €
costi di contratto	300,00 €
Totale Costi	95.473,05 €
RICAVI - COSTI	6.453,95 €

