

Codi Segur de Verificació: 056bd784-1ac6-4b0d-abef-27dba902b242
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01171805_2024_1967877
Data d'impressió: 13/06/2024 09:06:57
Pàgina 1 de 28

SIGNATURES
1.- Xavier Nicolau Bota (TCAT) (ENGINEYER MUNICIPAL), 06/06/2024 13:38



Estudi de viabilitat econòmica i financera de La Piscina de la Selva de Santa Coloma de Farners

Realitzat per:



Ajuntament de
Santa Coloma de Farners



CONTINGUTS

1. Introducció.....	3
2. Contextualització de La Piscina de la Selva	4
2.1 Contextualització temporal	4
2.2 Descripció de l'equipament esportiu	4
2.3 Ubicació i àmbit d'influència	5
3. Característiques principals de La Piscina de la Selva	12
3.1 Públic objectiu	12
3.2 Horari d'obertura.....	13
3.3 Proposta d'activitats i serveis.....	13
4. Anàlisi de models de gestió	17
5. Anàlisi econòmica de l'explotació	17
5.1 Política de preus	17
5.2 Previsió d'abonaments escenari òptim 1.400 abonaments regulars.....	19
6. Inversions i finançament	26
6.1 Previsió de tresoreria escenari òptim.....	27
6.2 Previsió de tresoreria escenari pessimista	27
7. Conclusions i característiques de la concessió	28



1. Introducció

El municipi de Santa Coloma de Farners compta amb La Piscina de la Selva, un centre esportiu municipal amb piscina coberta inaugurat l'any 2010. Aquest equipament esportiu concentra l'oferta esportiva de salut i lleure per a la ciutadania així com l'oferta formativa en l'àmbit de la natació i les activitats aquàtiques tant en edat escolar com per la població adulta.

Aquest equipament però, va aturar la seva activitat a l'agost de 2022 per decisió unilateral per part de l'empresa gestora abans de la finalització del contracte de concessió administrativa que regulava la gestió de La Piscina de La Selva.

En aquest context, l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners va contractar una empresa de consultoria per a realitzar un assessorament i acompanyament en la reobertura del centre esportiu, així com per valorar el model de gestió més adient per aquest.

L'informe, en les seves conclusions, proposava que la forma més ràpida per la reobertura del servei seria un contracte de prestació de serveis. L'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, atenent als resultats de l'informe i amb l'aprovació per el Ple Municipal del 20 de Febrer de 2023 obre una licitació per el servei per un període de 8 mesos, on l'empresa Teampartners resulta guanyadora. Els terminis legals de la licitació no permetien reobrir la instal·lació fins el mes de setembre de 2023. No obstant, una demanda judicial per part del treballadors de l'antiga empresa gestora, Sport Assistance 2000, S.L., impedia que la nova adjudicatària reprengués el servei, degut l'elevat risc d'assumir unes càrregues socials que no li pertocava.

Aquest Ajuntament ha negociat una solució amb els treballadors, apaivagant el risc que podria suposar per el nou adjudicatari i finalment es va poder reobrir la instal·lació. La Piscina de la Selva de Santa Coloma de Farners va reobrir inicialment el passat mes de Gener de 2024 amb un contracte de serveis de 8 mesos de durada per assolir el funcionament normal de la instal·lació. Passats ja 4 mesos i mig de la reobertura del servei, la instal·lació ha arribat a un número aproximat de 1.500 usuaris i 200 cursetistes.

Basats en l'evolució dels últims mesos on es demostra la viabilitat del servei gestionat per un empresa externa i també basat en l'estudi realitzat per la consultoria especialitzada Itik Consultoria Esport i Lleure en el seu Informe de viabilitat de l'1 de juny del 2023, es determina que el model de gestió idoni per a una gestió eficient i sostenible del servei és la concessió de serveis.

Aquest estudi, té com objectiu actualitzar les dades econòmiques de l'original estudi de viabilitat econòmica realitzat per Itik Consultoria Esport i Lleure tenint en compte les dades reals actuals del servei que ja s'està prestant a la Piscina de la Selva.

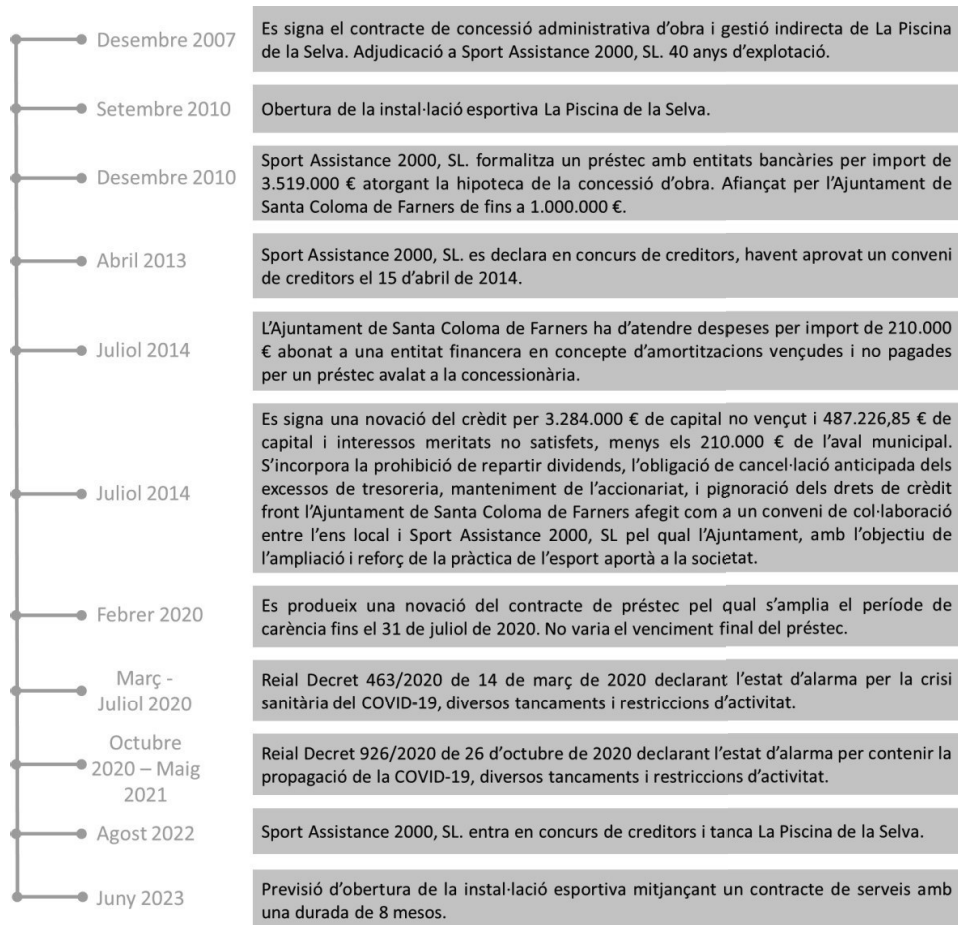


2. Contextualització de La Piscina de la Selva

2.1 Contextualització temporal

La Piscina de la Selva és la instal·lació esportiva de referència al municipi de Santa Coloma de Farners pel que fa a l'oferta de salut i lleure. Aquesta disposa d'una oferta per diferents col·lectius de la població del municipi. Aquest equipament de titularitat municipal va entrar en funcionament a finals de 2010, gestionat per l'empresa Sport Assistance 2000, SL, empresa adjudicatària del concurs de concessió administrativa per l'obra i explotació d'aquesta instal·lació per un termini de 40 anys. La següent figura mostra els fets més rellevants de la Piscina de la Selva de Santa Coloma de Farners des de l'adjudicació del concurs fins a dia d'avui.

Figura 1. Línia temporal dels fets més rellevants de La Piscina de la Selva



Font: Informe de viabilitat Itik Consultoria 1 de juny del 2023.

2.2 Descripció de l'equipament esportiu

La Piscina de La Selva és un complex esportiu format per coberta, sala de fitness i activitats dirigides, juntament amb espais complementaris i auxiliars, formant un equipament amb una àmplia oferta esportiva de salut i lleure dirigida a tota la població.

**Taula 1.** Característiques bàsiques de La Piscina de la Selva

La Piscina de la Selva			
Municipi	Santa Coloma de Farners	Habitants	13.459
Titularitat	Municipal	Gestió	-
Espais esportius	1 piscina coberta gran, 25mx16,6m; 415m ² 1 piscina d'aprenentatge 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars 1 sala de ciclisme indoor 2 sales d'activitats dirigides		
Espais complementaris	6 vestidors col·lectius, 2 vestidors individuals, serveis, espais de magatzem, instal·lacions i maquinària, servei de bar, bany de vapor, sauna seca, banyera d'hidromassatge, sauna humida.		
Activitats	Activitats dirigides físiques, activitats dirigides aquàtiques, cursets de natació, entrenaments personals.		
Preus (adult)	52,00 €		
Horari d'obertura	De dilluns a divendres de 7:00h a 22:00h. Caps de setmana de 9:00h a 14:00h.		
Localització	Carrer Salvador Espriu, s/n		

Font: Informe de viabilitat Itik Consultoria 1 de juny del 2023.

2.3 Ubicació i àmbit d'influència

La Piscina de la Selva es troba ubicada a la zona esportiva del municipi de Santa Coloma de Farners. A continuació, es pot observar una fitxa amb les característiques generals del municipi i la comarca i una altra fitxa amb les característiques bàsiques de la població colomenca.

GEOGRAFIA I TERRITORI	
Característiques generals	
	<p>Comarca: Selva Població: 13.557 habitants (2022) Superfície: 70,64 km² Vies de comunicació</p> <p>Principals carreteres: AP-7/C-25, N-II/C-25, A-2/C-25, C-63 Transport públic: Estació de tren de Sils (a 10km del municipi), connexió d'autobusos (companyia TEISA) amb Girona, Barcelona, Sils, Lloret de Mar o Olot. Altres: Aeroport de Girona - Costa Brava (a 10km del municipi)</p>
Dades bàsiques del municipi	



Barris i urbanitzacions

El terme municipal comprèn el nucli urbà, els veïnats de Sant Pere Cercada, Castanyet, Sant Miquel de Cladells, Vall i Vallors, i la urbanització de Santa Coloma Residencial.

Municipis limítrofs

Brunyola i Sant Martí Sapresa, Vilobí d'Onyar, Sils, Riudarenes, Sant Feliu de Buixalleu, Arbúcies, Sant Hilari Sacalm, Osor.

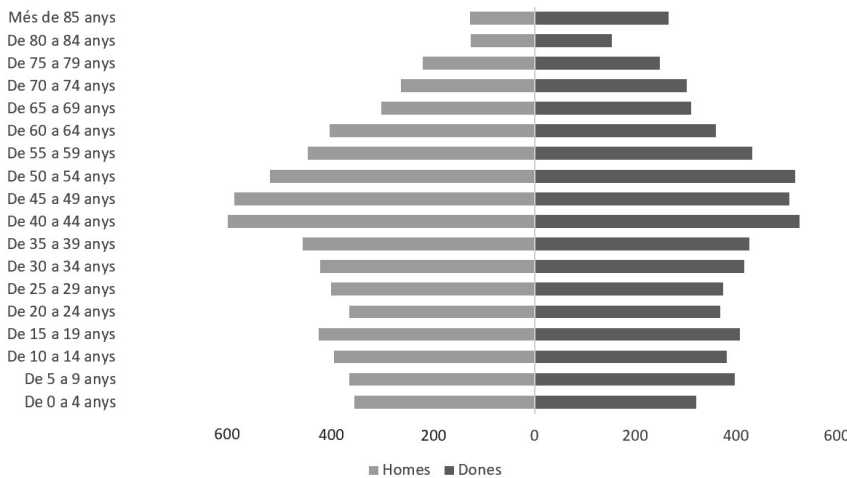
Aspectes a destacar

- Capital de comarca de la Selva.
- Situat a 30 km de la ciutat de Girona i a 80 km de la ciutat de Barcelona.
- Ben comunicat per carretera i amb l'aeroport de Girona - Costa Brava a 10km.
- Municipi de gran interès històric i natural.

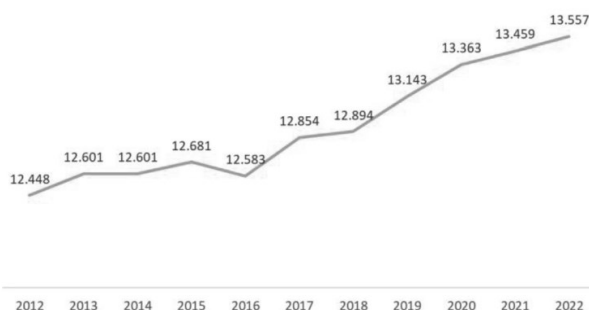
DEMOGRAFIA

Característiques de la població

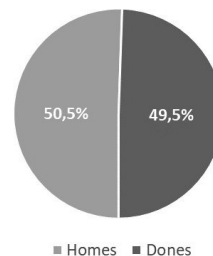
Piràmide de població (2022)



Creixement de la població (2012-2022)



Distribució de la població per sexe (2022)



**Taula 2.** Característiques de les instal·lacions esportives de l'àrea d'influència

Piscina Coberta Municipal d'Anglès			
Municipi	Anglès	Habitants	5.682
Titularitat	Municipal	Gestió	Directa (Ajuntament d'Anglès)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 12,5m) 1 piscina a l'aire lliure (25m x 12,5m) 1 piscina lúdica (5m x 3,5m) 1 pavelló doble poliesportiu 1 pavelló poliesportiu petit		
Espais complementaris	6 vestidors col·lectius, 10 vestidors individuals, grades, infermeria, servei de bar, magatzem, serveis públics, transport públic, aparcament vehicles		
Activitats	Activitats dirigides en sala i aquàtiques, cursets de natació, natació escolar i activitat d'entitats esportives.		
Preus (adult)	-		
Horari d'obertura	Dilluns a divendres - 7:00h a 21:00h Dissabtes, diumenges i festius - 8:00h a 14:00h		
Localització	Zona esportiva, s/n		

Piscina Coberta Municipal de Cassà de la Selva			
Municipi	Cassà de la Selva	Habitants	10.680
Titularitat	Municipal	Gestió	Directa (Ajuntament de Cassà de la Selva)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 12,5m) 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars 1 sala d'activitats dirigides		
Espais complementaris	4 vestidors col·lectius, 1 magatzem, grades, sauna, infermeria, transport públic, aparcament bicicletes.		
Activitats	Activitats dirigides en sala i aquàtiques, entrenaments personals i cursets de natació.		
Preus (adult)	Matrícula: 20€ Mensual: 38,5€		
Horari d'obertura	Dilluns a dijous - 7:00h a 22:00h Divendres - 7:00h a 21:00h Dissabtes - 8:00h a 14:00h Diumenges - 9:00h a 14:00h		
Localització	Pg. del Ferrocarril, 119		



Piscina Municipal Coberta de Salt			
Municipi	Salt	Habitants	32.517
Titularitat	Municipal	Gestió	Indirecta (UFEC)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 16,7m) 1 piscina lúdica coberta (16,7m x 8m) 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars 1 sala de ciclisme indoor 2 sala d'activitats dirigides 2 pistes de pàdel		
Espais complementaris	7 vestidors col·lectius, grades, 1 magatzem, sauna, hidromassatge, bany de vapor, servei de fisioteràpia, infermeria, transport públic, aparcament vehicles, servei de bar.		
Activitats	Activitats dirigides en sala i aquàtiques, entrenaments personals, curssets de natació i pàdel.		
Preus (adult)	Matrícula: 85,26€ Mensual: 42,73€		
Horari d'obertura	Dilluns a divendres - 6:30h a 21:00h Dissabtes - 8:00h a 19:00h Diumenges i festius - 9:00h a 14:00h		
Localització	C. Miquel Martí i Pol, 5		

CEM Sant Hilari			
Municipi	Sant Hilari Sacalm	Habitants	5.836
Titularitat	Municipal	Gestió	Indirecta (SPORTGEST A.E.)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 12,5m) 1 piscina lúdica coberta (12m x 6m) 1 piscina a l'aire lliure (25m x 12,5m) 2 piscines lúdiques a l'aire lliure (12m x 6m) (5m x 5m) 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars 1 sala de ciclisme indoor 1 sala d'activitats dirigides 2 PAV-2 3 pistes de tennis 4 4 pistes de pàdel 1 sala de tennis taula		
Espais complementaris	13 vestidors col·lectius, 2 vestidors individuals, 2 magatzems, 2 grades, sauna, bany de vapor, hidromassatge, infermeria, transport públic, aparcament vehicles, aparcament bicicletes.		
Activitats	Activitats dirigides en sala, aquàtiques i a l'exterior, entrenaments personals, curssets de natació, tennis i pàdel.		
Preus (adult)	Matrícula: 79,45€ Mensual: 39,80€		
Horari d'obertura	Dilluns a divendres - 7:00h a 22:00h Dissabtes - 9:00h a 19:00h Diumenges i festius - 9:00h a 13:00h		
Localització	Ctra. de la Font Picant, s/n		



Piscina Coberta Santa Eugènia Can Gibert del Pla			
Municipi	Girona	Habitants	102.666
Titularitat	Municipal	Gestió	Directa (Ajuntament de Girona)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 12,5m) 2 piscines lúdiques (12,5m x 6m)(6m x 2m) 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars		
Espais complementaris	6 vestidors col·lectius, 1 magatzem, grades, sauna, banyera d'hidromassatge, infermeria, transport públic.		
Activitats	-		
Preus (adult)	Matrícula: 78,30€ Anual: 116,20€		
Horari d'obertura	Dilluns a divendres - 7:00h a 22:00h Dissabtes - 8:00h a 20:00h Diumenges - 9:00h a 14:00h		
Localització	C. Taga, 9		

CEM Can Delfi – Espai d'Aigua i Salut			
Municipi	Arbúcies	Habitants	6.474
Titularitat	Municipal	Gestió	Indirecta (SPORTGEST A.E.)
Espais esportius	1 piscina coberta (25m x 9m) 1 piscina a l'aire lliure (15,75m x 14,6m) 1 piscina lúdiques a l'aire lliure (12m x 5m) 1 sala de fitness i activitats cardiovasculars 1 sala de ciclisme indoor 1 sala d'activitats dirigides		
Espais complementaris	2 vestidors col·lectius, 1 magatzem, transport públic, aparcament de vehicles, aparcament de bicicletes.		
Activitats	Activitats dirigides en sala, aquàtiques i a l'exterior, curssets de natació.		
Preus (adult)	Matrícula: 55,50€ Mensual: 37€		
Horari d'obertura	Dilluns a divendres - 9:00h a 22:00h Dissabtes - 9:00h a 15:00h Diumenges i festius - 9:00h a 14:00h		
Localització	C. Prat de Can Delfi, s/n		



D'altra banda també cal destacar l'existència d'altres equipaments esportius ubicats dins de l'àrea d'influència, que, tot i no comptar amb un espai de piscina coberta, sí compten amb equipament de fitness i sales per a la realització d'activitats dirigides, i que, per tant, també poden esdevenir competència.

Taula 3. Altres instal·lacions esportives de l'àrea d'influència

Nom	Localitat	Distància a La Piscina de la Selva
Crossfit 77 Feet	Santa Coloma de Farners	0,02 km
Total Fitness	Santa Coloma de Farners	1,3 km
New Line	Sils	9,9 km
Spai Sport Wellness & Padel	Caldes de Malavella	17,3 km
Cenit Girona	Girona	21,2 km
Gimnàs Professional Fitness	Girona	23,0 km
Gym Coliseo	Arbúcies	28,1 km
AnyTime Fitness Girona	Girona	28,9 km
Fitness Punt Groc	Girona	30,1 km
Boutique Gym Girona	Girona	30,7 km

Font: Informe de viabilitat Itik Consultoria 1 de juny del 2023

Una vegada analitzades totes les instal·lacions esportives dins de l'àrea d'influència es pots afirmar que no existeix una gran competència a un radi proper a La Piscina de la Selva, ja que els equipaments de característiques similars que disposen de piscina coberta a més d'un espai de fitness i d'activitats dirigides queden reduïts a tan sols 6 centres esportius (veure Figura 1), i es troben a més de 24 km de distància de La Piscina de la Selva, excepte la Piscina Coberta Municipal d'Anglès, que està a 12,9 km del centre esportiu de Santa Coloma de Farners.

Tot i la distància de la resta d'instal·lacions esportives amb la piscina coberta respecte La Piscina de la Selva, les persones del municipi que han volgut continuar practicant la natació s'han desplaçat a aquestes instal·lacions, les quals compten amb una quota mensual inferior a La Piscina de la Selva. Tot i això, la major part de persones usuàries de piscina han retornat a Santa Coloma després de la reobertura.

D'altra banda també s'han valorat establiments que, tot i no disposar de piscina coberta, sí compten amb espais de fitness i d'activitats dirigides prou amplis i de qualitat. En aquest sentit, aquests equipaments de titularitat privada ofereixen un servei més especialitzat pel que fa al fitness, els entrenaments personals i la nutrició, esdevenint competència directa en aquest àmbit, i essent capaços de captar al públic més jove. Cal destacar el Crossfit 77 Feet, que es troba just davant de La Piscina de la Selva i el Total Fitness, també al municipi de Santa Coloma de Farners, que ha absorbit part de la demanda del fitness i de les activitats dirigides que es realitzaven a La Piscina de la Selva.

3. Característiques principals de La Piscina de la Selva

Tot seguit es fa una descripció de les característiques de funcionament general de La Piscina de la Selva, a mode de contextualització per l'estudi econòmic i financer que es presentarà en els propers apartats.

En aquesta descripció es detalla el públic objectiu de la instal·lació esportiva, l'horari d'obertura i una proposta dels serveis i activitats esportives a oferir a La Piscina de la Selva. Les activitats i serveis exposats es basen en l'oferta existent abans del tancament i que funcionava de forma adequada, així com en l'oferta actual després de la reobertura del servei el gener del 2024.

Seguidament, es fa una proposta dels serveis i activitats esportives a oferir a La Piscina de la Selva. Les activitats proposades sorgeixen de l'anàlisi realitzada tenint present els espais existents, les activitats actuals en altres centres de característiques similars, les oportunitats identificades, així com altres propostes a valorar.

3.1 Públic objectiu

En aquest punt es defineix el perfil de persones usuàries objectiu per La Piscina de la Selva, establert a partir de les diferents activitats i serveis oferts a la instal·lació esportiva en cadascun dels espais esportius. Aquests es resumeixen en població infantil, població jove, adults, gent gran i entitats esportives de natació i/o waterpolo locals.

Taula 4. Anàlisi del públic objectiu

Espai	Activitat	Tipus d'activitat	Públic
Piscina coberta	Natació lliure	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
	Cursets de natació	Formativa	Nadons, infants, Joves, adults, gent gran. Centres escolars.
	Activitats dirigides aquàtiques	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
	Entrenaments club	Tecnificació i competició	Entitats esportives
Sala de fitness	Entrenament lliure	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
	Entrenament personalitzat	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
Sales d'activitats dirigides	Activitats dirigides terrestres	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
	Activitats suaus		
	Altres activitats	Formativa	Infants, joves, adults, gent gran
Sala de ciclisme indolor	Ciclisme indoor	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran
Sala d'entrenament personal	Entrenaments personals	Salut i lleure	Joves, adults, gent gran





3.2 Horari d'obertura

La Piscina de la Selva oferirà els seus serveis en l'horari aprovat anualment per l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, que a títol orientatiu serà:

Dies laborables: de 07:00 a 22:00 hores
Caps de setmana i festius: de 09:00 a 14:00 hores

Festius amb tancament de la instal·lació esportiva:

1 de gener	12 d'octubre
6 de gener	1 de novembre
Divendres Sant / Dilluns de Pasqua	6 de desembre
1 de maig	8 de desembre
24 de juny	25 de desembre
15 d'agost	26 de desembre
11 de setembre	Festius locals

Si l'empresa concessionària creu convenient, durant els mesos de juliol i agost podrà tancar les instal·lacions 1 hora abans de l'horari establert per la resta de l'any.

3.3 Proposta d'activitats i serveis

Activitats esportives

Les activitats esportives són el cor de la instal·lació esportiva, essent la formació i l'activitat física per a la promoció de la salut, els principis guia per al seu plantejament. A més de les activitats de base i més habituals per a un complex esportiu d'aquestes característiques, es proposen altres activitats esportives que busquen la diferenciació respecte la competència, especialment en aquelles activitats en què no hi ha gaire oferta disponible a la zona. Tot seguit es detallen les activitats proposades per a cadascun dels espais esportius.

Sala de fitness				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Activitat lliure a la sala de fitness	Lliure	Joves, adults i gent gran	Inclòs	-
Entrenaments personals	Dirigit	Adults i gent gran	No inclòs	-
Activitats dirigides d'entrenament funcional	Dirigit	Joves i adults	Inclòs	-

Sales d'activitats dirigides				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Body Pump	Dirigit	Joves i adults	Inclòs	-
Cardio Tono	Dirigit	Joves i adults	Inclòs	-
Cardio Tono 30'	Dirigit	Joves i adults	Inclòs	-
Gym Suau	Dirigit	Gent gran	Inclòs	-
GAC	Dirigit	Joves i adults	Inclòs	-

Pilates	Dirigit	Adults i gent gran	Inclòs	-
Escola Esquena	Dirigit	Adults i gent gran	Inclòs	-
Zumba	Dirigit	Joves, adults i gent gran	Inclòs	-

Sala de ciclisme indoor

Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Ciclo indoor	Dirigit	Joves, adults i gent gran	Inclòs	-

Piscina coberta: vas esportiu

Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Natació lliure	Lliure	Adults i gent gran	Inclòs	Es disposarà de carrils per a les persones abonades en totes les franges d'obertura del centre.
Curset de natació: 3-5 anys iniciació	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 4-5 anys avançats	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 6-8 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 6-12 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 9-12 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 12-15 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 12-13 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: 14-15 anys	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Curset de natació: Adults iniciació	Dirigit	Joves i adults	No inclòs	-
Natació escolar	Dirigit	Centres escolars	No inclòs	-
Entrenaments i competicions del Club Natació Farners	Dirigit	Infants i joves	No inclòs	Utilització de màxim dos carrils en horari pactat entre el Club i el concessionari
Campus d'estiu	Dirigit	Infants i joves	No inclòs	Ús de la piscina durant el mes de juliol

Piscina coberta: vas d'ensenyament

Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Aqua Gym	Dirigit	Adults i gent gran	Inclòs	-
Aqua Zumba	Dirigit	Adults i gent gran	Inclòs	-
Curset de natació: Nadons	Dirigit	Infants	No inclòs	-
Bany lliure	Lliure	Gent gran	Inclòs	-

De totes les activitats dirigides físiques i aquàtiques i dels cursets de natació proposats, es



preveuen 52 activitats dirigides setmanals (excepte a l'agost que es preveu que baixi la demanda) i 30 hores de cursets de natació setmanals (de setembre a juny, sense activitat els mesos de juliol i agost). Aquestes hores són les previstes pel primer any del nou contracte, que son les que actualment ja es realitzen, com es pot observar a continuació:

Taula 5: Programa d'Activitats Dirigides

PROGRAMA D'ACTIVITATS DIRIGIDES 2024

INICI	FINAL	ESPAI	DILLUNS	DIMARTS	DIMECRES	DIJOUS	DIVENDRES
7:15	8:05	SALA 2	CARDIO TONO				
7:15	8:00	SALA 1		CICLO INDOOR			
7:15	8:05	SALA 3		INCA		PILATES	HIPO PILATES
8:30	9:15	PISCINA	AQUAGYM		AQUAGYM	AQUAGYM	
9:30	10:15	PISCINA		AQUAGYM			AQUAGYM
9:30	10:20	SALA 2			GAC	CROSS TRAINING	TONO
9:30	10:20	SALA 3	PILATES				
10:30	11:20	SALA 3	ESCOLA ESQUENA		INCA		
10:30	11:20	SALA 2		GYM SUAU		GYM SUAU	
10:30	11:15	PISCINA	AQUAGYM		AQUAGYM	AQUAGYM	AQUAGYM
15:30	16:20	SALA 2	CROSS TRAINING		CROSS TRAINING		
16:00	16:50	SALA 3		HARD INCA		MOBILITY	
17:00	17:50	SALA 3					INCA
17:30	18:15	SALA 3/1			HIPOPRESSILI		CICLO INDOOR
18:00	18:45	SALA 1			CICLO INDOOR		
18:00	18:50	SALA 2	BODYPUMP			ZIMBA	
18:30	19:20	SALA 2	PILATES	CARDIO TONO	PILATES		CROSS TRAINING
19:00	19:50	SALA 3				ESCOLA ESQUENA	
18:30	19:15	SALA 1	CICLO INDOOR				
19:00	19:50	SALA 2				BODYPUMP	
19:00	19:45	PISCINA		AQUAGYM	AQUA HIIT		
19:30	20:20	SALA 2	ZIMBA		STRONG		
19:30	20:15	SALA 1	CICLO INDOOR				CICLO INDOOR
19:30	20:15	PISCINA	AQUAGYM				
19:30	20:20	SALA 2		BODYPUMP			
20:00	20:50	SALA 3		PILATES			
20:00	20:50	SALA 2				CROSS TRAINING	
20:00	20:45	PISCINA				AQUADANCE	
20:30	21:20	SALA 2	GAC		TONO		

Activitats i serveis complementaris

Les activitats i serveis complementaris proposats per La Piscina de la Selva s'enfoquen en la innovació i a satisfer les necessitats dels diferents segments de persones usuàries del centre. En definitiva, es busca oferir un servei disruptiu oferint serveis per a infants, joves, adults, gent gran, empreses i famílies.



SIGNATURES

1.- Xavier Nicolau Bota (TCAT) (ENGINYER MUNICIPAL), 06/06/2024 13:38

Taula 6. Activitats i serveis complementaris plantejats

Bar restaurant¹				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Estància lliure	Lliure	Totes les edats	No inclòs	-
Dinars i sopars d'equips, empreses i grups, festes d'aniversari, etc.	Lliure	Infants, joves i adults	No inclòs	-

Espai de salut				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Estètica i bellesa	Dirigit	Adults i gent gran	No inclòs	Es podria valorar obrir un accés per a persones no usuàries del centre.
Fisioteràpia	Dirigit	Adults i gent gran	No inclòs	
Nutrició	Dirigit	Adults i gent gran	No inclòs	

Piscina coberta				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Zona termal i d'aigües	Dirigit	Adults i gent gran	Inclòs	-

Aparcament de vehicles				
Activitats	Tipus d'ús	Públic	Preu	Observacions
Aparcament	Lliure	Joves, adults i gent gran	Inclòs	-

Font: Informe de viabilitat Itik Consultoria 1 de juny del 2023

Una vegada presentades les activitats i serveis esportius i complementaris de La Piscina de la Selva en els seus diferents espais, a continuació es mostra una breu descripció de totes les activitats dirigides físiques i aquàtiques proposades:

Taula 7. Descripció de les activitats dirigides físiques i aquàtiques proposades

Body Pump	Programa d'entrenament físic que combina les activitats pròpies de l'aeròbic amb treball muscular mitjançant la realització d'exercicis d'aixecament de peses.
Cardio Tono	Activitat que uneix els exercicis cardiovasculars amb els exercicis destinats a la tonificació, aconseguint així una millora de la capacitat respiratòria i de la salut cardiovascular, així com una millora del to muscular i la mobilitat de les articulacions.
Cardio Tono 30'	Es tracta del mateix format que el Cardio Tono però amb una durada menor, incrementant així la intensitat de la sessió.
Gym Suau	Activitat dirigida a la gent gran destinada principalment a la millora de la resistència aeròbica utilitzant moviments globals amb els elements coordinatius de tren superior i inferior de major a menor dificultat.



GAC	Activitat destinada a enfortir i millorar la resistència de la musculatura del tronc inferior, glutis, abdominals i cames amb exercicis específics i utilitzant diferents materials.
Pilates	Tipus d'entrenament destinat a enfortir i equilibrar el cos i la ment. Aquests exercicis, generalment realitzats sobre una estoreta, uneixen el dinamisme i la força muscular amb el control mental, la respiració i la relaxació.
Escola Esquena	Activitat d'intensitat baixa destinada a enfortir i reforçar la musculatura de l'esquena així com el treball postural dels grups musculars i articulars que la componen.
Zumba	Activitat dirigida i coreografiada a través de diferents ritmes llatins (salsa, merengue, cúmbia, reggaeton, salsa).
Ciclo indoor	Activitat dirigida amb suport musical que es realitza sobre una bicicleta estàtica de pinyó fix i roda
Aqua Gym	Activitat dirigida aquàtica en la que es treballa la millora de la condició física mitjançant exercicis de força
Aqua Zumba	Activitat dirigida aquàtica amb suport musical i coreografiada a través de diferents ritmes llatins (salsa, merengue, cúmbia, reggaeton, salsa).

Font: Informe de viabilitat Itik Consultoria 1 de juny del 2023

4. Anàlisi de models de gestió

L'empresa Itik Consultoria manifesta en el seu informe de l'1 de juny de 2023 que la gestió de complexes esportius municipals requereix d'una gestió professionalitzada i especialitzada en el sector. La diversitat d'espais esportius i complementaris, com la diferent naturalesa d'activitats que es realitzen deriven a la necessitat de comptar amb un ampli ventall de personal de diferents especialitats però a la vegada polivalent. Els requeriments normatius de manteniment i neteja que aquestes instal·lacions, la diversitat de persones usuàries i col·lectius així com la complexitat i volum d'ingressos i despeses que generen per a una àmplia varietat de conceptes, deriven a que la gestió d'aquests equipaments sigui intensiva i complexa, sent necessari disposar d'un model que s'adapti als recursos existents per aquesta gestió.

En aquest sentit analitza tots els models de gestió possibles, presentant els seus avantatges i inconvenients. Un cop analitzats els dos models de gestió: la gestió directa per part del propi ens municipal (o òrgan delegat) i la gestió indirecta per part d'una organització externa realitzant una descripció que destaca diferents aspectes positius i negatius de cada model.

Una vegada analitzats els diferents tipus de model de gestió possibles per a La Piscina de la Selva, les característiques de l'equipament esportiu i la seva gestió realitzada fins el moment així com l'estructura i necessitats de l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, es determina que la gestió indirecta amb contracte de concessió de servei públic és la idònia per La Piscina de la Selva.

5. Anàlisi econòmica de l'explotació

5.1 Política de preus

La Piscina de la Selva, mitjançant els preus públics de l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, disposa d'una política de preus amb àmplia varietat de quotes en funció de l'edat, franges horàries

d'accés a la instal·lació i membres de la família abonats. També cal destacar la presència de quotes per col·lectius que s'aplica a les persones treballadores o d'empreses o persones amb discapacitat. Es pot observar la política de preus a continuació:

Taula 8. Política de preus La Piscina de la Selva

Quotes mensuals	Preus sense IVA	Preus amb IVA
QUOTES TOT EL DIA		
Quota Jove	28,93 €	35,00 €
Quota Adult	42,98 €	52,00 €
Quota Gent Gran	30,58 €	37,00 €
Quota Semestral Jove	142,15 €	172,00 €
Quota Semestral Adult	235,54 €	285,00 €
Quota Semestral Gent Gran	160,33 €	194,00 €
Quota Fidelitat	42,15 €	51,00 €
Baixa Temporal	11,57 €	14,00 €
QUOTES HORARI REDUÏT		
Quota Matinada (7h a 9h)	29,75 €	36,00 €
Quota Matinada Semestral (7h a 9h)	143,80 €	174,00 €
Quota Matí (9h a 13h)	39,67 €	48,00 €
Quota Matí Semestral (9h a 13h)	195,04 €	236,00 €
Quota Vespre (20:30h a 22:30h)	29,75 €	36,00 €
Quota Vespre Semestral (20:30h a 22:30h)	121,49 €	147,00 €
Quota Cap de Setmana	29,75 €	36,00 €
Quota Cap de Setmana Semestral	143,80 €	174,00 €
QUOTES AGRUPAMENTS FAMILIARS		
Quota Familiar (pare i fills menors de 18 anys)	75,21 €	91,00 €
Quota Familiar (pare, fills menors de 18 anys i/o fill de 18-21 anys)	91,74 €	111,00 €
Quota Familiar (pare, fills menors de 18 anys i/o 2 fills de 18-21 anys)	109,92 €	133,00 €
Quota Família Monoparental (pare o mare i fills menors de 18 anys)	55,37 €	67,00 €
Quota Família Monoparental (pare o mare, fills menors de 18 anys i/o 1 fill de 18-21 anys)	74,38 €	90,00 €
Quota Família Monoparental (pare o mare, fills menors de 18 anys i/o 2 fills de 18-21 anys)	91,74 €	111,00 €
Quota Familiar Semestral (pare i fills menors de 18 anys)	422,31 €	511,00 €
QUOTES DISCAPACITATS		
Quota Discapacitat	30,58 €	37,00 €
Quota Discapacitat Semestral	150,41 €	182,00 €



QUOTES EMPRESA		
Quota Empresa Mensual	42,15 €	51,00 €
Familiar Primer Grau	27,27 €	33,00 €
QUOTES CURSETS DE NATACIÓ		
Infantil	57,85 €	70,00 €
Adult	74,38 €	90,00 €
QUOTA SALUT		
Quota Salut Mensual (3 mesos màxim)	24,79 €	30,00 €
ASSEGURANÇA MÈDICA		
Assegurança Mèdica Anual	8,26 €	10,00 €
Tarifa De Sistemes D'accés I Reposició		
Tarifa De Sistemes D'accés I Reposició	4,96 €	6,00 €
PREU LLOGUER CARRIL DE PISCINA		
Lloguer un carril/hora	20,66 €	25,00 €
ARMARIETS		
Lloguer mensual	7,44 €	9,00 €
Lloguer semestral	41,32 €	50,00€
Lloguer anual	82,64 €	100,00€

Els preus mostrats en la taula anterior són els preus públics aprovats per a l'any 2024 per l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, i que s'estan aplicant actualment amb l'actual contracte de prestació de serveis.

Es proposa mantenir tots els preus previstos en el present estudi de viabilitat sense increment, almenys durant els propers 3 anys, tenint en compte que els preus de la competència analitzada dins de l'àrea d'influència son inferiors que els d'aquesta instal·lació esportiva.

Seguidament es detallen els preus previstos en el present estudi de viabilitat no inclosos en els preus públics aprovats en l'actualitat:

- Entrenaments personals: 18€ 30 minuts
35€ 1 hora
55 € 1 hora (parella)
- Entrada puntual: 13,50€

Es proposa incloure també preus per a la realització de casals d'estiu inicialment no inclosos en el present estudi econòmic.

A més, per tal que la concessió sigui viable, es considera fonamental poder aplicar un preu de matrícula, i evitar així altes i baixes constants. Per tant, es proposa que s'aprovi el preu públic, i que amb el nou contracte de concessió de serveis es pugui aplicar.

- Matrícula: 40 €



5.2 Previsió d'abonaments escenari òptim 1.400 abonaments regulars

En el moment del tancament de La Piscina de la Selva a l'agost de 2022 hi havia 1.000 abonaments, amb una tendència creixent de recuperació post Covid-19, que va afectar greument el nombre de persones abonades als centres esportius de tot el país. Des de la seva obertura al 2010 el volum màxim d'abonaments obtinguts va ser de 1.800 persones, situant-se en els darrers anys abans de la crisi sanitària en una mitjana de 1.400 abonaments regulars.

Actualment les instal·lacions estan sent gestionades per un contracte de prestació de serveis que estarà en vigor fins a finals d'agost de 2024 i el número d'abonats al final del mes d'abril era d'aproximadament 1500. S'ha plantejat un escenari conservador on el punt de partida del present estudi per a la propera licitació es situa en 1.400 abonats. Es considera però, que el volum òptim d'abonats d'acord l'històric i entorn d'aquesta complex esportiu es situa entre els 1.400 i 1.500 abonaments de mitjana. També s'ha de tenir en compte que al volum de persones usuàries abonades de forma mensual se li ha d'afegir les persones dels cursos de natació i d'altres activitats esportives aquàtiques complementàries que no són abonades de la instal·lació. Seguidament, es presenta la previsió d'incorporació de les persones abonades.

Previsió incorporació abonaments escenari 1.400 abonaments regulars al principi de la concessió i 1.500 al cap de 5 anys.

Progressió abonaments	% ocupació	Número inici any	Número final any	Mitjana abonaments
	100%	CAPACITAT MÀXIMA		1.800
Any 1	78%	1.400	1.400	1.400
Any 2	79%	1.400	1.450	1.425
Any 3	81%	1.450	1.450	1.450

Al tractar-se d'una instal·lació que ja porta 8 mesos en funcionament des de la seva reobertura, i considerant que el número d'abonats a la data d'aquesta licitació ja era de 1.500 usuaris abonats, es pots considerar que, des del primer any de contracte, La Piscina de la Selva tindrà al nombre òptim de persones abonades.

A continuació, seguint l'estructura de preus actuals i la previsió d'abonaments es presenta la previsió d'ingressos i despeses en els pròxims dos anys. S'ha de tenir present que els següents ingressos i despeses són sense IVA.

Previsió d'ingressos

Seguidament es realitza la previsió d'ingressos (IVA no inclòs) per el propers 2 anys. Aquesta previsió d'ingressos a 2 anys té una evolució progressiva d'abonaments i ocupació dels diferents serveis, però sempre considerant de forma conservadora el volum òptim d'abonats entre 1.400 i 1.500.



INGRESSOS	Any 1	Any 2	% sobre ingressos Any 1
ABONAMENTS (mitjana anual)	1.400	1.425	
	€	€	%
ABONAMENTS PERIÒDICS	606.992	617.831	80,32%
ABONAMENTS	600.987	611.719	79,52%
MATRÍCULES ABONAMENTS	6.005	6.112	0,79%
ENTRADES PUNTUALS	16.553	17.049	2,19%
ENTRADES PUNTUALS	16.553	17.049	2,19%
CURSETS DE NATACIÓ	80.366	81.973	10,63%
CURSETS NATACIÓ MENORS	75.343	76.850	9,97%
Infantil (3 a 5 anys)	45.206	46.110	5,98%
Primària (6 a 11 anys)	17.580	17.932	2,33%
Secundària (12 a 15 anys)	12.557	12.808	1,66%
CURSETS DE NATACIÓ ADULTS	5.023	5.123	0,66%
ENTRENAMENTS PERSONALS	13.983	16.780	1,85%
ENTRENAMENTS PERSONALS	13.983	16.780	1,85%
LLOGUER D'ESP AIS	37.855	38.612	5,01%
BAR/RESTAURANT	21.600	22.032	2,86%
ESTÈTICA I ALTRES SERVEIS	16.255	16.580	2,15%
TOTAL INGRESSOS	755.749	772.245	100,00%

S'observa que la font principal d'ingressos són els abonaments periòdics amb un 80,32% sobre el total d'ingressos. Per tant, hi ha una dependència elevada dels abonaments en el nivell de facturació que pot incidir directament en la viabilitat de La Piscina de la Selva, sent transcendental treballar una bona campanya de comunicació i comercialització per atraure el màxim de persones abonades i poder mantenir la previsió que s'ha determinat, i fins i tot, superar-la.

Els cursetistes (10,63%) són la segona font d'ingressos de La Piscina de la Selva. Dins d'aquest apartat s'inclouen les persones que estan inscrites als diferents cursos de natació per edats i nivells. Els cursos per menors d'edat (9,97%) es diferencien segons l'etapa educativa a qui van dirigits: infantil (3 a 5 anys), primària (6 a 11 anys) i secundària (12 a 15 anys); mentre que els cursos per a adults (0,66%) representen un percentatge menor d'ingressos però seran clau per a oferir una oferta aquàtica per a més grups poblacionals.

D'altra banda, els lloguers d'espais (5,01%) representen una via alternativa d'ingressos, especialment amb la possibilitat d'externalitzar el servei del bar/restaurant i obtenir un cànon (2,86%), però també amb el lloguer d'un espai per realitzar estètica i bellesa, lloguer de armariets i lloguers d'espais varis de forma puntual.

Altres ingressos que s'han comptabilitzat són els d'entrenaments personals (1,85%), que implantarà el personal tècnic de la sala de fitness i servirà per oferir un servei personalitzat i enfocat als objectius individuals de cada persona abonada que ho desitgi.

Per últim, les entrades puntuals (2,19%) representen un valor residual del total d'ingressos, comparat amb els ingressos per abonaments periòdics, ja que l'objectiu de les campanyes de comunicació i comercialització és la captació de persones usuàries abonades.

Previsió de despeses

La taula que es presenta a continuació resumeix la previsió de despeses de La Piscina de la Selva que incorpora de forma anual la previsió de l'IPC així com té en compte la progressió d'augment de persones abonades i usuàries de l'equipament esportiu.

Taula 9. Despeses

DESPESES	Any 1	Any 2	% sobre ingressos Any 1
ABONAMENTS (mitjana anual)	1400	1425	
	€	€	%
DESPESES DE PERSONAL	399.158	408.232	52,82%
Sous i salaris	298.995	305.792	39,56%
Seguretat social	95.678	97.853	12,66%
Substitucions i altres despeses	4.485	4.587	0,59%
COMPRA DE BÉNS I SERVEIS	120.082	124.110	15,89%
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	64.897	66.844	8,59%
Neteja	36.057	37.139	4,77%
Manteniment	28.840	29.705	3,82%
MATERIAL ESPORTIU	3.975	4.463	0,53%
ALTRES PROVISIONS	7.120	7.304	0,94%
Material d'oficina	3.000	3.060	0,40%
Uniformes	4.120	4.244	0,55%
SERVEIS PROFESSIONALS INDEPENDENTS	10.918	11.246	1,44%
Gestoria	6.798	7.002	0,90%
Manteniment informàtic	4.120	4.244	0,55%
L·LICÈNCIES I LLOGUERS	17.500	18.025	2,32%
SGAE	3.500	3.605	0,46%
Les Mills	4.000	4.120	0,53%
Altres llicències	2.000	2.060	0,26%
Arrendament equipament	8.000	8.240	1,06%
PRIMES D'ASSEGURANCES	6.180	6.366	0,82%
Persones abonades	3.296	3.395	0,44%
Multirisc	2.884	2.971	0,38%
SERVEIS BANCARIS	2.492	2.722	0,33%
IMATGE I COMUNICACIÓ	7.000	7.140	0,93%
SUBMINISTRAMENTS	93.681	95.892	12,40%
Aigua	25.307	26.066	3,35%
Gas / Biomassa	60.000	61.200	7,94%
Telefonia i internet	2.884	2.971	0,38%
Productes químics	5.490	5.655	0,73%
TRIBUTS	15.000	15.000	1,98%
ALTRES DESPESES DE GESTIÓ	7.800	8.047	1,03%
TOTAL DESPESES	635.721	651.281	84,12%

Despeses de personal

La partida més important de les despeses és la de personal, amb un impacte del 52,82% sobre el total d'ingressos trobant-se en valors similars al d'instal·lacions esportives d'aquestes característiques. En aquesta partida de personal, s'ha tingut en compte el quadre actual de treballadors a subrogar i considerant les activitats actuals mencionades en l'apartat 3.3.

A continuació es detalla la partida de personal prevista per a l'equipament tenint en compte el nombre d'hores setmanals de dedicació, les diferents tipologies de personal necessàries per al funcionament de la instal·lació i les retribucions actuals que estan d'acord amb els estàndards actuals del mercat.

Taula 10. Despeses de personal

Sou brut		Hores setmanals		Cost empresa	
Hora	Anual/JC	Any 1	Any 2	Any 1	Any 2
DIRECCIÓ	39.000 €	40	40	51.480 €	52.510 €
CAP DE MANTENIMENT	30.679 €	40	40	40.496 €	41.306 €
ATENCIÓ AL CLIENT		65	65	36.924 €	37.663 €
Recepcionista	17.013 €	55	55	30.878 €	31.496 €
Recepcionista diumenge	18.320 €	10	10	6.046 €	6.167 €
ÀREA ESPORTIVA		259,5	260,5	183.021 €	187.772 €
Coordinació esportiva	28.823 €	40	40	38.046 €	38.807 €
Sala Fitness i Activitatsa Dirigides	14,67 €	123,5	123,5	83.492 €	85.162 €
Entrenadors Personals	18,00 €	8	9	8.554 €	9.815 €
Cursets Piscina	13,56 €	34,5	34,5	21.853 €	22.290 €
Socorristes Piscina	12,76 €	53,5	53,5	31.076 €	31.698 €
OPERARIS MANTENIMENT		140	140	87.237 €	88.982 €
Operaris manteniment	18.000 €	40	40	22.457 €	22.906 €
Operaris neteja	17.013 €	100	100	64.780 €	66.075 €
TOTAL		545	546	399.158 €	408.232 €

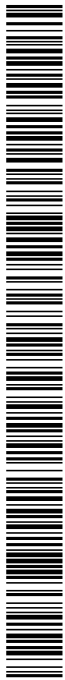
Nota: JC – Sou orientatiu per jornada completa

Font: elaboració pròpia

La previsió del personal s'ha realitzat segons l'actual prestació del servei pel que fa les hores d'activitats dirigides, sala de fitness i cursets de natació, així com les necessitats de càrrecs de comandament i les hores de personal administratiu i de recepció. I s'ha tingut en compte la possibilitat d'afegir activitats d'entrenaments personals. Es determina que hi haurà un augment progressiu d'aquesta activitat i es mantindrà les altres activitats dirigides i cursets de natació. Degut al nombre elevat de persones abonades, es proposa que hi hagi personal tècnic a la sala de fitness en tot l'horari d'obertura del centre esportiu.

Alguns treballadors realitzen més d'una funció per el que pot haver flexibilitat en les hores estimades de dedicació a cada funció.

El cost empresa en la taula 10 inclou la Seguretat Social.



Despeses en compra de béns i serveis

La segona partida de despeses més important en volum és la compra de béns i serveis, a dins de la qual hi ha diferents partides de despeses. La que té més pes és la de reparacions i conservació (8,59% sobre el total d'ingressos), on s'inclou el manteniment de la instal·lació, la contractació d'una empresa per fer la neteja profunda, els vidres i els consumibles necessaris.

Com a segona partida amb més pes sobre el total d'ingressos hi ha les llicències i lloguers (2,32%). En aquesta partida s'inclouen llicències necessàries per a desenvolupar adequadament els serveis esportius oferts, així com en els lloguers hi ha els arrendament d'equipament mitjançant leasing.

Tercer, estan els serveis professionals independents de gestoria, informàtica i auditories i tercer altres provisions com material d'oficina i uniformes. Seguidament, les primes d'assegurances que varien en funció del nombre de persones abonades i usuàries al complex esportiu, de la mateixa manera que el material esportiu, que degut a l'increment de les persones abonades a la instal·lació farà augmentar els requeriments de material esportiu així com la substitució d'aquests.

També, en aquest apartat s'inclouen les despeses de publicitat i comunicació, per campanyes de comercialització i altre material publicitari, que sempre haurà d'estar en català.

Despeses en subministraments

La tercera partida de despeses més important en volum són els subministraments, arribant fins a un 12,4% del total d'ingressos de La Piscina de la Selva. Aquesta partida no inclou la despesa de subministrament elèctric ja que aquesta despesa anirà a càrrec de l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners durant tota la vigència del contracte, d'acord amb les següents condicions:

El total estimat de despesa en electricitat per la instal·lació de La Piscina de la Selva, segons el seu consum actual és 900.000 kWh/any. L'Ajuntament de Santa Coloma de Farners es compromet a fer front a aquesta despesa amb els límits indicats de kWh. Si el concessionari supera els 900.000 kWh/any de consum, haurà de liquidar la diferència a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners per l'import que superi els límits, juntament amb el cànon.

L'import total corresponent a aquest excés d'energia es calcularà d'acord amb la següent fórmula:

$$I = \sum P_i \times E_i$$

on

- el preu de cada període P_i , serà la mitjana de preus del període i de tot l'any transcorregut.
- l'energia de cada període E_i , serà l'excés d'energia ponderat amb el percentatge real de cada període i durant l'any transcorregut.

L'Ajuntament posarà a disposició del concessionari les factures mensuals corresponent a la despesa d'electricitat per el seu control i informació.

Altres despeses

Finalment es preveuen altres despeses de gestió (1,03%) que incorpora tots aquells imprevistos que puguin produir-se en el funcionament operatiu de l'equipament esportiu.

Tributs

Els tributs existents a la instal·lació esportiva representen 1,98% dels ingressos. Aquesta despesa inclou l'IBI de l'immoble, ja que segons la llei de contractes públic l'empresa concessionària s'ha de fer càrrec de l'IBI.

Compte d'explotació

Tot seguit es presenta el compte d'explotació (IVA exclòs) de La Piscina de la Selva per un període de cinc anys corresponent als ingressos i despeses derivats del funcionament de la pròpia instal·lació sense comptabilitzar amortitzacions, despeses financeres o préstecs.

Taula 11. Compte d'explotació escenari 1.400 abonaments regulars

Compte d'Explotació	Any 1	Any 2	% sobre ingressos Any 1
ABONAMENTS (mitjana anual)	1400	1425	
INGRESSOS	€	€	%
ABONAMENTS PERIÒDICS	606.992	617.831	80,3%
ENTRADES PUNTUALS	16.553	17.049	2,2%
CURSETS DE NATACIÓ	80.366	81.973	10,6%
ENTRENAMENTS PERSONALS	13.983	16.780	1,9%
LLOGUER D'ESPAYS	37.855	38.612	5,0%
TOTAL INGRESSOS	755.749	772.245	100,00%
DESPESES	€	€	
DESPESES DE PERSONAL	399.158	408.232	52,8%
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	64.897	66.844	8,6%
MATERIAL ESPORTIU	3.975	4.463	0,5%
ALTRES PROVISIONS	7.120	7.304	0,9%
SERVEIS PROFESSIONALS INDEPENDENTS	10.918	11.246	1,4%
LLICÈNCIES I LLOGUERS	17.500	18.025	2,3%
PRIMES D'ASSEGURANCES	6.180	6.366	0,8%
SERVEIS BANCARIS	2.492	2.722	0,3%
IMATGE I COMUNICACIÓ	7.000	7.140	0,9%
SUBMINISTRAMENTS	93.681	95.892	12,4%
TRIBUTS	15.000	15.000	2,0%
ALTRES DESPESES DE GESTIÓ	7.800	8.047	1,0%
TOTAL DESPESES	635.721	651.281	84,12%
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	120.028	120.965	15,88%
INVERSIÓ MÍNIMA REQUERIDA	30.000	30.000	4,0%
CÀNON	40.000	42.000	5,3%
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ DESPRÉS DE CÀNON I INVERSIÓ	50.028	48.965	6,62%

Font: elaboració pròpia

La viabilitat de l'equipament es produeix des del primer any, degut al número d'usuaris que actualment ja te la instal·lació i que ja contempla el nombre òptim de persones abonades. A partir





d'aquí, la previsió de persones abonades és de continuïtat del volum d'abonaments amb una rotació anual entre el 7-10% habitual en aquests tipus d'instal·lacions.

L'EBITDA previst per aquesta instal·lació esportiva es situa en un 15,88%, abans del cànon i de les inversions obligatòries. Aquest percentatge està a la mitjana del sector esportiu situada al voltant del 17%. Un cop deduïts els dos conceptes mencionats abans, el resultat abans d'impostos previstos és de 6,62%.

Per tant, es determina que la instal·lació esportiva és viable des de la perspectiva de la gestió funcional de l'equipament esportiu, el qual es refereix a ingressos i despeses derivats de la gestió d'aquest (sense incloure despeses financeres, ni les despeses de subministrament elèctric que les assumirà l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners, amb els límits comentats en l'apartat anterior). Així mateix, el resultat econòmic permet l'aplicació del cànon i garanteix la possibilitat d'assumir inversions en l'equipament esportiu per part de l'entitat adjudicatària.

A partir dels resultats esperats en el compte d'explotació i amb l'EBITDA resultant positiu i dins dels valors mitjans del sector (15,88% el primer any de funcionament), es proposa un cànon anual DE 40.000€ incrementat en 2.000€ el segon any.

6. Inversions i finançament

Durant el temps en que ha estat tancada La Piscina de La Selva, l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners ha realitzat diverses inversions per tornar-la a posar en marxa abans del contracte de prestació de serveis.

L'Ajuntament de Santa Coloma de Farners ha invertit prop de 300.000€ per la reparació i manteniment de les instal·lacions i té previst invertir-hi prop de 220.000€ més per deixar les instal·lacions en perfectes condicions de funcionament per el contracte de concessió de serveis previst per la continuïtat del servei.

Pel què fa a les inversions, aquest Ajuntament estima que seran necessàries en els propers 5 anys unes inversions mínimes en equipament tècnic per valor de 150.000€ (cent-cinquanta mil euros). Per tant, l'Ajuntament requereix que el concessionari realitzi una inversió mínima anual de 30.000€ (trenta mil euros) durant els dos anys de vigència del contracte.

Aquestes inversions seran pactades amb l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners segons la seva prioritat a través de la Comissió de Seguiment Tècnic.

A títol orientatiu, s'estimen que seran necessàries les següents inversions:

Descripció de les Inversions	Import
Actualització de la imatge i senyalística	10.000 €
Millores instal·lacions tècniques	140.000 €
TOTAL Inversions en equipament tècnic	150.000 €

S'estima que, al tercer any, al finalitzar el contracte, l'Ajuntament o bé el següent concessionari segueix realitzant les inversions necessàries.



6.1 Previsió de tresoreria escenari òptim

Considerant que l'Ajuntament te previst deixar les instal·lacions en perfecte estat de funcionament i considerant el resultat del model de gestió proposat per La Piscina de la Selva en els propers anys, es presenta una previsió de la tresoreria de la instal·lació esportiva a 2 anys vista, amb la possibilitat de 2 mesos de pròrroga, d'acord la possible durada del contracte de concessió de servei públic i tenint també en compte el cànon municipal:

	Any 1	Any 2	Pròrroga 2 mesos
ABONAMENTS (mitjana anual)	1400	1425	1450
INGRESSOS	€	€	€
TOTAL INGRESSOS	755.749	772.245	130.681
DESPESES	€	€	€
TOTAL DESPESES	635.721	651.281	111.089
CÀNON	40.000	42.000	7.000
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	80.028	78.965	12.592
INVERSIÓ	30.000	30.000	5.000
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ DESPRÉS DE CÀNON I AMORTITZACIÓ	50.028	48.965	7.592
Impost de Societats	12.507	12.241	1.898
RESULTAT DE L'EXERCICI DESPRÉS D'IMPOSTOS	37.521	36.723	5.694

6.2 Previsió de tresoreria escenari pessimista

Es podria donar el cas d'un escenari totalment pessimista en el qual el número d'usuaris estigués per sota del número òptim comentat en apartats anteriors. Considerant una baixa de 100 usuaris de mitjana el segon any, la instal·lació encara seria viable. En el suposat cas de que les baixes fossin superior al 15% dels abonats existents al primer any i arribessin a una mitjana inferior als 1200 abonats, podria ser necessària la valoració de realitzar una aportació municipal per a garantir la viabilitat de la instal·lació. Aquest escenari és poc probable considerant el número actual d'abonats que està al voltant dels 1.500.

	Any 1	Any 2	Pròrroga 2 mesos
ABONAMENTS (mitjana anual)	1400	1300	1200
INGRESSOS	€	€	€
TOTAL INGRESSOS	755.749	701.767	107.964
DESPESES	€	€	€
TOTAL DESPESES	635.721	590.312	90.817
CÀNON	40.000	42.000	7.000
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	80.028	69.455	10.147
INVERSIÓ	30.000	30.000	5.000
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ DESPRÉS DE CÀNON I AMORTITZACIÓ	50.028	39.455	5.147
Impost de Societats	12.507	9.864	1.287
RESULTAT De L'EXERCICI DESPRÉS D'IMPOSTOS	37.521	29.591	3.860



7. Conclusions i característiques de la concessió

La Piscina de la Selva és una instal·lació esportiva que es considera potencialment viable en la seva explotació econòmica degut a les seves característiques d'espais esportius i complementaris, a la seva ubicació i la distància en que es troba la competència que hi ha de centres esportius amb piscina coberta en la seva àrea d'influència.

Tanmateix, en els primers anys del contracte de concessió de serveis serà fonamental la captació i fidelització de persones abonades i usuàries, oferint activitats i un servei de qualitat. Així mateix, comptar amb un manteniment adequat i vetllar per un ús racional dels subministraments és un element clau per garantir aquest equilibri econòmic d'acord a les dimensions de l'equipament i la variabilitat del sector energètic en els darrers temps.

El volum màxim de persones abonades de la instal·lació en el seu històric ha estat de 1.800, i una mitjana de 1.400 abonaments regulars abans de la crisi sanitària. Es realitza un escenari principal moderat per al present estudi entre 1.400 i 1.450 abonaments regulars, a banda dels cursets de natació i altres activitats complementàries, considerant que actualment La Piscina de La Selva ja compta amb aquest número d'abonats.

Segons els estudis econòmics, la instal·lació és viable des del primer any de contracte comptant amb el número d'usuaris actual que és de casi 1.500 i té un potencial per créixer fins a 1.800 usuaris.

Així mateix la instal·lació necessita una inversió mínima anual per mantenir el nivell de qualitat de la instal·lació i del material esportiu, la qual es preveu en un import de 30.000€ anuals a part del cost de manteniment regular que ja consta a dins de les despeses incloses al compte d'explotació i seran imprescindibles per mantenir les instal·lacions en bon estat.

Així doncs, tenint en compte l'escenari principal, que és l'actual, es proposa un cànon per l'Ajuntament de Santa Coloma de Farners de 40.000€ al primer any i 42.000€ al segon any.

A mode de conclusió, es considera que La Piscina de la Selva és una instal·lació esportiva viable, amb una explotació econòmica de l'equipament rentable si es manté el nombre de persones abonades existent actualment i cercant fórmules per incrementar aquesta xifra d'abonats, amb col·laboració entre Ajuntament i concessionària per garantir també la realització de les inversions necessàries per a un servei de qualitat sense que aquestes posin en perill la pròpia viabilitat financera de l'equipament.