

AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO SITO IN FRAZIONE PARLAMENTO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREMESSA

1. Descrizione del complesso sportivo ed ipotesi gestionali adottate per la determinazione dei valori del PEF;
2. Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di ricavo previste;
3. Descrizioni ed informazioni relative alle principali voci di costo previste;
4. Ulteriori informazioni relative alla redditività ed alla sostenibilità dell'operazione.

Allegati: Conto economico a base dell'affidamento.

PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Piano Economico e Finanziario riguardante la proposta per la concessione inerente il servizio di gestione del complesso sportivo del Parlamento.

Gli elementi del PEF che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo in oggetto e dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

Il presente piano è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria che si è stimato possa essere generata dalla gestione del complesso sportivo sulla scorta degli oneri richiesti convenzionalmente in capo all'affidatario sia inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei plessi che all'attuazione di un progetto sportivo garantendo un equilibrio economico finanziario complessivo e verificare la fattibilità gestionale dell'impianto sportivo in questione.

La stima rappresenta un punto di partenza per il Piano Economico e gestionale che dovrà essere presentato dai soggetti interessati, i quali dovranno personalizzarlo in relazione alle loro caratteristiche organizzative nonché ai progetti di gestione che saranno in grado di porre in essere.

CAPITOLO 1: DESCRIZIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO ED IPOTESI GESTIONALI ADOTTATE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL P.E.F.

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura sportiva, con una stima approssimativa degli attuali costi e ricavi di gestione, dalle potenzialità del bacino di utenza, in relazione al territorio ove l'impianto è collocato. Il presente piano "di massima" è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria e ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

L'impianto si presta, allo stato attuale, ad offrire i seguenti servizi:

- a. Scuola calcio
- b. Affitto Campo di Calcio in erba sintetica;
- c. Affitto campo in tensostruttura per gioco del calcio, del pickleball e della pallacanestro;
- d. competizioni calcistiche giovanili;

Inoltre, grazie alla natura polivalente delle strutture, potrà offrire i seguenti servizi secondari:

- e. Organizzazione feste/eventi;
- f. Centro estivo o altre attività di animazione.

Infine, la presenza di posti a sedere e l'adeguata dotazione di servizi possono essere la premessa per l'organizzazione di eventi di carattere sportivo di rilevanza locale.

Si prevede che l'attività venga presumibilmente gestita attraverso una A.S.D. (Associazione Sportiva Dilettantistica) o una S.S.D. (Società Sportiva Dilettantistica) e si tiene quindi conto della fiscalità agevolata concessa a tali forme associative, in particolare in materia di IVA. A tal proposito la presente

analisi viene effettuata considerando quale costo anche l’IVA, in quanto tali soggetti, alla luce delle loro peculiarità, non potranno recuperare tale imposta.

Occorre poi prevedere che da convenzione viene richiesto all’associazione affidataria non solo l’attuazione di un progetto di carattere sportivo-sociale -aggregativo ma oneri di manutenzione ordinaria ed anche due significativi oneri di manutenzione straordinaria e di investimenti obbligatori connessi alla sostituzione della caldaia di riscaldamento della tensostruttura, alla rifunzionalizzazione del campo da bocce e al mantenimento (con oneri di manutenzione straordinaria annuale dettagliati) del campo in erba sintetica.

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI VOCI DI RICAVO PREVISTE

Definiti i costi di gestione occorre ora prevedere la potenzialità economica che l’attività è in grado di sviluppare in relazione alle sue caratteristiche tecniche e strutturali e, quindi, se sia in grado di realizzare i ricavi minimi al fine di non chiudere in disavanzo.

A regime, le principali voci di ricavo sono relative all’attività istituzionale del Centro Sportivo, e precisamente:

Scuola Calcio

L’ipotesi gestionale, in questo caso, deve considerare la presenza di una discreta pluralità di offerte sul territorio, che si riflette sia nella necessità di avere prezzi bassi e sia nella ridotta disponibilità di utenti. Si prevede l’esercizio della scuola calcio sviluppata su circa 120 iscritti, in fasce orarie pomeridiane. Il costo di quota associativa a carico di ogni iscritto è calcolato in circa euro 400 annui (euro 30 mensili per 10 mesi + euro 70 per il Kit), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

Affitto Campo Calcetto e tensostruttura

Si ipotizza di affittare il campo di calcetto in erba negli orari in cui non è a disposizione della scuola calcio, essenzialmente la sera, applicando le tariffe stabilite dall’Amministrazione Comunale, che si riportano a seguire:

Campo calcio Parlamento	Euro*
Utilizzo mezza giornata Società locali	125,00
Utilizzo giornata Società locali	200,00
Utilizzo notturno Società locali	300,00

Campo calcio Parlamento	Euro*
Utilizzo mezza giornata Società non locali	200,00
Utilizzo giornata Società non locali	300,00
Utilizzo notturno Società non locali	400,00

*tariffe (IVA esclusa)

Palestra Parlamento (tensostruttura)	Euro **
Costo orario senza riscaldamento – associazioni sportive locali	25,00
Costo orario con riscaldamento – associazioni sportive locali	40,00
Costo orario senza riscaldamento – associazioni sportive non locali	50,00
Costo orario con riscaldamento – associazioni sportive non locali	65,00

**tariffe (IVA, ove prevista, esclusa). Eventuali altre tariffe di utilizzo saranno definite e rese pubbliche dal concessionario.

In via prudenziale, l'ipotesi di lavoro considera la possibilità di affittare la palestra (tensostruttura) almeno 2 ore al giorno con un ricavo medio stimato di 60,00 € (per 300 giorni) pari a 18.000,00 € e un affitto di minimo due mezze giornate del campo a settimana con un ricavo medio di 400,00 € a settimana (1.600,00 € mese) per 11 mesi (17.600,00 €) complessivi ricavi indicati per 36.000,00 €.

A questo si aggiunga che con l'inserimento del nuovo impianto di illuminazione del campo che sarà realizzato a cura del comune nel primo anno di affidamento è ipotizzabile un incremento degli utilizzi in serata /notturno con un incasso stimabile aggiuntivo di circa 4.000,00 €.

Occorre poi aggiungere il contributo riconosciuto dal Comune a parziale rimborso spese per utilizzi della struttura a fini scolastici, contributo fissato in un massimo di 5.000,00 € annui (oneri di legge inclusi), calcolati su un massimo di 200 ore di utilizzo.

Altri ricavi

Non si può tralasciare l'ipotesi, più che probabile, che si riesca ad ottenere dei ricavi da ulteriori attività, ovvero:

- a) **ATTIVITÀ ESTIVE** – realizzabili nel mese di luglio e agosto. Si è stimato un ricavo di circa 20.000,00 € ma cui corrispondono nelle voci di spesa 17.000,00 €.
- b) **ORGANIZZAZIONE FESTE** – La struttura del centro sportivo è dotata di un locale bar ristoro e area di pertinenza utilizzabile per l'organizzazione di piccole feste o momenti aggregativi, si è stimato un ricavo ipotizzabile di circa 30.000,00 € prevedendo però nella voce dei costi relativi un importo di 25.000,00 €;
- c) **SPONSORIZZAZIONI** – L'Ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifestazioni/striscioni pubblicitari a margine dei campi sportivi non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricettive) che in “cambio merce” (per i fornitori istituzionali); in ogni caso la valorizzazione media è di 15.000,00 €/anno;
- d) **INCASSI PARTITE/TORNEI** – si è ipotizzato che vengano organizzate nei weekend almeno 4 partite, in media con circa 30 spettatori l'una, sulla scorta di questo dato si è ipotizzato un incasso di 15.000,00 €.

CAPITOLO 3 – DESCRIZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI VOCI DI COSTO PREVISTE.

In questa sede ci soffermeremo all'analisi dei principali costi di gestione generale della struttura e di quelli legati all'attività caratteristica del Campo di Calcio ovvero le scuole e l'affitto dei campi.

Relativamente alla struttura generale, il costo principale è da individuare essenzialmente nel personale tecnico (istruttori) necessario e nei costi per la gestione /manutenzione ordinaria.

A tali costi dovranno aggiungersi le utenze, i costi di pulizia, la manutenzione ordinaria degli impianti termico/elettrico/idrico/fognante, comprese eventuali riparazioni e/o sostituzioni di elementi o componenti non più efficienti, manutenzione dei campi di gioco e delle relative attrezzature, manutenzione del verde, disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura ed altri costi amministrativi e commerciali il cui dettaglio è presente nel conto Economico a regime.

In base allo storico si assume che i costi di manutenzione e gestione ordinaria degli stabili siano computabili in circa 45.000,00 € annui.

Il principale costo caratteristico delle attività della Scuola Calcio è legato essenzialmente agli istruttori. Sulla scorta di informazioni relative a strutture ed attività similari, si ipotizza la necessità di avere il seguente personale con i relativi costi annuali:

- Istruttori Calcio 21.000,00 €;

Ulteriori costi di rilievo legati alle attività sportive organizzate sono i costi per il materiale sportivo (palloni, attrezzature minute, materiali vari di consumo); il costo stimato è pari a 9.000,00 €.

Occorre poi considerare costi, assicurativi e spese di gestione amministrative.

Nel piano economico a base del presente avviso è stata inoltre computata una quota di spese per la manutenzione straordinaria del campo in erba sintetica, computata in circa 12.800,00 € annui.

È stata inoltre computata una quota annuale relativa all'ammortamento dei due interventi di riqualificazione imposti come obbligatori (la sostituzione caldaia) la rifunionalizzazione del campo da bocce.

CAPITOLO 4 – ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA REDDITIVITÀ ED ALLA SOSTENIBILITÀ DELL'OPERAZIONE

L'equilibrio economico sotteso all'operazione consente sostanzialmente una gestione in cui la quota di canone di gestione che, in una concessione tradizionale sarebbe da riconoscersi all'Ente proprietario della struttura da parte del gestore, è invece reinvestita dall'affidatario a quota di ammortamento degli investimenti di riqualificazione dell'impianto.

Conclusioni

La presente analisi economico-finanziaria ha analizzato le potenzialità della struttura in parola dimostrando che, con una buona organizzazione, sia possibile con i ricavi della struttura non solo mantenere in buono stato l'impianto, attuare un progetto sportivo ma anche realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria imposti come necessari.

Data l'imposizione di tali oneri di manutenzione a carattere ordinario e straordinario la concessione dell'impianto si giustifica a titolo gratuito risultando operato un intervento di riqualificazione funzionale del medesimo.

Allegati

a) Conto economico a regime assunto a base della definizione degli oneri convenzionali

CONTO ECONOMICO A REGIME ANNUO		
RICAVI ANNUI (€)	Quantità	Ricavi
Quote sociali partecipazione ad attività		48.000,00
Ricavi per affitto campo in erba e del pallone		40.000,00
Sponsorizzazioni		15.000,00
Centri estivi, campus		20.000,00
Organizzazione feste / eventi /incassi da punto ristoro		30.000,00
Ricavi eventi e partite		15.000,00
Rimborsi utenze uso scolastico		5.000,00
TOTALE RICAVI €		173.000,00
COSTI ANNUI (€)	Quantità	Costi
Assicurazione atleti	120	4.000,00
Costo centro estivo		17.000,00
Costo organizzazione feste / eventi/ spese gestione punto ristoro		25.000,00
Spese trasferte	10	5.000,00
Iscrizione campionati	5	3.500,00
Manutenzione ord./ utenze luce acqua gas		45.000,00
Ammortamento intervento caldaia		11.000,00
Manutenzione straordinaria campo sintetico		12.800,00
Quota rifacimento campo bocce		6.000,00
Compenso istruttori		21.000,00
Spese amministr. e commercialista.	1	5.000,00
Controlli finalizzati a accertamenti di conform.		5.000,00
Materiale vario per attività sport.		9.000,00
Assicurazioni varie		2.500,00
Costi polizza cauzione lavori		800,00
TOTALE COSTI FISSI €		172.600,00