



COMUNE DI STRIANO
Provincia di Napoli

Tel. 081 – 8276202 – Fax 8276103
P. I. 01254261215 C.F. 01226000634

CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE
SITO ALLA VIA MONTE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Introduzione

L'amministrazione comunale di Striano intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo denominato campo di calcio alla via Monte di cui è proprietaria.

La gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali, sulla base di convenzioni che ne stabiliscono i criteri d'uso e previa determinazione di criteri generali e obiettivi per l'individuazione dei soggetti affidatari.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica della gestione dell'impianto nel medio-lungo periodo ed intende fornire ai concorrenti le informazioni necessarie per la valutazione economica della concessione e la predisposizione del proprio piano economico e finanziario che tenga conto delle caratteristiche aziendali nonché ai più ambiziosi progetti di gestione dell'impianto.

Gli elementi del piano economico e finanziario, descritti puntualmente nei successivi paragrafi, sono elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura, dalla stima dei costi e dei ricavi di gestione e delle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

2. Descrizione della struttura

L'impianto sportivo, realizzato negli anni Settanta ma recentemente ristrutturato, è situato nella strada comunale di via Monte.

La struttura è composta:

- un terreno di gioco in erbetta sintetica adibito allo svolgimento del calcio a 11;
- due spogliatoi completi di docce e servizi destinati alle squadre,
- due spogliatoi completi di docce e servizi destinati agli arbitri;
- due ingressi sul retro della struttura;
- servizi igienici divisi per sesso, e dotati di impianti di aspirazione;
- un'infermeria, completa di servizi;
- una tribuna spettatori in cemento armato prefabbricato con capienza di circa 510 persone.
- Una tribuna spettatori in acciaio modulare con capienza di circa 180 persone.
- un'area parcheggio antistante;

Il rettangolo di gioco è realizzato secondo le normative di riferimento del CONI.

Alla data odierna il Certificato di Prevenzione Incendi, indispensabile per consentire l'utilizzo della struttura da parte degli utenti, risulta scaduta. Per ottenere il suo rinnovo è necessaria l'esecuzione lavori di straordinaria manutenzione sugli impianti, sui locali interni e gli spazi esterni.

Il Settore Lavori Pubblici ha predisposto un progetto di fattibilità tecnico ed economico contenente l'indicazione dei lavori necessari per il rilascio del nulla-osta da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, il cui importo presunto di massima è pari ad **€ 60.000,00 compreso IVA (€ 54.545,00 oltre IVA al 10%)**. Il gestore dovrà obbligatoriamente eseguire i lavori previsti e tutto quant'altro necessario ai fini dell'ottenimento della definitiva agibilità della struttura, previa presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto definitivo/esecutivo corredato di computo metrico estimativo e quadro economico di spesa.

I lavori dovranno essere eseguiti entro quattro mesi dall'approvazione del progetto esecutivo presentato dal Concessionario.

3. Ipotesi gestionali

La struttura potrà essere utilizzata come area per lo svolgimento delle seguenti attività sportive: partite di calcio a 11, scuola di calcio e di calcetto, allenamenti. Inoltre grazie alla presenza di una ampia tribuna e l'adeguata dotazione di servizi potrà essere utilizzata per l'organizzazione di eventi sportivi di rilevanza regionale/nazionale.

La struttura, previa autorizzazione dell'Ente Comunale, potrà essere utilizzata come area di allenamento dall'Istituto Comprensivo "A. D'Avino". Il concessionario, pertanto, dovrà garantire, per tutto il periodo di durata della concessione l'apertura e la chiusura dell'impianto in orario antimeridiano, dalle ore 8.00 alle ore 14.00 e, secondo le modalità da concordare con l'Istituto, dovrà garantire in alcune giornate l'apertura in orario pomeridiano (orientativamente dalle 15:00 – 17:00).

Sono a carico del Concessionario le spese relative alle utenze, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al personale, alla pulizia, custodia e vigilanza.

Si ipotizza che il periodo di effettivo utilizzo dell'impianto, scomputando i periodi di manutenzione, ferie estive e invernali, sia di 10 mesi.

4. Costi d'investimento

La struttura, per poter essere utilizzata, necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Il quadro economico redatto dal settore Lavori Pubblici prevede un importo minimo dei lavori pari a € 60.000,00 compreso IVA (€ 54.545,00 oltre IVA al 10%)

Si ipotizza che il concessionario coprirà il 20% dei costi con capitale proprio ed il restante 80% con un finanziamento bancario con un tasso di interesse che si aggira intorno al 5%.

Capitale proprio, 12.000,00 €

Finanziamento 48.000,0 €.

Si riporta il piano di ammortamento per l'estinzione del debito in 10 anni con rate annue.

Anno	Rata	Quota interessi	Quota capitale	Debito estinto	Debito residuo
0	-	-	-	-	48000
1	6216,22	2400,00	3816,22	3816,22	44183,78
2	6216,22	2209,19	4007,03	7823,25	40176,75
3	6216,22	2008,84	4207,38	12030,63	35969,37
4	6216,22	1798,47	4417,75	16448,38	31551,62
5	6216,22	1577,58	4638,64	21087,02	26912,98
6	6216,22	1345,65	4870,57	25957,59	22042,41
7	6216,22	1102,12	5114,10	31071,69	16928,31
8	6216,22	846,42	5369,80	36441,50	11558,50
9	6216,22	577,93	5638,29	42079,79	5920,21
10	6216,22	296,01	5920,21	48000,00	0,00

Si deve inoltre considerare che, con piani di ammortamento di almeno 10 anni, esiste la possibilità di poter accedere al credito sportivo ed ottenere finanziamenti a tassi decisamente vantaggiosi e prossimi allo zero.

5. Costi fissi di gestione

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto.

a) Canone

Il canone di locazione annuo è fissato in € 14.400,00 (€ 1.200,00 mensili), compatibile con i valori medi di utilizzo di impianti e strutture analoghe sia pubbliche che private e comparabili dei Comuni limitrofi.;

b) Personale

Si ipotizza che il per lo svolgimento dell'attività siano necessarie le seguenti figure professionale:

- Un custode (con contratto di lavoro di 45 ore settimanali)

Per il calcolo dei costi si prende in considerazione il CCNL "Impianti Sportivi ed Attività sportive".

Per il custode si considera un contratto di 6° livello il cui costo è di € 1.105,08 al mese, costo complessivo annuale per tredici mensilità € 14.366,04 .

c) Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria dell'intera struttura, descritta dettagliatamente nel Capitolato Speciale d'Appalto, spetta al concessionario e comprende anche la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti dell'impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di questi ultimi previste dalla normativa vigente, la manutenzione del verde ecc. .

I costi di manutenzione sono stimabile in € 10.800 annui (€ 900,00 mensili).

d) Utenze

Il costo delle utenze è a carico del concessionario e, sulla base dei dati disponibili calcolati sulla media degli ultimi anni, sono stimabili come segue:

Energia elettrica, Gas, Acqua :

media 3.800,00 €/annui.

e) Pulizia

I servizi di pulizia comprendono la pulizia ordinaria e sanificazione dell'intero impianto ed il servizio di disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura da effettuarsi almeno una volta l'anno.

Si ipotizza che il costo del servizio sia di € 5.500,00 annui.

f) Assicurazioni

Si stima che il costo dell'assicurazione per lo svolgimento dell'attività sia pari a 2.000 € annui.

6. Ricavi

L'analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dalla gestione dell'impianto sportivo è stata fatta considerando le seguenti voci

a) Svolgimento delle attività compatibili con il campo (scuola calcio e allenamenti)

L'utilizzo del campo è possibile nelle ore pomeridiane dalle ore 17 alle ore 22. Si prevede che le attività vengano sviluppate su quattro gruppi di lavoro in due fasce pomeridiane dalle 16,30 alle 18,30 e dalle 18,30 alle 20,30.

Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 20 per ciascun gruppo di lavoro, per un totale di 4 gruppi di lavoro e quindi 80 iscritti l'anno. Il costo annuo stimato a carico di ogni iscritto è di 40 € mensili per 10 mesi = € 400,00 annui per ogni iscritto;

$400 \text{ €/iscritto} * 80 \text{ iscritti} = 32.000 \text{ € annui}$

b) Organizzazione eventi sportivi

Si ipotizza che la struttura, essendo omologata CONI, possa essere utilizzata per lo svolgimento di eventi sportivi di rilevanza regionale. Ipotizzando lo svolgimento di un evento settimanale nel periodo di utilizzo si avrà una media di 60 eventi l'anno .

Il costo per l'utilizzo del campo per ciascun evento sportivo è di € 250,00.

$250 \text{ €/evento sportivo} * 60 \text{ eventi} = 15.000,00 \text{ € annui}$

Il costo per l'utilizzo del campo per ciascun evento extra sportivo è di € 300,00.

$300 \text{ €/evento sportivo} * 12 \text{ eventi} = 6.000 \text{ € annui}$

c) Sponsor

Per l'operatore economico l'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricreative) che in cambio di merce (per i fornitori istituzionali), la valorizzazione media è di € 1.500/annui per sponsor. È ipotizzabile un numero di 7 sponsor.

$1.500,00 \text{ €/sponsor} * 7 \text{ sponsor} = 10.500 \text{ € annui}$

d) Lo snack-bar

Considerato che la gestione dello snack-bar vedrà come costo prevalente quello variabile degli alimenti e bevande, prevedendo una gestione molto semplice finalizzata a garantire un punto di ristoro a chi usufruisce dell'impianto sportivo. Per valutare i potenziali ricavi occorre ipotizzare la vendita, in termini di tipologie e di quantità. Si ipotizza che la redditività del ricavo sia del 70% (come mediamente riscontrabile da analisi statistiche di settore). Si individuano tre tipologie di prodotti alimentari da servire: caffè, panini/snack e bevande.

Ipotesi caffè: si ipotizza che in media 5 persone al giorno, consumino almeno 1,00 euro a testa per 5 giorni alla settimana, per 20 giorni al mese e per 10 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di euro 1.000

Ipotesi panino/snack: si ipotizza che negli eventi in media 40 persone consumino almeno 2,50 euro a testa. Il numero di eventi è stimabile in 60, realizzando un ricavo annuo di euro 6.000,00.

Ipotesi bevanda: si ipotizza che in media 5 persone al giorno, consumino almeno 1,50 euro a testa per 5 giorni alla settimana, per 20 giorni al mese e per 10 mesi all'anno, realizzando un ricavo annuo di euro 1.500.

L'ammontare dei ricavi minimo che si prevede di realizzare è di euro 8.500,00.

Se si considerano costo variabili in misura pari a circa 30%, precisamente euro 2.500,00, si avranno dei ricavi netti pari ad euro 6.000,00 che potranno essere considerati per la copertura degli altri costi di gestione fissi.

Conclusioni

Come è possibile evincere dal piano economico e finanziario di massima allegato, si raggiunge un equilibrio economico e finanziario del contratto. La perdita del primo anno, dovuta al capitale investito per l'esecuzione dei lavori, è compensata con i ricavi ottenibili nel corso della gestione decennale.

Il Valore della concessione per l'affidamento decennale risulta essere pari ad € **668.000,00**;

Il RUP

Arch. Vittorio Celentano

