



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Allegato C

Settore Urbanistica - ufficio patrimonio

Ipotesi quadro economico Stabilimento Balneare comunale BAGNI S. MATTEO Comune di Laigueglia per la stagione 2024

Premessa

In relazione all'obiettivo di procedere tempestivamente ad indire il bando per l'assegnazione della gestione dello stabilimento balneare comunale "Bagni San Matteo", in concessione al Comune di Laigueglia, relativamente alla stagione 2024 di seguito si profila un'ipotesi di quadro economico del servizio al fine di definire un possibile canone da porre a base di gara.

1. Movimenti turistici a Laigueglia – periodo 2019-2020-2021-2022-2023

Al fine di supportare la stima dei valori economici, nel grafico che segue si riporta l'evoluzione dei flussi turistici registrata nel Comune di Laigueglia.

I dati sono stati trasmessi dall'Osservatorio turistico regionale della Liguria.

Vengono estrapolati i dati delle presenze dei mesi di giugno luglio agosto e settembre dell'anno 2019-2020-2021-2022-2023, quindi prima, durante e dopo l'emergenza pandemica per covid 19.

Presenze Mese	Anno				
	2019	2020	2021	2022	2023
Giugno	34.036	11.074	25.377	33.390	31.966
Luglio	41.984	31.052	41.087	43.991	42.905
Agosto	48.532	42.747	46.499	47.707	45.452
Settembre	28.084	22.810	27.602	29.519	30.092

Dai dati riportati nella tabella si può vedere come i dati delle presenze nel territorio di Laigueglia nella stagione 2019, quando non era ancora iniziata l'emergenza epidemiologica da Covid 19, era più alto rispetto alla stagione 2020, in piena emergenza, i dati sono decisamente scesi, anche se abbastanza contenuti, mentre nell'anno 2021 i dati delle presenze sul territorio di Laigueglia risalgono, riportandosi quasi in pari con l'anno 2019.

Con l'anno 2022, essendo anche usciti fuori dall'emergenza epidemiologica, anche se mantenendo le dovute precauzioni, il flusso di presenze è salito ulteriormente allineandosi all'anno 2019 pre-pandemia, se non addirittura come per luglio e settembre superando i numeri del 2019.

Infine paragonando i flussi turistici dell'anno 2022 con quelli dell'anno 2023, è possibile confrontare l'andamento ed evidenziare come in generale questi flussi siano pressoché omogenei. Pertanto si ipotizza di mantenersi sicuramente sui numeri degli anni 2019/2023.

2. Analisi gestione anno 2019-2020-2021

In relazione alla gestione per l'anno 2019-2020-2021, non si hanno dati certi, ma occorre sottolineare come in sede di gara gli affidatari hanno offerto un importo per il canone annuo di circa € 45.00,00 (quarantacinquemilaeuro,00).

Durante tale gestione la ditta affidataria aveva l'obbligo di investire nell'acquisto di materiale e attrezzature, al fine di garantire la nuova distribuzione delle strutture stesse, quali pergolato e tavolato, come previsto nel precedente capitolato d'oneri. Inoltre come dimostrato da fatture di acquisto prodotte dalla ditta affidataria, la stessa ha provveduto ad acquistare ulteriore attrezzatura, quali lettini, appendini, posacenere e sedie da regista ecc..., per un valore complessivo superiore ad € 20.000,00, attrezzatura e materiale che a valore ammortizzato l'Amministrazione, al termine del contratto, ha deciso di acquistare come da delibera di G.C. n. 50 del 30.03.2022, così da mettere a disposizione maggior attrezzatura per il nuovo affidamento.



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica - ufficio patrimonio

Occorre evidenziare anche che durante la stagione 2021 come per la stagione 2020, per i motivi di emergenza epidemiologica da Covid 19 la disposizione dell'attrezzatura doveva avere un maggior distanziamento.

3. Analisi gestione anno 2022 e 2023

In relazione alla gestione per l'anno 2022, non si hanno dati certi, ma occorre sottolineare come in sede di gara, dove l'importo a base d'asta era pari ad €/annui 50.000,00, gli affidatari hanno offerto un importo per il canone annuo di circa € 73.000,00 (euro settantatremila/00).

Durante tale gestione la ditta affidataria ha avuto qualche problematica iniziale in quanto lo stabilimento è stato consegnato alle porte della stagione balneare e quindi non ha avuto tempo per allestire immediatamente la spiaggia, quindi con problematiche iniziali per le prenotazioni e inoltre alcuni elementi dell'attrezzatura non erano del tutto in buono stato, incidendo sulle recensioni della clientela.

Per la stagione 2022 l'Amministrazione Comunale ha acquistato anche n. 119 tavolini per ombrelloni, oltre all'acquisto con ammortamento di materiale vario dei precedenti gestori, tra cui 100 lettini e il pergolato ligneo, oltre a due cabine nuove in sostituzione delle precedenti ormai irreperibili.

Mentre in relazione alla gestione per l'anno 2023 occorre sottolineare come in sede di gara, dove l'importo a base d'asta era sempre pari ad €/annui 50.000,00, gli affidatari hanno offerto un importo per il canone annuo di circa € 71.125,00 (settanunmilacentocinquanteeuro,00) e le offerte proposte in sede di gara non sono scese al di sotto di € 65.000,00.

Da segnalazioni pervenute, sembra che i prezzi per un ombrellone e due lettini, specialmente nelle prime file siano stati troppo elevati per il mercato, con utenti che si sono trasferiti in altre spiagge concorrenti, anche se non vi sono state segnalazioni di mal funzionamento dello stabilimento.

Per la stagione 2023 l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione alcuni sanitari per i bagni (disabili e lavandino), oltre ad una carrozzina Jobel per disabili per entrare in acqua, donata dall'Associazione Lyons ed ha sostituito alcuni tetti delle cabine, la cabina reception e alcuni ombrelloni deterioratisi negli anni.

Occorre evidenziare anche che durante la stagione 2021, come per la stagione 2020, per i motivi di emergenza epidemiologica da Covid 19 la collocazione dell'attrezzatura doveva avere un maggior distanziamento, mentre per la stagione balneare 2022 e 2023 non è stato più necessario tale distanziamento in quanto alla data del 31 marzo 2022 è terminato il periodo di emergenza epidemica da Covid 19, tale novità sicuramente ha permesso di posizionare più attrezzatura ed ottenere quindi più incassi.

4. Stima del quadro economico della gestione per l'esercizio 2024

Prima di procedere alla determinazione dei ricavi e dei costi, si riassumono di seguito le condizioni di gestione, previste nel capitolato d'onere, per l'esercizio 2024.

Parametri operativi stagione 2024:

- Estensione stabilimento: circa mq 1182,04, con un fronte mare di 30 metri lineari circa, di cui mq 1.058,91 per il posizionamento delle attrezzature balneari e mq 123,13 circa occupati da manufatti (spogliatoi, docce, servizi WC, pedana in legno)
- pulizia e disinfezione delle aree comuni, spogliatoi, cabine, docce, servizi igienici;
- le attrezzature come ad es. lettini, sedie a sdraio, ombrelloni etc. vanno disinfettati ad ogni cambio di persona o nucleo familiare;
- giorni di apertura: 122 (1° giugno – 30 settembre);
- giorni di apertura obbligatorio: 107 (1° giugno -15 settembre);
- attrezzatura messa a disposizione come da inventario allegato al capitolato.



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica - ufficio patrimonio

Rispetto agli anni precedenti il capitolato d'oneri per la gestione dello stabilimento balneare "Bagni San Matteo", prevede meno obblighi quali:

- mettere a disposizione almeno una **carrozzina da mare per disabili** per entrate in acqua, in quanto fornita dal Comune;
- tariffa da applicare ai **residenti** del Comune di Laigueglia con uno **sconto alle tariffe base pari al 10 % anziché al 15 %**;
- svolgere almeno **1 ora al giorno** per almeno **n. 5 (cinque) giorni alla settimana attività ludico** tipo baby club e fitness;
- svolgere almeno **n. 1 (una) volta alla settimana attività didattica inerente il mare**, il cui calendario deve essere comunicato al protocollo del Comune di Laigueglia entro il primo giorno di ogni mese;

Mentre sono stati mantenuti altri obblighi previsti da capitolato d'oneri precedente quali:

- **presiedere sempre la reception di ingresso** con un addetto durante l'orario di apertura obbligatorio dello stabilimento;
- di provvedere alla **pulizia con rastrellamento** dell'arenile, **TUTTI i GIORNI**, durante la stagione balneare, **della spiaggia in gestione nonché della spiaggia adiacente compresa tra il molo e la passeggiata**;
- provvedere alla raccolta ed al deposito presso punti e con orari e modalità stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale dei **materiali spiaggiati**, anche in occasione di **eventi eccezionali**, quali alghe, tronchi, legnami, oggetti in metallo o plastica e comunque ogni sorta di rifiuto proveniente dal mare, differenziandolo per tipologia;
- di provvedere, a sua cura e spesa, alla **manutenzione ordinaria e straordinaria** delle dotazioni di supporto in caso di avaria delle stesse.
- di garantire il supporto ai disabili per l'uso di della carrozzina per disabili "Solemare" per lo spostamento sulla spiaggia e della sedia "Job" per entrare in acqua, fornite dal Comune di laigueglia come da inventario delle attrezzature.

Occorre evidenziare come il nuovo capitolato preveda che la gestione dei Bangi San Matteo sia comprensiva dei seguenti servizi che possono incidere maggiormente sul quadro economico:

1. di garantire, nel **periodo compreso tra il 1° di luglio ed il 31 di luglio, dalle ore 9:00 alle ore 19:00, il servizio di salvataggio/soccorso per 3 (tre) postazioni di salvataggio** poste presso la **spiaggia libera di levante**, con la presenza di 3 (tre) bagnini muniti di brevetto di abilitazione in corso di validità, dotati di tutti i requisiti ed attrezzature previste dall'art. 22 della vigente Ordinanza di sicurezza balneare dell'Ufficio Circondariale Marittimo di competenza e muniti delle dotazioni previste dall'art. 24 della predetta ordinanza in ordine alle postazioni di salvataggio, con esclusione delle postazioni stesse, delle unità nautiche, dei mezzi marini e salvagenti anulari con 25 mt di sagola galleggiante, che verranno forniti da questo Comune;
2. di garantire **per l'intera stagione balneare, negli orari di apertura al pubblico**, le operazioni di ausilio all'utilizzo di **un pedalò con batteria per pedalata assistita**, affidato al gestore, avendo cura di provvedere alla sua successiva messa in sicurezza a seguito della fruizione, custodia e corretto caricamento della batteria, ad una tariffa oraria massima, da appendere all'ingresso dello stabilimento balneare, di €/ora 10,00, gratis e con priorità di precedenza in caso di richiesta da parte di **persona disabile**, con almeno il 74% di invalidità, comprovata da esibizione di verbale/disability card;



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica -ufficio patrimonio

Inoltre occorre sottolineare come l'Amministrazione Comunale abbia deciso da quest'anno di procedere con un affidamento con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con cui i partecipanti alla gara possono scegliere di offrire, in sede di gara, servizi (almeno uno) che permettano di migliorare i servizi nella spiaggia per gli utenti quali ad esempio:

- maggior riduzione delle tariffe per i residenti;
- offrire servizi a favore di portatori di Handicap;

ma anche servizi a favore di tutti i turisti e non quali ad esempio:

- offrire intrattenimenti non solo agli utenti ma anche ai turisti;
- offrire sorveglianza notturna della zona, non solo dello stabilimento, ma anche del molo e dell'arenile compreso tra stabilimento San Matteo e Molo;
- offrire guardianaggio della zona Molo;
- offrire soccorso/salvataggio a luglio e agosto nella spiaggia libera di ponente a luglio e agosto.
- Offrire eventuale periodo di apertura dello stabilimento balneare anche fuori stagione balneare garantendo l'apertura al pubblico di almeno un bagno e una doccia.

Pertanto visto i possibili servizi di cui sopra, i costi di gestione potrebbero aumentare e ridursi il canone offerto in gara.

5. Previsione ricavi 2024

Innanzitutto occorre tenere in considerazione alcuni punti principali:

- riduzione rischi rispetto al 2020 e 2021 per diffusione vaccinazioni, termine dello stato d'emergenza pandemico da Covid 19 e maggiore domanda turistica;
- possibile incremento degli spazi disponibili e del periodo di apertura in corso di stagione;
- aumento dei limiti tariffari previsti per il 2024;
- incasso di tariffa per coprire gli eventuali costi di gestione del servizio aggiuntivo quale il supporto all'ausilio all'utilizzo del **pedalò con batteria per pedalata assistita**, con esclusione per i portatori di disabilità per i quali il servizio dovrà essere garantito gratuitamente nelle modalità previste dal bando capitolato tecnico prestazionale.

Prendendo atto che il gestore dell'anno 2019-2020-2021 ha offerto, in sede di gara, un importo di canone pari a circa €/annui 45.000,00, si presume che le previsioni di incasso siano risultate adeguate.

Si evidenzia peraltro che il gestore della stagione 2022, che aveva offerto €/annui 73.000,00 circa, poteva richiedere entro il 31.12.2022 di gestire ancora per una stagione la spiaggia, ma non lo ha chiesto.

Si evidenzia anche che per l'anno 2023, il gestore ha offerto un canone annuo di circa € 71.000,00 e le offerte proposte in sede di gara non sono scese sotto € 65.000,00, e anche in questo caso il gestore poteva richiedere entro il 31.12.2023 di gestire ancora per una stagione la spiaggia, ma non lo ha chiesto.

Non bisogna inoltre dimenticare che l'arenile della spiaggia in oggetto risulta essere aumentato in questi anni e che pertanto i gestori con propria attrezzatura possono valutare se richiedere maggiore superficie da occupare, previo rilascio di tutti i dovuti titoli autorizzativi del caso.

Inoltre, fondamentale è la posizione dello stabilimento, centralissima e vicino al molo principale, comodissima per accedere alle attività e alle abitazioni della cittadina.



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica -ufficio patrimonio

Altro punto da tenere in considerazione è l'applicazione libera delle tariffe, a meno dei residenti ai quali è fatto obbligo di applicare uno **sconto almeno del 10%**, lo scorso anno tale percentuale era del 15%, essendo uno stabilimento balneare, che vengono indicativamente considerate tra un minimo di €/giorno 15,00 ad un massimo di €/giorno 35,00 per un ombrellone e due lettini.

Viene pertanto riportata di seguito un'ipotesi di previsione dei ricavi per l'anno 2024, considerando l'attrezzatura minima messa a disposizione pari a 270 lettini, che in media viene disposta con due lettini per ogni ombrellone, includendo le variabili delle giornate di pioggia o comunque cattivo tempo, assumendo come prezzo indicativo medio del noleggio quello della seconda fila.

mese	giorni	n. postazioni	% occupazion	costo al gg	costo totale
giugno	9 gg (sab+dom+2giugno)	135	40	25,00	12.150,00
	9 gg prime due settimane	135	10	15,00	1.822,50
	8 gg ultime due settimane	135	30	18,00	5.832,00
	4 gg pioggia		0		0,00
luglio	10 gg (sab+dom)	135	90	35,00	42.525,00
	18 gg infrasettimanale	135	50	25,00	30.375,00
	3 gg pioggia		0		0,00
agosto	9 gg (sab+dom+ ferragosto)	135	95	35,00	40.398,75
	12 gg infrasettimanale	135	80	30,00	38.880,00
	7 gg	135	60	28,00	15.876,00
	3 gg pioggia		0		0,00
settembre	8 gg (sab+dom)	135	25	20,00	5.400,00
	8 gg prime due settimane	135	10	18,00	1.944,00
	6 gg ultime due settimane	135	5	15,00	607,50
	8 gg pioggia		0		0,00
	122 gg				195.810,75
supporto gestione uso pedalò assistito €/ora 10			giorni circa 8	media 4 ore/di	3.200,00
entrate varie tipo doccia calda sdraio pedalò ecc... 5 %					3.916,22
TOTALE INCASSI PRESUNTI					202.926,97

Riproduzione del documento .
Protocollo n. 0011267/2024 del 05/03/2024



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica - ufficio patrimonio

6. Previsione costi 2024

Visti i principali obblighi a carico del gestore, sopra riportati, si ritiene di ipotizzare i seguenti principali costi per la gestione dei bagni comunali per l'anno 2024:

Da tenere in considerazione nella stesura dell'ipotesi dei ricavi è sicuramente il costo delle bollette di luce, acqua e gas che sono aumentate rispetto agli anni precedenti.

Inoltre il Comune anche lo scorso anno ha fatto investimenti acquistando nuova attrezzatura, quali sostituzione cabina reception, tetti di tre cabine, parte ombrelloni (per un costo complessivo di circa €15.000,00 da ammortizzare) e mettendo a disposizione alcuni sanitari per le cabine dei bagni.

oggetto	mesi	soggetti	€/mese	€
accoglienza e responsabile 4 soggetti che turnano 6 ore/di	4	4	1.950,00	31.200,00
	mesi	ore/mese	€/ora	
bagnino per 1 postazione su trespolo dalle 9-19 bagni san matteo in consorzio	3,5	310	14,00	7.595,00
bagnini per 3 postazioni su trespolo dalle 9-19 solo luglio spiaggia libera di levante	1	310	14,00	13.020,00
servizi aggiuntivi proposti in sede di offerta				10.000,00
gestione pedalò con pedalata assistita				2.000,00
pulizia ed igienizzazione anche spiaggia affianco				4.000,00
manutenzioni varie				4.000,00
utenze				4.000,00
tassa rifiuti				3.000,00
spese contratto e assicurazione				3.000,00
acquisto attrezzatura nuova				3.000,00
canone a base d'asta indicativo precedente contratto	50.000,00			
rimborso spese ammortizzato per acquisto nuova attrezzatura	5.000,00			
canone/corrispettivo presunto	55.000,00	+ IVA	22%	67.100,00
			totale	151.915,00
spese generali di gestione 5 % circa				7.595,75
TOTALE COSTI PRESUNTI				159.510,75

Riproduzione del documento .
Protocollo n. 0011267/2024 del 05/03/2024



COMUNE DI LAIGUEGLIA

Provincia di Savona

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/69111 – fax 0182/6911301

e-mail: laigueglia@comune.laigueglia.sv.it

pec: protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



Settore Urbanistica - ufficio patrimonio

7. Quadro economico complessivo 2024

Sulla base delle informazioni analizzate e dei dati sopra riportati, emerge il seguente quadro economico complessivo riferito alla gestione dello stabilimento balneare denominato Bagni San Matteo:

RICAVI	
ricavi presunti di gestione	202.926,97
COSTI	
costi presunti di gestione	159.610,75
	43.316,22
tasse varie circa 30 %	12.994,87
MARGINE ECONOMICO	30.321,35

Il margine positivo che emerge dal quadro economico appare capiente, anche se non troppo, in considerazione di quanto evidenziato in premessa circa i presupposti della presente simulazione, tenuto altresì conto che la superficie dell'arenile risulta essere molto ampia rispetto a quanto in concessione e che pertanto una buona gestione, anche con propria attrezzatura, permette di ottenere ulteriori maggiori introiti, ed anche le tariffe, vista la posizione dello stabilimento potrebbero, almeno in certi periodi, aumentare rispetto a quelli ipotizzati nella presente simulazione.

Si ritiene comunque prudente, considerato oltre ai possibili maggiori costi delle bollette (acqua e luce) in particolare i maggiori costi che possono derivare dall'offerta dei servizi in sede di gara, che sicuramente acquisiscono un peso anche nel piano economico e nella possibilità di aggiudicarsi l'affidamento, al fine di stimolare il mercato e favorire la partecipazione di più operatori, non eccedere rispetto a quanto precedentemente previsto a base d'asta, prevedendo una soglia a base d'asta di **€ 50.000,00 annui (euro cinquantamila/00)**, sarà poi il mercato a determinare in sede di gara la miglior offerta a rialzo e i maggiori servizi da proporre.

Il presente quadro economico è da intendersi indicativo ed è stato ottenuto sulla base di stime e valutazioni ipotetiche e non è rappresentativo dell'effettiva redditività dello stabilimento balneare.