PROGETTO

PER LA CONCESSIONE DEI SERVIZI DI FRUIZIONE DEGLI ARENILI DI CALA BRANDINCHI E LU IMPOSTU.

RELAZIONE TECNICA E PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA



Sommario

TITOLO I-PARTE GIURIDICA E TECNICA. 2
Art. 1. Inquadramento normativo. 2
Art. 2. Inquadramento normativo e giurisprudenziale delle concessioni di servizi. 2
Art. 3. Dati sul Comune di San Teodoro. 3
Caratteristiche del territorio 3
Art. 4. Disposizioni contenute nel PUL del Comune di San Teodoro. 4
Art. 5. Oggetto della concessione. 5
Art. 6. Obiettivo generale. 5
Art. 7. Durata della concessione. 5
Art. 8. Strutture e beni dati in concessione. 6
Art. 9. Descrizione dei servizi. 6
Art. 10. Servizio di presidio e controllo dei varchi di accesso agli arenili. 6
Art. 11. Presidio, pulizia e sanificazione dei servizi igienici e raccolta microrifiuti. 10
Il concessionario dovrà gestire tutti i servizi igienici ubicati all'ingresso degli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu. 10
Art. 12. Servizi alla balneazione. 11
Il concessionario dovrà garantire i seguenti servizi alla balneazione: 11
Art. 13. Sensibilizzazione all'uso consapevole degli arenili. 12
Art. 14. Manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture date in concessione. 13
TITOLO II-PARTE FINANZIARIA. 14
Art. 16. Analisi generale. 14
Art. 17. Analisi dei ricavi. 15
Art. 18. Analisi dei costi. 17
Art. 19. Riepilogo dei costi servizi/forniture. 19
Art. 20. Quadro riepilogativo su base annua 19

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

TITOLO I-PARTE GIURIDICA E TECNICA.

Art. 1. Inquadramento normativo.

- ✓ D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e ss.mm.ii.
- ✓ D.lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii;
- ✓ D.lgs. n. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE
- ✓ D.lgs. n. 81/2008 "Attuazione dell'art. 1 della legge 3.8.2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e ss.mm.ii.;
- ✓ Direttiva n. 92/43/CEE (Direttiva Habitat) recepita in Italia con il D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii.;
- ✓ Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 8123/2006;
- ✓ Codice della Navigazione approvato con R.D. 30 marzo 1942 e ss.mm.ii.;
- ✓ Legge 5 febbraio 1992 n. 104 relativa all'assistenza, all'integrazione sociale ed ai diritti delle persone disabili;
- ✓ Deliberazione Giunta regionale n. 25/42 del 01.07.2010 "Direttive in materia di gestione del demanio marittimo avente finalità turistico ricreative e per la redazione dei Piani Comunali di Utilizzazione dei Litorali" e ss.mm.ii.;
- ✓ Deliberazione Giunta regionale n. 40/13 del 06.07.2016 "Indirizzi per la gestione della fascia costiera";
- ✓ Approvazione e successive modifiche/integrazioni del PUL del Comune di San Teodoro, Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 2014, n. 35 e n. 36 del 2018, n. 38 del 2019 e n. 30 del 2020;
- ✓ Il Regolamento comunale di disciplina per la fruizione delle spiagge Cala Brandinchi e Lu Impossstu, approvato in forza della Deliberazione del C.C. n. 10 del 14.04.2022;

Art. 2. Inquadramento normativo e giurisprudenziale delle concessioni di servizi.

Rispetto alla precedente disciplina sulle concessioni, l'art. 3, comma 1, lettera vv), d.lgs. n. 50/2016, ha maggiormente dettagliato la materia definendo come "concessione di servizi" <<*un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi*>>.
Una concessione di servizi richiede che l'amministrazione concedente abbia trasferito integralmente o in misura significativa all'operatore privato il rischio di gestione economica connesso all'esecuzione del servizio (v. CGUE 21 maggio 2015, nella causa C-269/14).
Pertanto, nella concessione vi è il trasferimento all'impresa concessionaria del rischio operativo, inteso come rischio di esposizione alle fluttuazioni di mercato che possono derivare da un rischio sul lato della domanda o sul lato dell'offerta, ossia da fattori al di fuori dalla sfera di controllo delle parti (direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014 sull'aggiudicazione dei contratti di concessione).
Secondo il recente orientamento del Consiglio di stato, sez. VI, 04.05.2020, n. 2810, l'elemento che qualifica la concessione di servizi è costituito dal trasferimento del rischio economico/operativo a carico dell'affidatario. In particolare, è stato affermato che, nel campo dei servizi pubblici, si ha concessione, quando l'operatore si assume in concreto i rischi economici della gestione del servizio, rifacendosi essenzialmente sull'utenza per mezzo della riscossione di un qualsiasi tipo di canone o tariffa, (Cons. Stato, Sez. VI, 4 settembre 2012, n. 4682; Cons. Stato, Sez. V, 3 maggio 2012 n. 2531).
Le pronunce hanno evidenziato come il diritto di gestione di un servizio mediante lo strumento della concessione, comporti l'assunzione della relativa responsabilità gestionale e del correlato rischio d'impresa, che si concretizza nell'ambito delle concessioni di servizi come ""rischio di domanda", legato alla contrazione complessiva di mercato relativamente al servizio reso e/o alla contrazione della domanda specifica connessa all'ingresso di nuovi competitors nello specifico mercato di riferimento;

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Nella concessione gli impegni assunti dall'operatore economico sono correlati ai ricavi ragionevolmente generati sulla base di una valutazione prognostica posta alla base dell'offerta economica presentata in sede di gara confluita nel c.d. Piano economico-finanziario (P.E.F.) "volto a dimostrare la concreta capacità del concorrente di correttamente eseguire la prestazione per l'intero arco temporale prescelto attraverso la responsabile prospettazione di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché di rendimento per l'intero periodo" (Consiglio di Stato, Sez. V, 13 aprile 2018, n. 2214) che concreta, in ultima analisi, un "documento che per sua natura esprime, anche dinamicamente, la sintesi e la matrice economico-finanziaria del rapporto concessorio assicurandone la costante sostenibilità e redditività" (Consiglio di Stato,

Art. 3. Dati sul Comune di San Teodoro.

Caratteristiche del territorio

Il Comune di San Teodoro, situato a circa 30 km da Olbia, ha una estensione territoriale di circa 105 kmq e uno sviluppo costiero pari a circa 43 km. Confina con i Comuni di Padru, Loiri Porto San Paolo e Budoni.
Il centro abitato principale è situato nella parte meridionale del territorio comunale, e si sviluppa lungo la costa. Gli altri nuclei insediativi sono distribuiti nel resto del territorio, i più importanti dei quali lungo la S.S. 125 e nelle zone costiere. Sono tuttavia presenti numerosi agglomerati di dimensione inferiore anche nell'entroterra, in alcuni casi anche a diversi chilometri dalla costa.
Gli agglomerati lungo la S.S. 125 e nelle aree interne ospitano generalmente un elevato numero di residenti, mentre gli insediamenti costieri sono per lo più costituiti da grandi complessi condominiali utilizzati quasi esclusivamente dai turisti nella stagione estiva.
Gran parte delle zone costiere ricadono nel perimetro dell'Area Marina Protetta di Tavolara - Capo Coda Cavallo, la quale ricomprende anche i territori costieri di Olbia e Loiri Porto San Paolo.
Inoltre, il territorio comprende una zona di protezione speciale (ZPS) composta dalle isole di Tavolara, Molara, e Molarotto e lo Stagno di San Teodoro.

Caratteristiche demografiche

Per quanto riguarda la popolazione residente, nella tabella seguente sono riportati i dati al 31/12 relativi al periodo 2018 al 2022:

ANNO	RESIDENTI	VARIAZIONE %	FAMIGLIE	VARIAZIONE %	NUMERO MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA
2018	5.022	_____	2.722	_____	1,84
2019	5.025	0,10%	2.740	0,66%	1,83
2020	5.106	1,62%	2.823	3,0%	1,81
2021	5.125	0,38%	2.872	1,74%	1,78
2022	5.138	0,25%	2.901	0,99%	1,77

Tenuto conto delle fluttuazioni turistiche durante il periodo estivo, si può stimare la seguente presenza giornaliera nel periodo giugno/settembre:

- circa 18.000 presenze sul territorio nel mese di giugno;
- circa 32.000 presenze sul territorio nel mese di luglio;
- circa 43.000 presenze sul territorio nel mese di agosto (con dati medi sopra le 50.000 presenze durante la settimana prima di ferragosto, e con punte vicino alle 70.000 presenze durante la settimana di ferragosto;
- circa 24.300 presenze nel mese di settembre;

Sulla base di un numero medio di persone per utenza pari a 3,5, si possono calcolare che le utenze domestiche equivalenti presenti nei diversi periodi e ascrivibili al fenomeno turistico sono:

- mediamente circa 5.143 utenze nel mese di giugno e circa 6.940 utenze nel mese di settembre;
- mediamente circa 9.142 utenze nel mese di luglio e circa 12.285 nel mese di agosto.

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Art. 4. Disposizioni contenute nel PUL del Comune di San Teodoro.

Il Comune di San Teodoro ha approvato il Piano di Utilizzazione dei Litorali (PUL) di cui all'Art. 6 del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 494 e ss.mm.ii,, il quale disciplina l'utilizzo delle aree demaniali marittime, regolamentando la fruizione a fini turistici e ricreativi del bene demaniale.
Tale strumento oltre a disciplinare le aree demaniali marittime con finalità turistico - ricreative, regolamenta l'organizzazione dei litorali anche in relazione al territorio immediatamente attiguo, ivi compresa la regolamentazione dell'accessibilità viaria e pedonale delle aree nel loro complesso e dei singoli siti, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 23 dell'11 ottobre 1985.Secondo la Direttiva di cui alla D.G.R. n.10/05 del 21.2.2017 (artt. 20) la documentazione a corredo del PUL deve consentire l'acquisizione e l'individuazione di una serie di elementi finalizzati al progetto di organizzazione complessiva dei servizi turistico-ricreativi a supporto della balneazione, dell'accessibilità pedonale e veicolare di ingresso alla spiaggia, alla definizione di interventi di riqualificazione e recupero di aree degradate, ovvero occupate da strutture fisse, e alla regolamentazione d'uso delle spiaggia, delle attività e dei manufatti consentiti, compatibilmente con la sensibilità ambientale degli ecosistemi costieri.

La relazione tecnica-illustrativa, allegata al PUL di San Teodoro, dettaglia al paragrafo 6.2 l'inquadramento geologico e geomorfologico degli arenili comunali, e nello specifico rileva per gli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu quanto segue:

- ✓ *Il contesto geomorfologico di Cala Brandinchi è quello caratteristico delle spiagge evolutesi su coste di sommersione, dove il cordone sabbioso emerso distingue la separazione tra il mare e la retrostante vasta area umida retrodunare. La spiaggia, esposta prevalentemente ai venti e al moto ondoso incidente del quadrante sud-orientale, è delimitata internamente dalla presenza di un cordone dunare semi-stabilizzato dalla vegetazione psammofila ed arbustiva, attualmente sottoposto ad un avanzato stato di degrado e frammentazione dovuto all'intenso carico antropico dei mesi estivi, nonostante gli interventi di tutela e salvaguardia portati avanti negli anni passati. La bocca stagnale, presente solo in alcune stagioni, si apre solitamente nel settore centro meridionale della spiaggia. La spiaggia sommersa, confinata dagli affioramenti rocciosi ai lati della baia degrada dolcemente fino alla profondità di chiusura situata a circa -8m e determinata da una prateria a Posidonia oceanica sia su roccia che su sabbia, intervallata ad affioramenti del substrato roccioso.*
- ✓ *La spiaggia di Lu Impostu mostra, come altre spiagge del settore, le caratteristiche delle spiagge evolutesi su coste di sommersione, costituendo la terminazione di una vallata verso il mare e andandosi ad impostare sul cordone litorale che divide mare e laguna, la cui bocca è localizzata nell'estremità meridionale della spiaggia. L'area lagunare e gli affluenti fluviali sono ben riconoscibili e coprono un'area di oltre 24 ettari. I corpi dunosi, largamente presenti lungo tutto il cordone litorale, sono parzialmente stabilizzati da vegetazione psammofila ed arbustiva, si rileva però un'intensa frammentazione determinata dalla fruizione incontrollata dei settori di alta spiaggia e del dominio dunare. La spiaggia sommersa, presenta vicino alla riva un sistema di barre sommerse degrada rapidamente e la profondità di chiusura, determinata dal margine superiore della prateria a Posidonia oceanica e affioramenti del substrato roccioso è a circa -7m.*

La relazione tecnica definisce i seguenti elementi:

1) **spiaggia fruibile:** *intesa come quella porzione del sistema di spiaggia emersa nella quale è possibile esercitare la libera fruizione balneare e si estende dalla linea di riva fino al piede dunare o, in assenza di questo, fino al piede della ripa d'erosione o della scarpata che delimita la spiaggia stessa;*

2) **superficie programmabile:** *l'area della spiaggia emersa comprendente la componente di avanspiaggia, a partire dalla distanza di 5 m della linea di riva, fino a 5 m dal piede del settore dunare o, in assenza di questo, fino al piede della ripa d'erosione o della scarpata che delimita la spiaggia stessa. Rappresenta inoltre, l'ambito spaziale all'interno del quale potranno essere localizzate le concessioni demaniali per le attività turistico ricreative e i relativi manufatti, ad esclusione delle aree ricadenti tra quelle definite all'art. 19 lettera c delle Direttive;*

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

3) **capacità di carico delle spiagge:** *la definizione della capacità di carico avviene attraverso due passaggi. Il primo, strettamente di natura tecnica, è finalizzato a individuare il dispositivo spaziale (spiaggia fruibile) che rappresenta la porzione del sistema di spiaggia emersa meno vulnerabile dal punto di vista ambientale e quindi il settore in cui l'esercizio della libera fruizione determina impatti contenuti. Il secondo, più legato alla tipologia dell'offerta turistica che si vuole proporre per ambiti di spiaggia specifici, è da mettere in relazione al potenziale soddisfacimento delle aspettative esperienziali dei turisti che frequentano l'ambito in esame.*

Per quanto attiene gli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu, la relazione tecnica esprime i seguenti parametri:

Spiaggia	Lunghezza (ml)	Profondità media (ml)	s. fruibile spiaggia (mq)	Coeff. Carico (mq/bagnanti)	n. utenti spiaggia (n. bagnanti)
Cala Brandinchi	740	12	8.679	6	1.447
Lu Impostu	1092	18	20.112	6	3.352

Art. 5. Oggetto della concessione.

La concessione ha ad oggetto la gestione di tutti i servizi di fruizione alle spiagge di Lu Impostu e Cala Brandinchi, quali:1) il presidio ed il controllo dei varchi di accesso agli arenili; 2) il presidio, la pulizia, la sanificazione dei servizi igienici e la raccolta dei microrifiuti; 3) il servizio di primo soccorso e quello di accompagnamento dei soggetti diversamente abili; 4) la sensibilizzazione all'uso consapevole degli arenili;5) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture.

Art. 6. Obiettivo generale.

È intenzione del Comune di San Teodoro tutelare le spiagge di Cala Brandinchi e Lu Impostu attraverso la riduzione del peso antropico esercitato sui litorali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel PUL.
Al fine di ridurre gli impatti della pressione antropica sul contesto naturalistico degli arenili, è necessario prevedere un sistema integrato di controllo degli accessi e di comunicazione dei comportamenti corretti e virtuosi, tutelando il patrimonio naturalistico e paesaggistico.

Art. 7. Durata della concessione.

La concessione avrà una durata di anni 1 (periodo 15 giugno/15 settembre 2023-93 giorni naturali e consecutivi), con possibilità di rinnovo espresso per l'anno 2024 (periodo 15 giugno/15 settembre 2023-93 giorni naturali e consecutivi).
Il Concessionario acquisirà, previa stipula del contratto e sottoscrizione del verbale di consegna, la disponibilità delle strutture e beni di proprietà della Stazione concedente, al fine dello svolgimento delle attività di seguito descritte.
L'inizio del servizio, a seguito della stipula del contratto, risulterà da apposito verbale di avvio di esecuzione del contratto. Le cadenze temporali saranno stabilite dalla Stazione concedente.
Al momento della stipula del contratto il Concessionario dovrà immediatamente dare avvio all'organizzazione dei servizi al fine di consentire la piena operatività dei medesimi al momento della consegna.
Al termine del periodo sopra indicato i beni immobili e mobili oggetto della gestione a tal fine affidati dovranno essere restituiti alla Stazione concedente in perfetto stato manutentivo. A tale data avrà automaticamente termine ogni diritto di utilizzo dei beni affidati. I manufatti temporanei installati dal Concessionario dovranno essere già stati rimossi a cura e spese del medesimo e le spiagge ed i beni affidati riconsegnati alla Stazione concedente liberi da attrezzature di proprietà del Concessionario, entro quindici giorni successivi la citata scadenza previa redazione di un verbale di consegna in contraddittorio tra le parti. In caso di sopravvenuta normativa avente per effetto di decadenza e/o modifica della durata o del contenuto del

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

contratto nulla potrà essere addebitato alla Stazione concedente, per conseguente revoca o cessazione del contratto.

Art. 8. Strutture e beni dati in concessione.

Le strutture affidate in concessione sono rappresentate dai moduli destinati ai servizi igienici ubicati nei pressi dei punti di accesso agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu.
La consegna dei suddetti locali, ed eventualmente di altri beni ed attrezzature di proprietà della Stazione concedente, sarà oggetto di regolare verbale di inventario all'inizio del servizio, redatto per attestare la qualità, la quantità, lo stato d'uso dei beni messi a disposizione del Concessionario e firmato. Analogo verbale verrà redatto al termine della concessione.

Alla scadenza del contratto, il Concessionario è tenuto a riconsegnare alla Stazione concedente, tutti i beni, nessuno escluso, in buono stato di conservazione e funzionamento, salvi i deterioramenti dovuti alla normale usura.
Le eventuali difformità riscontrate rispetto ai verbali di consegna saranno oggetto di valutazione e addebito economico da parte della Stazione concedente.
Eventuali modifiche apportate ai beni dati in concessione dal concessionario, dovranno essere autorizzati dalla Stazione concedente.
Eventuali adeguamenti e migliorie resteranno acquisite dalla Stazione concedente., senza che il Concessionario abbia diritto a compenso. Le eventuali modifiche o migliorie apportate, previa autorizzazione, agli immobili o agli impianti, si intendono acquisite dalla Stazione concedente, fermo restando il diritto per quest'ultima di chiedere, eventualmente, il ripristino dello stato originario.
È altresì fatto divieto al Concessionario di destinare i locali, beni ed attrezzature per usi diversi da quelli per cui sono stati concessi.
Qualora alla cessazione del rapporto, il Concessionario non lasci liberi e sgombri gli spazi concessi nei termini indicati dalla Stazione concedente, si procederà al rilascio coattivo ai sensi dell'art. 823, 2° comma, C.C.
Il Concessionario assume la responsabilità di verificare ed informare tempestivamente il Committente su eventuali problemi di manutenzione ordinaria o straordinaria che dovessero interessare la passerella di accesso a sud all'arenile di Lu Impostu.

Art. 9. Descrizione dei servizi.

La concessione prevede l'acquisizione delle infrastrutture di servizio agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu, al fine di svolgere i seguenti servizi, che di seguito verranno dettagliati:

1) Presidio e controllo dei varchi di accesso agli arenili;
2) Assistenza telefonica per le attività di prenotazione e pagamento;
3) Presidio, pulizia, sanificazione dei servizi igienici e raccolta dei microrifiuti ;
4) Servizi alla balneazione;
5) sensibilizzazione all'uso consapevole degli arenili;
6) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti

I servizi dovranno essere svolti in via continuativa **dalle ore 08.00 alle ore 19.00.**
Il servizio dovrà essere svolto in tutto il periodo compreso **tra il 15 giugno e il 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi)**

Art. 10. Servizio di presidio e controllo dei varchi di accesso agli arenili.

Nel rispetto del carico antropico massimo sostenibile per gli arenili di Lu Impostu e Cala Brandinchi, previsto nel PUL del Comune di San Teodoro, il concessionario è tenuto a contingentare gli accessi come segue:

- massimo 1.447 persone/giorno per l'arenile di cala Brandinchi (capienza massima che include i posti assegnati alle concessioni balneari presenti);

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

- massimo 3.352 persone/giorno per l'arenile di Lu Impostu (capienza massima che include i posti assegnati alle concessioni balneari presenti);

Totale persone/giorno: 4.799,00.

A tal fine dovrà provvedere a:

1) effettuare il controllo delle persone in entrata nei suddetti arenili;

2) gestire il sistema di prenotazione degli accessi;

3) gestire il sistema dei pagamenti effettuati dai fruitori del servizio;

1.1 controllo delle persone in entrata nei suddetti arenili

Il servizio prevede il presidio e il controllo degli **accessi** a numero chiuso agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu.

Il concessionario dovrà garantire il suddetto servizio con le seguenti modalità:

1) controllo attivo degli utenti in ingresso attraverso la verifica dell'effettiva avvenuta prenotazione e del relativo pagamento tramite dotazione informatica e strumentazione digitale. Tutti gli utenti del saranno dotati di Barcode o QR code identificativo univocamente del giorno e del numero massimo giornaliero compreso tra 1 e 4.799 (di cui 1.447 relativo all'arenile di Cala Brandinchi e 3.352 relativo all'arenile di Lu Impostu). Il controllo verrà svolto da personale qualificato in corrispondenza dei varchi di accesso ai suddetti arenili;
2) Consegna al fruitore del servizio di apposito gadget identificativo che consenta la corrispondenza della prenotazione alla presenza in spiaggia.

Il servizio sopra indicato dovrà essere svolto giornalmente (dal lunedì alla domenica) nel periodo compreso tra il **15 giugno e il 15 settembre (n. 93 giorni consecutivi).**

Il controllo, e il relativo accesso agli arenili, avverrà dalle ore **08:00 alle ore 19:00.**

Il Concessionario assume **l'obbligo** di svolgere il servizio utilizzando il numero minimo di personale indicato nelle seguenti tabelle.

ARENILE DI LU IMPOSTU

ACCESSI	*OPERATORI IMPIEGATI*	*ORARI*
Accesso 1	2 (uno per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00
Accesso 2	2 (uno per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00

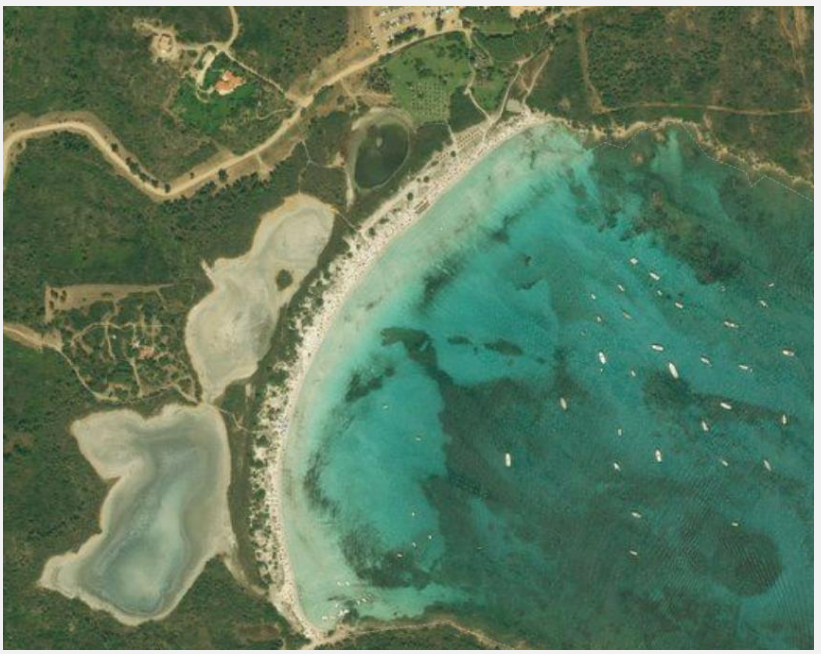
COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192



Arenile di Lu Impostu

ARENILE DI CALA BRANDINCHI

ACCESSI	*OPERATORI IMPIEGATI*	*ORARI*
Accesso 1	2 (uno per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00
Accesso 2	2 (uno per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00



Arenile di Cala Brandinchi

Gli operatori impiegati nei varchi di accesso dovranno essere **supportati** giornalmente dagli operatori impiegati nelle attività di sensibilizzazione all'uso consapevole degli arenili, durante **le ore di maggior afflusso agli arenili,** al fine di garantire una maggiore e più celere fruibilità degli accessi.

Sono **esclusi dal pagamento del contributo ambientale sui servizi**, ma **non dalla prenotazione**: 1) i diversamente abili; 2) tutti i bambini in età compresa tra 0 e 12 anni; 3) i residenti del Comune di San Teodoro.

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

In corrispondenza di ogni varco il Concessionario è tenuto a posizionare una struttura removibile in legno (es. gazebo) avente una superficie minima di 5 mq. Ogni gazebo dovrà essere adeguatamente attrezzato con: 1) scrivania con sedia; 2) notebook con collegamento ad internet; 3) attrezzatura e forniture varie;

Gli operatori addetti al controllo dovranno indossare: Magliette/polo e pantaloncini dello stesso colore. Le magliette/polo dovranno riportare nella parte posteriore le seguenti scritte: "STEWARD SERVIZI AGLI ARENILI" e il nome del progetto "Servizi di fruizione agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu".

Ad ogni operatore dovranno essere forniti almeno n. 2 completi.

Inoltre, tutti gli operatori impiegati dovranno essere dotati di: 1) cartellino identificativo con fotografia formato tessera da indossare sempre durante lo svolgimento del servizio;2) radio VHS e/o telefono cellulare aziendale.

Il personale impiegato nei varchi di accesso dei suddetti, arenili dovrà **disporre giornalmente** del seguente numero **minimale** di braccialetti da consegnare ai fruitori che hanno prenotato l'accesso, al fine di consentire ingressi e uscite dalla spiaggia senza ulteriori verifiche documentali e verificare le presenze degli utenti regolari, consentendo l'individuazione e il successivo allontanamento di eventuali utenti irregolari:

FORNITURA BRACCIALETTI IDENTIFICATIVI

ACCESSI	*BRACCIALETTI/GIORNO*	*TOTALE FORNITURA PERIODO*
Arenile di Lu Impostu	3.352	308.384
Arenile di Cala Brandinchi	1.447	133.124

I braccialetti dovranno essere di n. 3 colori (a scelta del concessionario) al fine di distinguere:

1) Fruitore dell'arenile che ha prenotato l'accesso come soggetto che **ha pagato l'imposta di soggiorno nel Comune di San Teodoro**, o **è iscritto ai ruoli TARI dello stesso Comune;**
2) Fruitore dell'arenile che ha pagato l'accesso come soggetto **"occasionale";**
3) Fruitore dell'arenile che accede alla **concessione balneare**;

In base ad una stima di massima, il numero minimo di braccialetti/giorno dovrà indicativamente essere ripartito come segue:

- il 40% per i fruitori che hanno pagato l'imposta di soggiorno o sono iscritti ai ruoli TARI del Comune;
- il 50% per i fruitori "occasionali"
- il 10% per i fruitori delle concessioni balneari;

NOTA: Il concessionario dovrà garantire la libera fruizione degli arenili ai soggetti che all'ingresso dichiarano di volere effettuate una passeggiata oppure una breve nuotata.

1.2 Gestione del sistema di prenotazione degli accessi

Il sistema di prenotazione degli accessi avverrà esclusivamente attraverso un Marketplace (mediante app o sito internet dedicato), messa a disposizione dal Comune di San Teodoro con le seguenti caratteristiche:

1) Numero di ticket giornalieri max. 4.799 di cui: 1.447 per l'arenile di Cala Brandinchi e 3.352 per l'arenile di Lu Impostu;

2) Limitazione del numero di ticket per persona (eventualmente anche per pagamento) max.n.4;

3) Prenotazione valida solo per la giornata successiva a quella di prenotazione;

4) Solo ed esclusivamente per i residenti del Comune di San Teodoro, gli intestatari TARI del Comune, i fruitori che accedono alle concessioni balneari e le utenze che pagano la tassa di soggiorno sarà possibile prenotare con le seguenti modalità: 1) prenotazione tre giorni prima della giornata di fruizione degli arenili; 2)

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

possibilità di prenotare fino ad un massimo di 7 giorni consecutivi a partire dalla prima data utile di prenotazione (es.: se la prima data di prenotazione è il 01 luglio, ho la possibilità di prenotare la fruizione consecutivamente fino al 07 luglio). La prenotazione giornaliera potrà essere fatta per uno solo degli arenili.

5) contributo ambientale per utente e singola prenotazione: 1) € 2,00 per i fruitori occasionali; 2) € 1,00 fruitori che hanno pagato la tassa di soggiorno nel Comune di San Teodoro, che sono iscritti ai ruoli TARI del Comune di San Teodoro o fruitori che accedono alle concessioni balneari;

6) Capacità di generare report statistici anche giornalieri;

7) Garantire la privacy delle utenze;

Il concessionario dovrà relazionarsi con l'operatore di sistema al fine di verificarne il corretto funzionamento

I sopra richiamati **punti tecnici 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono fissi e non possono essere modificati in alcun modo dal concessionario.**

1.3 Gestione del sistema dei pagamenti effettuati dai fruitori del servizio

1) Carte di credito e prepagate con POS Virtuale (conferma immediata di pagamento)
2) Pagamenti con meccanismi tipo PayPal (con conferma immediata di pagamento);

Art. 11. Presidio, pulizia e sanificazione dei servizi igienici e raccolta microrifiuti.

Il concessionario dovrà gestire tutti i servizi igienici ubicati all'ingresso degli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu.

ARENILE	NUMERO STRUTTURE	NUMERO COMPLESSIVO MODULI
Lu Impostu	2	4
Cala Brandinchi	1	2

Durata del servizio: **dal 15 giugno al 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi).**
Frequenza giornaliera (dal lunedì alla domenica): **dalle ore 08:00 alle ore 19:00**

Il servizio prevede nello specifico:

1) Presidio dei servizi igienici e accesso gratuito agli stessi;
2) Pulizia, lavaggio e sanificazione dei servizi igienici, con passaggi ripetuti durante le ore di presidio (almeno n. 1 passaggio ogni mezz'ora)
3) Fornitura di detergenti biodegradabili, carta, accessori ecocompatibili, e tutta l'attrezzatura necessaria a garantire un servizio a regola d'arte;
4) Pulizia e raccolta dei microrifiuti eventualmente presenti in un raggio di 20 m dall'ubicazione della singola struttura da presidiare. I rifiuti raccolti dovranno essere differenziati e conferiti in appositi contenitori per la successiva raccolta da parte della Ditta incaricata dal Comune. Dovrà essere concordato con il Comune e con la Concessionario dei servizi di igiene urbana, le modalità di esposizione a fine giornata dei rifiuti per la successiva raccolta;
5) Pulizia manuale degli arenili consistente nella raccolta dei microrifiuti, nel rispetto delle seguenti frequenze minime d'intervento: 1**) mattina:** 1° intervento dalle ore 10:00 alle ore 11:00; 2° intervento dalle ore 13:00 alle ore 14:00; 2) **pomeriggio:** 1°intervento dalle ore 15:00 alle ore 16:00; 2° intervento dalle ore 18:00 alle ore 19:00. Gli operatori dovranno espletare le attività con l'ausilio di pinze/retini per la raccolta puntuale dei microrifiuti eventualmente presenti. I rifiuti una volta raccolti, dovranno essere posizionati negli appositi contenitori ubicati nei pressi delle strutture per i servizi igienici;
6) Presidio delle isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti urbani differenziati che saranno posizionate nei pressi dei servizi igienici;

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Il Concessionario assume **l'obbligo** di svolgere il servizio utilizzando il numero minimo di personale indicato nelle seguenti tabelle.

ARENILE DI CALA BRANDINCHI

STRUTTURA	*OPERATORI IMPIEGATI*	*ORARI*
Struttura 1	2 (uno per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00

ARENILE DI LU IMPOSTU

STRUTTURA	*OPERATORI IMPIEGATI*	*ORARI*
Struttura 1 e 2	4 (due per turno da 5,5 ore)	8:00-14:00 e 14:00-19:00

Gli operatori addetti al controllo dovranno indossare: Magliette/polo e pantaloncini dello stesso colore. Le magliette/polo dovranno riportare nella parte posteriore le seguenti scritte: "STEWARD SERVIZI SPIAGGIA" e il nome del progetto "Servizi di fruizione agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu"

Ad ogni operatore dovranno essere forniti almeno n. 2 completi.

Inoltre, tutti gli operatori impiegati dovranno essere dotati di: 1) cartellino identificativo con fotografia formato tessera da indossare sempre durante lo svolgimento del servizio; 2) radio VHS e/o telefono cellulare aziendale.

Art. 12. Servizi alla balneazione.

Il concessionario dovrà garantire i seguenti servizi alla balneazione:

1) Servizio di primo soccorso con personale qualificato secondo il DM 388/03 gruppo A;
2) Servizio di accompagnamento finalizzato a garantire l'accessibilità dei diversamente abili;

Durata del servizio: **dal 15 giugno al 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi).**
Frequenza giornaliera (dal lunedì alla domenica): **dalle ore 08:00 alle ore 19:00**

1.1 Servizio di primo soccorso.

Il servizio di primo soccorso con personale qualificato secondo il DM 388/03 gruppo A per lo svolgimento dei compiti di: allertare il sistema di soccorso, riconoscere l'emergenza sanitaria, attuare gli interventi di primo soccorso.
Il personale dovrà essere qualificato allo svolgimento del servizio richiesto, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 3 del citato DM 388/03.
Inoltre, gli operatori dovranno aver svolto il corso dall'ASL sul corretto utilizzo in sicurezza dei defibrillatori.
Dovrà essere garantita la presenza in loco delle attrezzature di cui all'art. 2 del DM sopra citato e di almeno n. 2 defibrillatori, uno per arenile.

1.2 Servizio di accompagnamento finalizzato a garantire l'accessibilità dei diversamente abili.

Il servizio di accompagnamento finalizzato a garantire l'accessibilità ai diversamente abili consiste nel garantire condizioni di facilità e sicurezza del movimento delle persone anche da parte dei soggetti diversamente abili.
Il Concessionario, su richiesta, dovrà garantire la possibilità di fruire dell'intero arenile, dal punto di accesso fino al bagnasciuga, anche con l'utilizzo di appositi ausili mobili al trasporto a ridotto impatto ambientale.
Il personale addetto a tale servizio dovrà essere preventivamente formato.
Il concessionario è tenuto a fornire: 1) n. 4 sedie JOB a rotelle da mare/spiaggia (due per spiaggia); 2) n. 4 pedane per accesso spiagge (n. 2 per Cala Brandinchi e n. 2 per Lu impostu) dimensioni: 50 m x 1,00 cm cadauna.

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Periodo durata del servizio dal 15 giugno al 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi)

OPERATORI IMPIEGATI	*PERIODO GIORNALIERO*	*TURNI DI SERVIZIO*
4	Dalle ore 8:00 alle ore 19:00	2 operatori per ogni turno di ore 5,5 (dalle ore 8:00 alle ore 14:00 e dalle ore 14:00 alle ore 19:00)

Gli operatori impiegati dovranno **obbligatoriamente** avere un'adeguata conoscenza della lingua inglese.

Gli operatori addetti al controllo dovranno indossare: Magliette/polo e pantaloncini dello stesso colore. Le magliette/polo dovranno riportare nella parte posteriore le seguenti scritte: "STEWARD SERVIZI AGLI ARENILI", oltre al nome del progetto "Servizi di fruizione agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu"

Ad ogni operatore dovranno essere forniti almeno n. 2 completi.

Inoltre, tutti gli operatori impiegati dovranno essere dotati di: 1) cartellino identificativo con fotografia formato tessera da indossare sempre durante lo svolgimento del servizio;2) radio VHS e/o telefono cellulare aziendale.

Art. 13. Sensibilizzazione all'uso consapevole degli arenili.

Le attività di sensibilizzazione finalizzate alla diffusione di informazione riguardante gli usi corretti delle spiagge sono volte a diffondere la conoscenza presso i fruitori dei regolamenti locali e regionali, ciò al fine di evitare comportamenti scorretti quali a titolo esemplificativo:
1) l'asportazione delle sabbie; 2) l'abbandono di rifiuti; 3) il fumo; 4) l'accesso non autorizzato; 5) la vendita o l'esposizione di merci; 6) il rispetto delle aree dunali soggette a tutela.
Tale attività sarà svolta con puntuale gentilezza e fermezza Quale attività di sorveglianza, è prevista l'immediata segnalazione alle competenti autorità in merito alle eventuali violazioni alle norme regolamentari e alla normativa di legge da realizzarsi esclusivamente in seguito di informativa verbale al fruitore che effettua la violazione e successivo perpetrarsi della medesima.
Si richiede un controllo continuo con unità appiedate ma ben riconoscibili, dotate di divisa facilmente riconoscibile, che attivino processi di sensibilizzazione dei turisti ai regolamenti vigenti sugli arenili di Lu Impostu e Cala Brandinchi.
Il Concessionario dovrà impegnarsi a predisporre degli opuscoli informativi almeno in italiano ed inglese, contenenti indicazioni sul corretto comportamento per una fruizione sostenibile delle spiagge e del mare, con l'obiettivo di ricordare ai turisti e ai residenti la necessità di comportarsi responsabilmente per garantire il futuro e la naturale bellezza delle spiagge e dei mari della Sardegna. Il contenuto dovrà essere concordato con la Stazione concessionaria.
In questa veste il Concessionario deve acquisire preventivamente le licenze e le autorizzazioni amministrative previste dalla legge senza possibilità di richiedere alla Stazione concedente il rimborso, totale o parziale, delle relative spese.
Durata del servizio: **dal 15 giugno al 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi).**
Frequenza giornaliera (dal lunedì alla domenica): **dalle ore 08:00 alle ore 19:00**
Il Concessionario assume **l'obbligo** di svolgere il servizio utilizzando il numero minimo di personale indicato nelle seguenti tabelle.

Periodo durata del servizio dal 15 giugno al 15 settembre (93 giorni naturali e consecutivi)

OPERATORI IMPIEGATI	*PERIODO GIORNALIERO*	*TURNI DI SERVIZIO*
4	Dalle ore 8:00 alle ore 19:00	2 operatori per ogni turno di ore 5,5 (dalle ore 8:00 alle ore 14:00 e dalle ore 14:00 alle ore 19:00)

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

I suddetti operatori dovranno **supportare** quelli impiagati nei varchi di accesso, durante le ore di maggior afflusso agli arenili.

Gli operatori impiegati dovranno **obbligatoriamente** avere un'adeguata conoscenza della **lingua inglese.**

Gli operatori addetti al controllo dovranno indossare: Magliette/polo e pantaloncini dello stesso colore. Le magliette/polo dovranno riportare nella parte posteriore le seguenti scritte: "STEWARD SERVIZI AGLI ARENILI" e il nome del progetto "Servizi di fruizione agli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu"

Ad ogni operatore dovranno essere forniti almeno n. 2 completi.

Inoltre, tutti gli operatori impiegati dovranno essere dotati di: 1) cartellino identificativo con fotografia formato tessera da indossare sempre durante lo svolgimento del servizio;2) radio VHS e/o telefono cellulare aziendale.

Art. 14. Manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture date in concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le strutture date in concessione.

Per ciò che attiene i servizi igienici, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Concessionario dovrà provvedere a:

1) verificare gli scarichi dei wc e dei lavabi;
2) verificare la tenuta dei rubinetti e dei lavabi;
3) sostituire i galleggianti delle cassette di risciacquo dei wc con relativa stasatura degli stessi e dei lavabi se necessario;
4) effettuare tutti i lavori che si rendessero necessari per il corretto funzionamento dei servizi igienici;
5) sostituire prontamente tutte le parti che risultassero danneggiate durante la concessione del servizio.

Tutti i servizi igienici dovranno essere perfettamente funzionanti per tutta la durata della concessione.

Art. 15. Fornitura e posizionamento cartelli informativi.

Il concessionario è tenuto a fornire e posizionare n. 3 cartelli informativi nei punti d'ingresso degli arenili.
I cartelli dovranno avere le dimensioni minime di larghezza cm 200, altezza cm 150, e contenere le seguenti informazioni minimali:

1) Indicazione "Comune di San Teodoro" (con relativo logo);
2) Servizi di fruizione degli arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu;
3) Indicazione tariffe giornaliere: 1) indicazione costo tariffa giornaliera con rifermento ai relativi fruitori;
4) Modalità di prenotazione;
5) Periodo in cui è in vigore il numero chiuso (dal 15 giugno al 15 settembre);
6) Orario giornaliero numero chiuso: dalle 08.00 alle 19:00.

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

TITOLO II-PARTE FINANZIARIA.

Art. 16. Analisi generale.

Ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 50/2016, il valore della presente concessione, ai fini del dimensionamento di cui all'art. 35 del citato decreto, è costituito dal fatturato totale generato dal concessionario, al netto dell'IVA, per la durata della concessione prevista dal **15 giugno al 15 settembre 2023 (93 giorni naturali e consecutivi).**

Il valore della concessione è stato stimato in base **ai ricavi** previsti nel periodo dal pagamento dei contributi ambientali per la fruizione dei servizi messi a disposizione per gli arenili di Lu Impostu e Cala Brandinchi.

Parametri utilizzati per il dimensionamento dei ricavi.

Il PUL del Comune di San Teodoro prevede un carico antropico massimo sostenibile per gli arenili di Lu Impostu e Cala Brandinchi, calcolato in base alle dimensioni degli arenili e alle valutazioni scientifiche espresse dal piano.
Tale carico antropico determina il numero totale giornaliero di accessi, oltre il quale si avrebbe: 1) un elevato rischio di erosione e compromissione del sistema ambientale; 2) un elevato rischio per la sicurezza degli utenti.

Arenile	s. fruibile spiaggia (mq)	Coeff. Carico (mq/bagnanti)	n. utenti spiaggia (n. bagnanti)
Lu Impostu	20.112	6	3.352
Cala Brandinchi	8.679	6	1.447

I ricavi sono stati stimati, sottraendo tra i fruitori medi del periodo circa il 12% di fruitori giornalieri esclusi dal pagamento del contributo ambientale in quanto: 1) diversamente abili; 2) bambini in età compresa tra 0 e 12 anni; 3) residenti del Comune di San Teodoro.
Rispetto ai dati sulla fruizione degli arenili riscontrati nell'ultima concessione, si stima la seguente fruizione media per ciascun periodo tenuto conto della possibilità solo ed esclusivamente per i residenti del Comune di San Teodoro, gli intestatari TARI del Comune, i fruitori che accedono alle concessioni balneari e le utenze che pagano la tassa di soggiorno sarà possibile prenotare con le seguenti modalità: 1) prenotazione tre giorni prima della giornata di fruizione degli arenili; 2) possibilità di prenotare fino ad un massimo di 7 giorni consecutivi a partire dalla prima data utile di prenotazione. La prenotazione giornaliera potrà essere fatta per uno solo degli arenili.

Per il dimensionamento si è proceduto a dividere il periodo della concessione (15 giugno/15 settembre) in sub-periodi, stimando per ciascun periodo un numero giornaliero di fruitori in base ai dati medi dell'ultima concessione:

Arenile di Cala Brandinchi

Periodo	Stima Fruitori giorno
15/30 giugno	1.086
01/31 luglio	1.209
01/31 agosto	1.273
1/15 settembre	1.184

Arenile di Lu Impostu

Periodo	Fruitori giorno
15/30 giugno	914
01/31 luglio	1.913
01/31 agosto	2.559

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

1/15 settembre	1.018

Riepilogo complessivo: arenili di Cala Brandinchi e Lu Impostu

Periodo	Stima fruitori giorno
15/30 giugno	2.000
01/31 luglio	3.122
01/31 agosto	3.832
1/15 settembre	2.202

Stima fruitori media periodo
2.789

Tipologia di utenti e corrispondente tariffa "contributo ambientale" per la fruizione dei servizi.

Utenti	% stima fruizione	Contributo ambientale per la fruizione dei servizi
Fruitori occasionali	60% sul totale dei fruitori degli arenili	€ 2,00
Fruitori che hanno pagato la tassa di soggiorno, che sono iscritti ai ruoli TARI del Comune di San Teodoro, o fruitori che accedono alle concessioni balneari.	40% sul totale dei fruitori degli arenili	€ 1,00

*tariffe inclusa l'IVA al 22%

Gli utenti che prenotano l'accesso all'arenile "non libero" (parte dell'arenile a concessione balneare), pagheranno un contributo ambientale per l'accesso pari ad € 1,00.

Fruizione media giornaliera per ciascun periodo:

- stima 50% fruitori: soggetti "occasionali"; **Contributo ambientale fruizione: € 1,64** (al netto dell'IVA di legge);
- stima 50% fruitori: 1) soggetti iscritti ai ruoli TARI del Comune; 2) soggetti che hanno pagato la tassa di soggiorno; 3) soggetti fruitori dei servizi offerti dalle concessioni balneari presenti sull'arenile; **Contributo ambientale fruizione: € 0,82** (al netto dell'IVA di legge);

Il contributo ambientale sarà pagato al momento di prenotare l'accesso agli arenili.
Il contributo ambientale è fisso e non potrà essere modificato dal concessionario.

Art. 17. Analisi dei ricavi.

In base ai suddetti elementi si è provveduto a stimare i **ricavi complessivi del periodo**, generati dal pagamento dei contributi ambientali per la fruizione dei servizi agli arenili.
La seguente stima dei ricavi tiene conto della possibilità di riaprire (a partire eventualmente dalle prime ore del pomeriggio) le prenotazioni giornaliere per ciascuno degli arenili. Tale possibilità potrà essere garantita solo a seguito di oggettivo riscontro sulla fruibilità residua dell'arenile.

Stima dei ricavi pagamento tributo ambientale spiaggia di **Cala Brandinchi**

periodo 15/30 giugno

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
652	16	1,64 €	**17.089,89 €**
434	16	0,82 €	**5.696,63 €**

periodo 01/31 luglio

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
725	31	1,64 €	**36.868,25 €**
484	31	0,82 €	**12.289,42 €**

periodo 01 agosto/31 agosto

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
764	31	1,64 €	**38.827,04 €**
509	31	0,82 €	**12.942,35 €**

periodo 01/15 settembre

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
710	15	1,64 €	**17.462,95 €**
473	15	0,82 €	**5.820,98 €**

Totale ricavi tariffe: € 146.997,51.

Stima dei ricavi pagamento tributo ambientale spiaggia di **Lu Impostu**

***Alla spiaggia di Lu Impostu accedono attraverso un'apposita passerella i**

periodo 15/30 giugno

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
549	16	1,64 €	**14.395,05 €**
366	16	0,82 €	**4.798,35 €**

periodo 01/31 luglio

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
1148	31	1,64 €	**58.357,81 €**
765	31	0,82 €	**19.452,60 €**

periodo 01/31 agosto

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
1535	31	1,64 €	**78.060,96 €**
1024	31	0,82 €	**26.020,32 €**

periodo 01/15 settembre

f/g	g/periodo	tariffa/g	totale
611	15	1,64 €	**15.028,04 €**
407	15	0,82 €	**5.009,35 €**

Alla spiaggia di Lu Impostu accedono attraverso un'apposita passerella i villeggianti dell'Hotel Baglioni, i quali usufruiscono dei circa 300 posti della concessione balneare, e i villeggianti del Consorzio "Le ville". Il Concessionario è autorizzato a concordare con l'Amministrazione dell'hotel Baglioni e del Consorzio "Le ville" le modalità di pagamento per l'accesso all'arenile delle utenze che soggiornano nelle proprie strutture durante il periodo della concessione. Il costo per singolo accesso non può essere difforme ad € 1,00. Valgono comunque le esenzioni dal pagamento così come indicato nella presente relazione tecnica. È comunque facoltà del Concessionario realizzare un apposito varco d'accesso in corrispondenza dell'area demaniale.
In generale il Concessionario potrà accordarsi con le concessioni balneari che insistono sugli arenili in merito alle modalità di accesso e di pagamento del tributo ambientale. Restano comunque ferme le disposizioni generali in merito.

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Totale ricavi tariffe: € 221.122,49

Totale complessivo: € 368.120,00

La stima dei ricavi tiene conto della possibilità di riaprire eventualmente le prenotazioni giornaliere per ciascuno degli arenili. Tale possibilità potrà essere garantita solo a seguito di oggettivo riscontro sulla fruibilità residua dell'arenile.

Art. 18. Analisi dei costi.

Costi relativi al servizio di presidio/controllo accessi

periodo 15/30 giugno 2023

Accessi n. 4

n./addetti	h/g	g/periodo	€/h	totale
8	5,5	13	16,57 €	9.478,04 €
8	5,5	2	8,29 €	729,08 €
2	5,5	12	16,57 €	2.187,24 €

periodo 1/31 luglio 2023

Accessi n. 4

n./addetti	h/g	g/periodo	€/g	totale
8	5,5	27	16,57 €	19.685,16 €
8	5,5	5	8,29 €	1.822,70 €
2	5,5	16	16,57 €	2.916,32 €

periodo 1/31 agosto 2023

Accessi n. 4

n./addetti	h/g	g/periodo	€/g	totale
8	5,5	27	16,57 €	19.685,16 €
8	5,5	5	8,29 €	1.822,70 €
2	5,5	16	16,57 €	2.916,32 €

periodo 1/15 settembre 2023

Accessi n. 4

n./addetti	h/g	g/periodo	€/g	totale
8	5,5	13	16,57 €	9.478,04 €
8	5,5	2	8,29 €	729,08 €
2	5,5	8	16,57 €	1.458,16 €

Totale costi 72.908,00 €

CCNL multiservizi I Livello t.d.
**maggiorazione oraria per lavoro festivo.*
***media personale sostitutivo per turni di riposo.*

Costi relativi al servizio di presidio, pulizia e sanificazione dei servizi igienici e raccolta microrifiuti.

periodo 15 giugno/15 settembre 2023

servizi igienici	n./addetti	h/g	g/periodo	€/h	Totale
Lu impostu	4	5,5	78	16,57 €	28.434,12 €

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

Cala Brandinchi	2	5,5	78	16,57 €	14.217,06 €
	1,2	5,5	70	16,57 €	7.655,34 €

maggiorazione costi festivi 50%

servizi igienici	n./addetti	h/g	g/periodo	€/h	Totale
Lu impostu	4	5,5	15	8,29 €	2.734,05 €
Cala Brandinchi	2	5,5	15	8,29 €	1.367,03 €

Totale costi 54.407,60 €

CCNL multiservizi I Livello t.d.
**maggiorazione oraria per lavoro festivo*
***media personale sostitutivo per turni di riposo*

Costi relativi al servizio di sensibilizzazione all'uso consapevole dell'arenile/supporto accessi orari di punta.

Periodo 15/30 giugno e 1/15 settembre 2023

addetti	h/g	g/periodo	€/h	totale
4	5,5	26	16,57 €	9.478,04 €
4	5,5	4	8,29 €	729,08 €
1	5,5	20	16,57 €	1.822,70 €

Periodo 1 luglio/31 agosto

addetti	h/g	g/periodo	€/h	totale
4	5,5	52	16,57 €	18.956,08 €
4	5,5	10	8,29 €	1.822,70 €
1	5,5	40	16,57 €	3.645,40 €
			Totale	**36.454,00 €**

CCNL multiservizi I Livello t.d.
**maggiorazione oraria per lavoro festivo*
***media personale sostitutivo per turni di riposo*

Costi relativi ai servizi di supporto alla balneazione

Periodo 15 giugno/15 settembre 2023

addetti	h/g	g./periodo	€/h	totale
4	5,5	78	16,57 €	28.434,12 €
4	5,5	15	8,29 €	2.734,05 €
1	5,5	60	16,57 €	5.468,10 €
			Totale	**36.636,27 €**

CCNL multiservizi I Livello t.d.
**maggiorazione oraria per lavoro festivo*
***media personale sostitutivo per turni di riposo*

Costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi igienici

Servizio	costo stimato a corpo
manutenzione ordinaria e straordinaria strutture	5.000,00 €

Costi per forniture varie a corpo/formazione del personale

Periodo 15 giugno/15 settembre 2023

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192

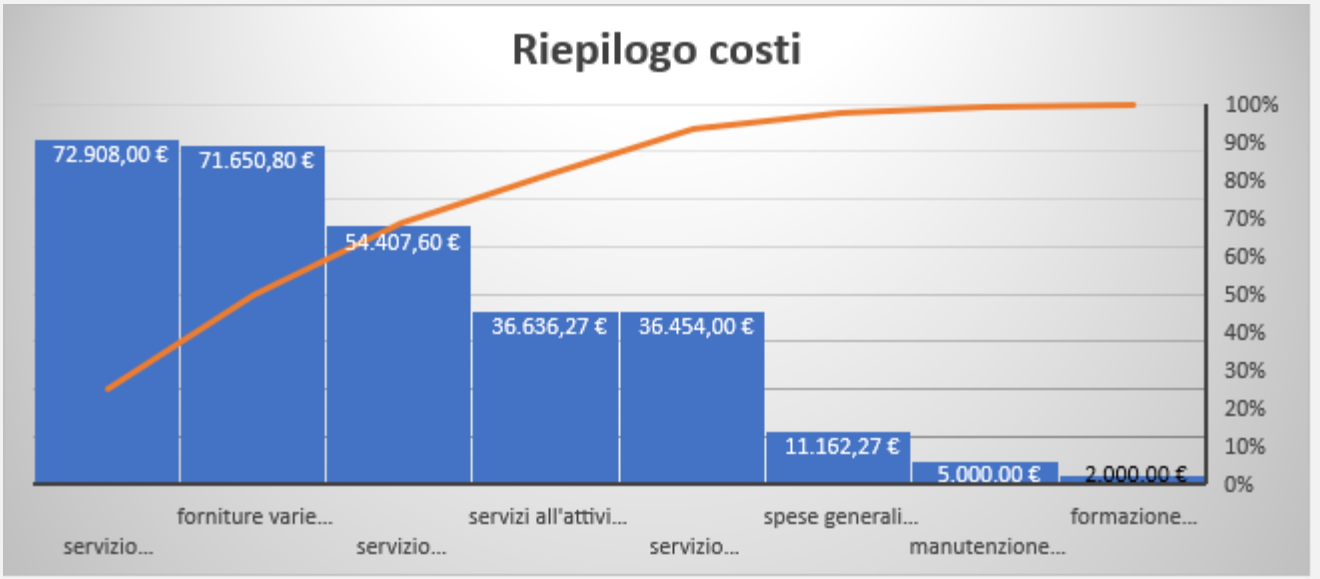
fornitura	costo stimato
Fornitura gadget accesso	44.150,80 €
materiale igienico/sanitario	5.000,00 €
materiale informativo	15.000,00 €
fornitura gazebi e attrezzatura ufficio*	1.500,00 €
fornitura: defibrillatori, sedie JOB e pedane*	2.500,00 €
Fornitura cartellonistica informativa*	1.500,00 €
telefonia/beni consumo	2.000,00 €
Totale	**71.650,80 €**

***quota annua ammortamento**

Art. 19. Riepilogo dei costi servizi/forniture.

Servizi concessione	costi
servizio presidio/controllo accessi	72.908,00 €
servizio presidio, pulizia e sanificazione servizi igienici e raccolta microrifiuti	54.407,60 €
servizio sensibilizzazione uso consapevole arenile	36.454,00 €
servizi all'attività balneare	36.636,27 €
manutenzione ordinaria e straordinaria strutture	5.000,00 €
formazione personale	2.000,00 €
forniture varie a corpo	71.650,80 €
spese generali 4% sul totale	11.162,27 €
Totale costi	**290.218,93 €**

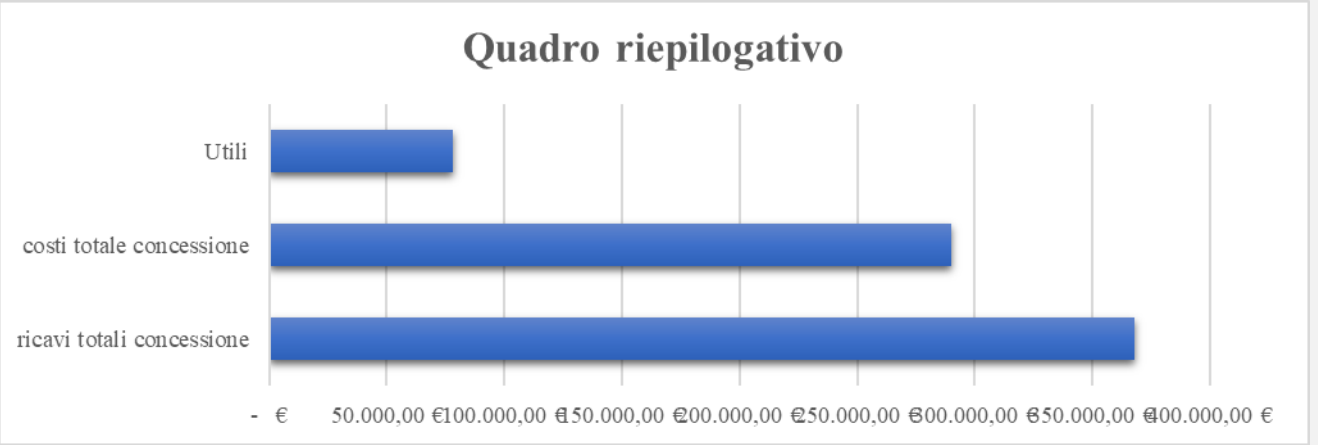
Costo stimato del personale: € 200.405,87



Art. 20. Quadro riepilogativo su base annua

quadro riepilogativo	totale
ricavi totali concessione	368.119,99 €
costi totale concessione	290.218,93 €
Utili	**77.901,06 €**

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192



Importo **canone a base da corrispondere** al comune: **€ 35.000,00**

Nel complesso si ritiene che il progetto abbia un equilibrio economico e finanziario, per la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Si ricorda che ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera zz) del D.lgs 50/2016, i contratti di concessione comportano **il trasferimento al concessionario del rischio operativo**, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario.

Art. 21. Quadro riepilogativo su base biennale

Analisi stima dei ricavi su base biennale

Arenile	stima ricavi base annua	Stima ricavi base biennale
Cala Brandinchi	146.997,51 €	293.995,02 €
Lu Impostu	221.122,49 €	442.244,97 €
Totale	368.120,0 €	736.240,0 €

Analisi stima dei costi su base biennale

Servizi concessione	costi
servizio presidio/controllo accessi	145.816,00 €
servizio presidio, pulizia e sanificazione servizi igienici e raccolta microrifiuti	108.815,19 €
servizio sensibilizzazione uso consapevole arenile	72.908,00 €
servizi all'attività balneare	73.272,54 €
manutenzione ordininaria e straordinaria strautture	10.000,00 €
formazione personale	4.000,00 €
forniture varie a corpo	143.301,60 €
spese generali 4% sul totale	22.324,53 €
Totale costi	**580.437,86 €**

Costo stimato del personale su base biennale: € 400.811,73

Il Responsabile del Servizio LL.PP.

Geom. Livio Manueddu

Livio Manueddu
16.02.2023
09:06:46
GMT+00:00

COMUNE DI SAN TEODORO
Via Grazia Deledda – 07052 San Teodoro (SS) Tel. 0784 -8600 Fax N° 0784 - 865192