



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

**AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI
INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI *PROJECT FINANCING*
FINALIZZATE ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE PER LA CONCESSIONE
RELATIVA ALLA GESTIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA DELL'OSTELLO
COMUNALE "IL LESCUSO", CON ANNESSA PISCINA E CHIOSCO BAR.**

ALLEGATO B - Contenuti minimi per la elaborazione del piano economico finanziario da sottoporre a successiva asseverazione ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023.

1 Premessa

Il Comune ha l'esigenza di selezionare un operatore economico in grado di presentare una proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. 36/2023 per procedere, con procedura aperta, all'affidamento in concessione della gestione funzionale ed economica dell'Ostello Comunale "Il Lescuso" con annessa piscina e chiosco bar.

L'impianto è pubblico e di recente ristrutturazione.

Il proponente non dovrà ritenersi in alcun modo vincolato da eventuali indicazioni quantitative o di scenario contenute nel documento, dovendo presentare un piano economico finanziario coerente con la propria proposta progettuale.

Il piano economico finanziario deve descrivere la soluzione prescelta che presenti il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire, le condizioni di equilibrio economico finanziario e la capacità di reddito dell'iniziativa (*investimenti, ricavi e costi*).

2 Analisi della domanda

La definizione della capacità del progetto di introitare ricavi dalla gestione dei servizi offerti richiede una valutazione del bacino di utenza.

L'area è posta ad una distanza da Roma di circa 100 km, dal punto di vista infrastrutturale il territorio in oggetto è servito principalmente dalle seguenti arterie stradali:

- l'autostrada A24 o "dei parchi", che attraversando i Monti Tiburtini collega l'area verso Ovest con Roma e verso Est con l'Abruzzo;
- l'autostrada A1 che si allaccia all'Area Interna attraverso l'Empolitana che passa per Olevano Romano e la Sublacense che attraverso Fiuggi raggiunge Trevi nel Lazio;
- la Strada Statale Tiburtina Valeria, che attraversa Tivoli e passa tangenzialmente a Castel Madama;
- la Strada Regionale 636, che dalla Sabina, intersecando la Tiburtina e l'A24, arriva fino ai Monti Prenestini;
- la Strada Empolitana, che da Tivoli penetra nella parte sud-est del comprensorio;
- la Strada Regionale 411 Sublacense, che corre perpendicolarmente alla A24 attraversando il territorio



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

comunale di Subiaco;

- la Strada Regionale 314 Licinese, che interessa il Comune di Percile e lo collega all'A24.

Dal punto di vista dei collegamenti ferroviari, l'area in oggetto è servita dal tratto della ferrovia Roma-Tivoli-Avezzano, che negli ultimi anni ha avuto un notevole incremento di utenti ed interessa l'AI Monti Simbruini Terre d'Aniene, con la stazione di Mandela Sambuci, oggi Valle dell'Aniene.

Il territorio dell'area interna, di cui Jenne ne è il cuore è attraversato da vari cammini parte integrante della rete per la mobilità lenta e della rete escursionistica ed attrae quindi flussi turistici di largo raggio, integrandosi con le altre attrazioni turistiche presenti sul territorio.

L'Affluenza turistica è costante e raggiunge numeri considerevoli soprattutto nella stagione estiva e nelle più importanti festività dell'anno.

3 Investimento

La struttura con camere ristrutturate di recente, gode di un ottimo stato di conservazione. Facilmente accessibile, è dotata di ampio parcheggio antistante ed è collocata nei pressi del campo sportivo comunale.

Il progetto di gestione che potrà contemplare investimenti sulla struttura per adeguarla al tenore dei servizi da offrire ma non dovrà prevedere alcun contributo, garanzia o altra forma di compensazione economica a carico del Comune, il quale si impegna unicamente a rendere disponibile l'impianto nello stato di fatto.

4 Ricavi

La struttura è fruibile in tutte le stagioni ad eccezione della piscina che non essendo dotata di copertura, può essere aperta nella sola stagione estiva. Particolare attenzione è da porre al fatto che il servizio di piscina scoperta non viene al momento fornito da realtà analoghe nel territorio di riferimento.

Dovranno essere pertanto determinati i ricavi previsti a fronte della gestione dei servizi offerti, quali quelli derivanti:

- dalle attività natatorie e acquatiche,
- dall'organizzazione di eventi ed eventuali campi estivi,
- dall'attività di ristorazione,
- dall'attività recettiva.

I ricavi devono essere stimati in relazione al sistema tariffario che dovrà essere articolato per attività nel piano economico finanziario alla base della proposta.

5 Costi operativi

La proposta dovrà garantire l'erogazione di tutti i servizi assicurando la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e presidi, degli arredi, delle attrezzature, il pagamento di tutte le utenze. A titolo esemplificativo:

- costi per utenze (energia elettrica e termica, acqua, telefonia),
- spese generali, polizze assicurative,
- spese di manutenzione della piscina, impianti tecnologici, aree esterne,
- servizi e prodotti per trattamento acqua piscina,
- spese per personale, cuoco, camerieri, operatori, assistenti bagnanti, ecc...



COMUNE DI JENNE
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

6 Risultati economici, previsioni patrimoniali, flussi di cassa

All'interno del PEF sono contenute le proiezioni relative ai conti economici, agli stati patrimoniali ed ai rendiconti finanziari per l'intera durata della concessione.

7 Indicatori

Al fine di valutare la fattibilità economica e sociale del piano in questione e a seguito delle previsioni prima riportate sarà necessario predisporre il piano economico, patrimoniale e dei flussi di cassa.

Dovrà essere determinato il WACC e gli indicatori di convenienza economica (TIR e VAN) e di convenienza finanziaria (DSCR e LLCR).