

**A.S.Bi.**

AZIENDA SPECIALE PLURISERVIZI COMUNE DI BIBBONA

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**  
**n° 47 del 15.12.2025**

**OGGETTO: Approvazione del Piano Economico-Finanziario 2026-2040  
 relativo al parco giochi comunale Bibbolandia**

L'anno Duemilaventicinque questo giorno quindici del mese di Dicembre alle ore 16:00 presso la sala riunioni dell'Azienda, si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda, convocato nei modi di legge.

Presiede l'adunanza il Presidente Sig. Galassi Claudio.

Risultano rispettivamente presenti e assenti i Signori:

Cognome e Nome	Presenti	Assenti
GALASSI Claudio	X	-
DI GIOVANNI Roberto	X	-
VOLTERRANI Valentina	-	X

Assiste con funzioni di Segretario verbalizzante il Direttore dell'Azienda Speciale Dott.ssa MASSEI Mina. E' presente il Revisore dei Conti Dott. Alessandro Ciaponi. Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 20, ultimo comma Statuto Costitutivo

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

VISTA la Deliberazione di G.C. n. 169 dell'11/12/2025, con la quale l'Amministrazione Comunale ha ridefinito gli orientamenti strategici per la gestione del parco giochi Bibbolandia;

PRESO atto che la citata Deliberazione di Giunta n. 169/2025 delinea un nuovo modello gestionale improntato all'innovazione, alla qualificazione dell'offerta turistico-rivisitativa territoriale e alla diversificazione delle modalità operative;

CONSIDERATO che in questo rinnovato quadro programmatico, l'Amministrazione Comunale ha conferito mandato all'Azienda Speciale di:

- Prevedere la possibilità di affidare la gestione del parco giochi a operatori economici terzi, attraverso procedure ad evidenza pubblica, per favorire l'introduzione di competenze specialistiche e modelli organizzativi più flessibili;
- Predisporre un Piano Economico-Finanziario (PEF) volto a garantire la sostenibilità dell'operazione;

PRESO atto degli indirizzi impartiti dalla Giunta comunale, il Consiglio di Amministrazione ha recepito l'evoluzione strategica del servizio, prevedendo il passaggio da una gestione diretta a una gestione indiretta mediante affidamento a terzi;

PRESA visione del PEF prospettico redatto dalla direzione per il periodo 2026-2040, che dimostra la sostenibilità economico-finanziaria dell'affidamento, coprendo tutti i costi operativi e generando un margine positivo per l'Azienda Speciale per tutta la durata del piano;

UDITA la relazione del Presidente;

TUTTO ciò premesso e considerato;

A voti unanimi legalmente resi;

### **DELIBERA**

Di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Di approvare integralmente il Piano Economico-Finanziario (PEF) per l'affidamento in gestione del Parco Giochi Comunale "Bibbolandia" e la relativa Relazione che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- Di dare atto che il PEF attesta l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, la copertura dei costi e la convenienza economica per l'Azienda Speciale e l'Ente Comunale;
- Di demandare al Direttore la trasmissione degli atti (presente delibera, PEF e Relazione) all'Amministrazione Comunale per l'approvazione di competenza, ai sensi delle normative vigenti.
- Di dare mandato al Direttore di procedere, a seguito dell'approvazione comunale, alla stesura e pubblicazione del bando di gara per l'affidamento a terzi del servizio.

Il Presidente  
F.to (Galassi Claudio)

Il Segretario  
F.to (Dott.ssa Massei Mina)

*LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO*

*IL SEGRETARIO/DIRETTORE*

*Dott.ssa Mina MASSEI*

*BIBBONA (LI), VIA AURELIA, 33*

*Capitale di dotazione: Euro 10.000,00*

*Codice fiscale: 01493680498 Partita IVA: 01493680498*

*Registro delle Imprese di Livorno N. 01493680498*

## **PARCO GIOCHI COMUNALE**

### **PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO 2026-2040**

#### *1. Premessa*

La presente relazione illustra la metodologia adottata per la redazione del Piano Economico-Finanziario (PEF) relativo all'affidamento in gestione a terzi del parco giochi comunale Bibbolandia. Il PEF è stato strutturato secondo lo schema di Conto Economico semplificato, includendo esclusivamente le voci di ricavo e costo direttamente afferenti alla gestione del parco in capo all'Azienda Speciale.

#### *2. Parametri di Riferimento*

Il presente Piano Economico-Finanziario è stato costruito assumendo la vendita (al 30.06.2026) delle attrezzature ludiche al nuovo gestore, per un importo di € 50.000. Tale operazione consentirà di ridurre il mutuo chirografario contratto con CRV nel 2014, (con un importo residuo di € 135.480,65 al 31/12/2025 e scadenza ad ottobre 2030) e di eliminare gli ammortamenti materiali e immateriali residui relativi alle attrezzature vendute. Di conseguenza, i costi per ammortamento e mutuo sono stati ridotti nel prospetto economico allegato.

Le proiezioni economiche si basano sui dati storici e sulle seguenti assunzioni prudenziali:

#### a) Valore della Produzione

- Canone di affitto: È previsto un ricavo iniziale annuo di € 26.000, derivante dalla base d'asta del bando di gara di € 25.000, inclusiva del rialzo minimo previsto di € 1.000;
- Adeguamento ISTAT: A partire dall'anno 2027, il canone è soggetto a una revisione annuale automatica pari all'1% (inflazione programmata).

#### b) Costi della Produzione

- canone da corrispondere al Comune: costo fisso annuo di € 10.000;

- Manutenzione Straordinaria Strutturale (Fondo): Previsto un fondo rischi crescente, a partire dal 2029, con valore iniziale di € 2.500 e aumento annuale del 2%, destinato esclusivamente a interventi strutturali, in quanto si prevede di porre a carico dell'affidatario del servizio i costi derivanti dalle manutenzioni ordinarie e straordinarie sulle attrezzature.

c) Oneri Finanziari e Proventi Straordinari

- Interessi Passivi: inserite le quote degli interessi sul mutuo esistente (ridotto come previsto al punto 2), che si azzerano dal 2031;
- Plusvalenza (Una Tantum): Prevista una plusvalenza straordinaria di € 917 nell'esercizio 2026, derivante dalla vendita delle attrezzature esistenti al nuovo gestore.

*3. Analisi dei Risultati e Sostenibilità*

Il PEF dimostra che l'affidamento in gestione è economicamente vantaggioso per l'Azienda Speciale e il Comune:

- Risultato 2026: L'esercizio 2026 chiude in utile (€ 1.180 prima delle imposte), dimostrando la sostenibilità fin dal primo anno;
- Copertura dei Costi: I ricavi coprono integralmente costi operativi, ammortamenti e oneri finanziari.

*4. Strategia Gestionale e Durata della Concessione (2026-2040)*

La scelta di prevedere una durata dell'affidamento di lungo periodo (fino al 2040) risponde a precise logiche strategiche definite dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione di Giunta n. 169 dell'11/12/2025.

La strategia gestionale prevede di rendere più attrattivo il parco giochi, incentivando l'operatore economico a effettuare investimenti significativi e garantendo la sostenibilità del servizio nel lungo periodo.

- Investimenti a Carico dell'Affidatario: L'affidatario dovrà farsi carico dell'acquisto delle attrezzature esistenti (€ 50.000) e di eventuali nuovi investimenti per completare/integrare il parco, per diversificare l'offerta e intercettare un maggior numero di clienti. Ciò potrebbe includere l'installazione di nuove attrezzature ludiche, la creazione di aree tematiche, l'organizzazione di eventi e manifestazioni e l'offerta di servizi di bar e/o ristorazione e di animazione. Inoltre, il gestore

potrebbe avere la flessibilità per adeguare periodi ed orari di apertura, offrire pacchetti speciali per famiglie o gruppi, ecc. L'introduzione di queste nuove attrazioni e servizi, unita a una maggiore flessibilità negli orari di apertura, potrebbe aumentare i profitti del gestore, rendendo l'investimento sostenibile nel lungo periodo.

- Ammortamento, ROI e riduzione del rischio: La durata estesa dell'affidamento consente all'operatore economico di:
  - o ammortizzare adeguatamente il proprio piano di investimenti;
  - o ottenere un congruo profitto (ROI), garantendo così l'equilibrio economico-finanziario.
  - o ridurre il rischio per l'operatore economico, incentivandolo a investire nel parco giochi e a garantirne la manutenzione e la gestione efficiente.

#### *5. Conclusione:*

Il Piano Economico-Finanziario attesta la sostenibilità dell'affidamento, trasferendo il rischio operativo e di investimento al privato affidatario e garantendo all'Azienda Speciale un ritorno stabile nel lungo periodo. La lunga durata ipotizzata garantisce un equilibrio tra gli interessi di Azienda e Amministrazione Comunale e quelli dell'operatore economico, incentivando investimenti significativi e garantendo la sostenibilità dell'attività nel lungo periodo.

*Bibbona, il 15.12.2025*

Il Direttore  
Dott.ssa Massei Mina

## AZIENDA SPECIALE PLURISERVIZI COMUNE DI BIBBONA

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO 2026-2040

## SERVIZIO PARCO GIOCHI

DESCRIZIONE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE</b>															
Ricavi:															
proventi da affitto azienda	26.000	26.260	26.523	26.788	27.056	27.326	27.600	27.876	28.154	28.436	28.720	29.007	29.297	29.590	29.886
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>26.000</b>	<b>26.260</b>	<b>26.523</b>	<b>26.788</b>	<b>27.056</b>	<b>27.326</b>	<b>27.600</b>	<b>27.876</b>	<b>28.154</b>	<b>28.436</b>	<b>28.720</b>	<b>29.007</b>	<b>29.297</b>	<b>29.590</b>	<b>29.886</b>
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>															
Per servizi:															
Fondo manutenzione straordinaria strutturale				2500	2.550	2.601	2.653	2.706	2.760	2.815	2.872	2.929	2.988	3.047	3.108
Per godimento di beni di terzi:															
Canoni affitto azienda	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>Ammortamenti e svalutazioni:</b>															
Ammortamenti ordinari	2.478	645	645	645	645	322	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti beni immateriali	7.104	7.104	4.663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali costi della produzione (B)</b>	<b>19.582</b>	<b>17.749</b>	<b>15.308</b>	<b>13.145</b>	<b>13.195</b>	<b>12.923</b>	<b>12.653</b>	<b>12.706</b>	<b>12.760</b>	<b>12.815</b>	<b>12.872</b>	<b>12.929</b>	<b>12.988</b>	<b>13.047</b>	<b>13.108</b>
<b>DIFFERENZA (A-B)</b>	<b>6.418</b>	<b>8.511</b>	<b>11.215</b>	<b>13.643</b>	<b>13.861</b>	<b>14.403</b>	<b>14.947</b>	<b>15.169</b>	<b>15.394</b>	<b>15.620</b>	<b>15.848</b>	<b>16.078</b>	<b>16.310</b>	<b>16.543</b>	<b>16.778</b>
<b>C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>															
Interessi passivi c/c bancari (Mutuo)	-6.155	-5.410	-3.895	-2.300	-649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>															
<b>E. PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>															
Minusvalenze/Plusvalenze		917													
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.180</b>	<b>3.101</b>	<b>7.320</b>	<b>11.343</b>	<b>13.212</b>	<b>14.403</b>	<b>14.947</b>	<b>15.169</b>	<b>15.394</b>	<b>15.620</b>	<b>15.848</b>	<b>16.078</b>	<b>16.310</b>	<b>16.543</b>	<b>16.778</b>
Imposte afferenti l'esercizio:															
<b>UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>1.180</b>	<b>3.101</b>	<b>7.320</b>	<b>11.343</b>	<b>13.212</b>	<b>14.403</b>	<b>14.947</b>	<b>15.169</b>	<b>15.394</b>	<b>15.620</b>	<b>15.848</b>	<b>16.078</b>	<b>16.310</b>	<b>16.543</b>	<b>16.778</b>