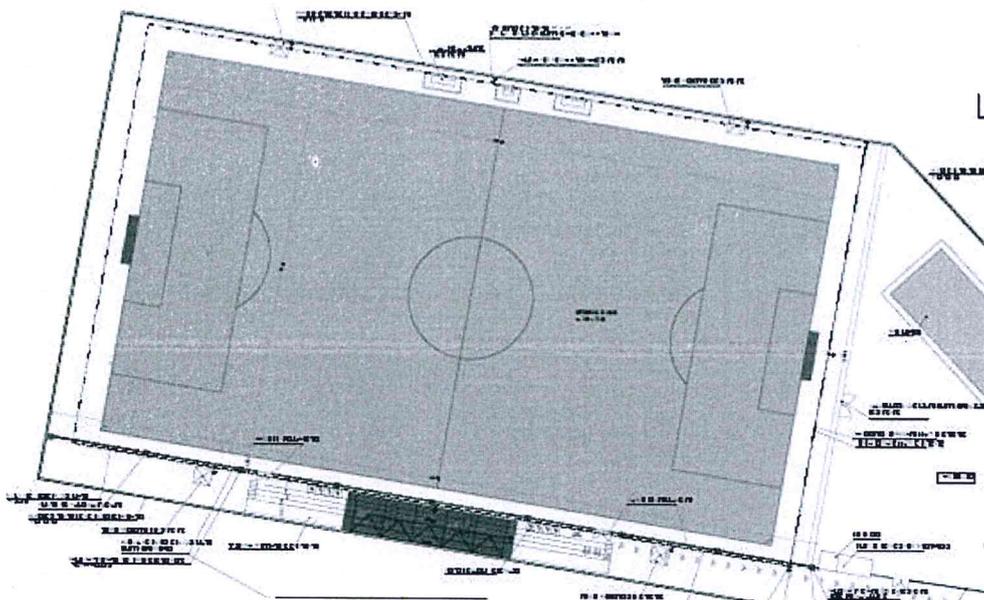


Al. A



Comune di Filogaso (VV)

Piano Economico Finanziario del Campo Sportivo Via Valente – Filogaso(VV)



Ufficio Tecnico Comunale



Gen. Giuseppe MARI

Sommario

Premessa	2
1. Descrizione del contesto di riferimento	4
2. Descrizione sintetica delle caratteristiche del nuovo campo	4
3. Ipotesi gestionali per la determinazione dei dati del PEF	6
4. Ipotesi e valutazioni delle principali voci di ricavo previste	7
4.1 Analisi della capacità ricettiva.....	7
4.2 Analisi e previsione delle frequenze	7
5. Ipotesi e valutazioni delle principali voci di costo previste.....	9
6. Valutazione della sostenibilità della gestione dell'impianto	10
7. Considerazioni aggiuntive	11

Premessa

Il presente documento, Piano Economico e Finanziario del campo sportivo in Via Valente nel Comune di Filogaso, è stato elaborato e redatto al fine di avere elementi utili per le scelte gestionali dell'impianto sportivo che dovranno essere adottate al termine dei lavori di ristrutturazione con la messa in opera di manto erboso.

Gli elementi del PEF che sono riportati nelle pagine seguenti sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo in questione e dalle stime delle potenzialità del bacino di utenza del comprensorio territoriale interessato, tenuto conto delle esperienze gestionali di impianti simili.

Alla luce delle normative in essere è stata svolta una valutazione circa la rilevanza economica della gestione dell'impianto sportivo di Via Valente.

La "rilevanza economica" di un servizio pubblico locale è determinata da una molteplicità di fattori concomitanti che dipendono dalle specifiche circostanze e dai vincoli posti alla gestione dei servizi stessi. Ne consegue che la valutazione circa la rilevanza economica dell'impianto sportivo in esame dipende dalla ponderazione di una pluralità di fattori:

1. Specialità sportiva praticata: elemento che determina il bacino di utenza possibile sia in termini di fruitori diretti dell'impianto, sia in termini di frequentatori potenziali.
2. La tipologia dell'impianto sportivo, la sua collocazione logistica e le caratteristiche dell'impianto dal punto di vista architettonico: al fine di valutarne la funzionalità, l'accessibilità, la fruibilità, i costi di gestione annuali, ecc.;
3. La presenza di strutture complementari per l'accoglienza del pubblico;
4. La struttura dei costi e delle modalità di gestione, le tariffe per l'utenza e le attività praticate e nello specifico, la presenza di una gestione remunerativa per l'affidatario;
5. La presenza di vincoli specifici gestionali posti al concessionario che potrebbero limitarne sensibilmente la potenziale redditività, come ad esempio le prestazioni di carattere sociale e ricreativo e l'attribuzione al soggetto gestore di oneri tradizionalmente in capo all'Amministrazione Comunale (ad esempio, le manutenzioni).

Tali elementi sono desumibili da un'analisi assimilabile alla formazione di un piano industriale (business plan), con relativo piano economico-finanziario, nel quale sono evidenziati i

dati di costo reale (utenze per attività a pieno regime, manutenzioni, ecc.) e di utilizzo condizionato (ad es. mancate entrate per numero di giorni in cui l'impianto è messo a disposizione dell'amministrazione concedente per attività istituzionali), posti a raffronto con le entrate potenziali derivanti dalla gestione dell'impianto (tariffe utenti, ricavi da affitto dell'impianto per manifestazioni sportive, ecc.) e da attività complementari (ricavi da gestione strutture complementari, sponsorizzazioni, ecc.).

Per la considerazione tra impianti sportivi dal punto di vista economico è stata consultata la delibera ANAC n. 1300 del 14 dicembre 2016, che ha chiarito la differenza tra impianti sportivi con rilevanza economica, che sono "quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito", e impianti sportivi privi di rilevanza economica, che sono "quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'Ente".

L'impostazione voluta dall'Amministrazione Comunale per la gestione dell'impianto, come sopra illustrato, è tale da configurare come impianto sportivo privi di rilevanza economica con importanti obiettivi sociali.

Il presente elaborato è finalizzato a fornire all'Ente la dinamica finanziaria generata dai servizi attivabili nell'impianto sportivo, tenuto conto della stima delle voci di costo della gestione ordinaria e dei ricavi ottenibili, e offrire una ipotesi di equilibrio economico finanziario complessivo.

Pertanto il presente Piano Economico e Finanziario riporta un insieme di considerazioni e analisi che consentono una valutazione preventiva, ragionevole e sufficientemente verosimile, della fattibilità finanziaria della gestione.

Completano il documento alcune indicazioni per la gestione affidata in concessione ad un soggetto esterno sulla base di considerazioni sul rispetto delle disposizioni dell'art. 55 del Regolamento (UE) n. 651/2014.

1. Descrizione del contesto di riferimento

Il Comune di Filogaso ha inteso promuovere un investimento pubblico finalizzato alla **Realizzazione Cittadella dello Sport CUP: G62H23000190001**, grazie ai fondi messi a disposizione dall'Accordo di programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Calabria e la Provincia di Vibo Valentia di cui all'articolo 1, comma 521, della legge 29 dicembre 2022, n.197.

L'intervento denominato "**Realizzazione Cittadella dello Sport**", al quale è riservato un contributo pubblico di 500.000,00 euro, ha l'intento principale della ristrutturazione del manto erboso, ora in terra battuta, con nuovo manto in erba artificiale di nuova generazione.

Questo intervento progettuale va inteso come un rinvigorismento dell'impianto che renda più completi e maggiormente fruibili gli spazi presenti nel territorio comunale e li faccia divenire un polo di attrazione provinciale e regionale, consentendo un maggiore utilizzo come spazio di aggregazione e di ritrovo, favorendo così l'incontro spontaneo di gruppi di giovani (e non solo) in ragione della presenza di attrezzature ludiche.

In ultimo, ma non per importanza, la realizzazione di un siffatto impianto - moderno e funzionale - dovrebbe attrarre anche le attività Paraolimpiche e realizzare un "Centro di Avviamento allo Sport Paraolimpico", strumento per mezzo del quale il C.I.P. favorisce la costruzione di un processo educativo sportivo nelle persone con disabilità allo scopo di produrre formazione ai valori paraolimpici ed emersione dei giovani talenti paraolimpici.

L'area di intervento, delle dimensioni complessive di circa 13.000,00 mq, si inserisce in una zona caratterizzata ancora da una densità abitativa media, e non è sottoposta a nessun vincolo paesaggistico, archeologico, né ad altro tipo di vincolo.

Il campo sportivo realizzato in un lotto di terreno nella disponibilità del Comune di Filogaso, con accesso da una via principale, Via Valente.

L'utilizzazione extra-scolastica dell'impianto sportivo consentirà di migliorare la qualità della vita dei residenti e potrà essere un fattore di attrattività anche per gli appassionati sportivi del comprensorio caratterizzato da una elevata densità abitativa e da una scarsità di strutture sportive.

2. Descrizione sintetica delle caratteristiche del nuovo campo

Il progetto dell'impianto sportivo prevede la realizzazione di un campo dimensionalmente

conforme ai regolamenti sportivi e predisposto per l'utilizzazione in discipline sportive di sicuro richiamo: il calcio a undici.

Si è scelto di utilizzare sistemi innovativi, noti per la semplicità e la velocità di posa in opera. In particolare la proposta progettuale mira alla risoluzione delle problematiche rilevanti perseguendo i seguenti obiettivi:

- Realizzazione di manto in erbetta artificiale secondo regolamento "LND standard" per la realizzazione dei campi in erbetta artificiale, approvato dalla C.I.S.E.A. in data 7/12/2018
- L' adeguamento alle Norme C.O.N.I. ed al Regolamento "Lega Nazionale Dilettanti Standard" approvato dalla C.I.S.E.A. in data 07 dicembre 2018;
- L' abbattimento delle barriere architettoniche con pavimentazione adeguata, per consentire la fruibilità di tutta la struttura da parte dei portatori di disabilità.
- Maggiore sicurezza nella fruizione totale dell'impianto.

Il rettangolo di gioco avrà un ingombro complessivo pari a 100 m x 57,60 m.

La pavimentazione, in base al regolamento della Federazione Italiana Giuoco Calcio Divisione Calcio a 11, è stata prevista con un manto in erba sintetica per attività sportive a livello amatoriale. La superficie sarà piana, liscia e senza alcuna asperità con pendenza di 0,8% nella direzione degli assi per facilitare il deflusso delle acque meteoriche ed il loro drenaggio. Le caratteristiche essenziali che la pavimentazione dovrà garantire sono così riassumibili:

- assorbire gli urti
- non deformarsi
- offrire massima restituzione di energia
- presentare un attrito uniforme
- essere antiscivolo
- essere resistente all'usura
- garantire il perfetto rimbalzo della palla
- mantenere la perfetta tenuta dei colori
- avere una minima manutenzione.

I campi realizzati all'esterno possono soffrire di ristagni d'acqua o di presenza di fango e pozzanghere che li danneggiano e li rendono impraticabili. Per tale motivo si presterà particolare attenzione alla realizzazione di un adeguato sistema di drenaggio.

Dimensioni regolamentari e segnature del campo di calcio a 11

Le dimensioni del campo, fasce di rispetto e segnature saranno realizzate in maniera conforme alle indicazioni contenute nel regolamento della Federazione Italiana Giuoco Calcio Divisione Calcio a 11, mentre per l'impiantistica sportiva si fa riferimento alle norme CONI.

3. Ipotesi gestionali per la determinazione dei dati del PEF

Le ipotesi gestionali contemplate nel presente Piano Economico Finanziario sono state desunte a partire dalle caratteristiche della struttura, con una stima approssimativa dei costi e dei ricavi di gestione, tenuto conto delle potenzialità del bacino di utenza del comprensorio territoriale nel quale l'impianto sportivo è collocato.

Il presente Piano Economico Finanziario di massima è finalizzato a fornire all'Ente comunale proprietario la dinamica generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria, per avere un quadro di massima della fattibilità economica e sostenibilità finanziaria circa la gestione del campo comunale in corso di realizzazione.

Analisi dell'utenza

Il campo comunale nelle ore didattiche e quando richiesto sarà nella piena ed esclusiva disponibilità delle scuole presenti, mentre nel resto del tempo potrà essere utilizzato da soggetti esterni che ne condividano le modalità e le regole fissate.

Il bacino di utenza e le pratiche sportive praticabili determinano, in buona parte, la frequenza e il numero di potenziali fruitori del campo comunale. Occorre tener conto in modo particolare della grande diffusione del gioco del calcio nelle diverse fasce di età per cui il bacino di utenza che può essere considerato è in modo particolare legato agli appassionati di questo sport e ulteriori possibilità attrattive derivano da elementi legati alle modalità di gestione e alla proposta delle attività sportive e ricreative praticabili.

Il bacino geografico dell'utenza potenzialmente interessata a fruire del campo comunale in questione, tenuto conto della presenza di numerosi impianti sportivi similari, può essere considerato, quello della parte dei territori tra i comuni vicini che distano meno di 15 chilometri.

Basandosi sulla pratica sportiva più radicata e diffusa, ovvero il gioco del calcio, e dell'interesse specifico da parte del genere maschile, nelle fasce di età tra 14 e 45 anni, tra coloro che praticano sport anche saltuariamente, possiamo stimare una potenzialità territoriale di oltre 400 possibili utenti, che ovviamente si distribuiscono nelle diverse strutture già presenti.

Ai fini di una analisi delle frequenze, il target di utenti considerato tende a consolidare la presenza, tipicamente settimanale, sia nella scelta del giorno che dell'orario. Inoltre, occorre rimarcare che la propensione degli utenti a frequentare con continuità un siffatto impianto sportivo aumenta nel caso in cui la disponibilità del campo di gioco è sempre nelle migliori condizioni e vengono rispettate le condizioni di fruibilità secondo la prenotazione effettuata,

nonché siano garantite le migliori condizioni di un ambiente pulito e accogliente.

Le attività di interesse del bacino di utenza definito che, in linea di massima, si possono proporre nel campo comunale sia nelle ore diurne che serali, grazie alla illuminazione artificiale, sono:

- calcio a 11 giocatori

4. Ipotesi e valutazioni delle principali voci di ricavo previste

Per procedere a formulare delle ipotesi e, quindi, delle valutazioni sulle principali voci di ricavo che sarà possibile ottenere, si prenderanno in considerazione una analisi appropriata sulla capacità ricettiva della struttura sportiva e una disamina sulle principali attività praticabili nel campo comunale per le quali saranno definiti dei parametri di utilizzazione tenuto conto di quanto rilevato presso impianti sportivi simili presenti nel territorio (con le dovute differenziazioni). L'utilizzazione extra scolastica del campo comunale avverrà rigorosamente a seguito di prenotazione.

4.1 Analisi della capacità ricettiva

La capacità ricettiva massima dell'impianto è limitata dalle sue caratteristiche e dalla sua collocazione. Ipotizzando i seguenti tempi e modalità di esercizio del campo comunale:

- Periodo annuale di esercizio: tutto l'anno escludendo le giornate metereologiche avverse
- Settimana di esercizio: tutti giorni, esclusi gli orari di utilizzo scolastico

La capacità ricettiva annuale massima stimata in termini di volume orario e modalità di fruizione prevalente, tenuto altresì conto dei fattori climatici stagionali, per le singole attività è la seguente:

- calcio a 11 (utilizzo pomeridiano e serale partite di un'ora) 200

4.2 Analisi e previsione delle frequenze

Rispetto alla capacità ricettiva annuale massima stimata, di seguito si riporta per ciascuna delle attività praticabili nel campo comunale una descrizione di dettaglio comprensiva di considerazioni sull'utenza che verosimilmente sarà coinvolta nel periodo di un anno.

Calcio a 11

Il calcio a 11 è forse una delle pratiche sportive più praticate nel nostro Paese a motivo della passione per il gioco del calcio. Le partite hanno di solito la durata di un'ora e vedono la partecipazione di 22 giocatori. Solitamente nella fascia pomeridiana si ha una richiesta delle classi di età più giovani (fino a 18 anni), mentre la fascia serale è quasi sempre la preferita per gli appassionati senior, pertanto è evidente differenziare le quote di utilizzo tenendo conto che nelle fasce serali si utilizzeranno i fari dell'illuminazione artificiale. Sulla tariffa inciderà altresì la copertura assicurativa contro possibili incidenti, la fornitura di acqua per dissetarsi e la disponibilità di due palloni. L'attività sportiva praticabile è esclusivamente di tipo amatoriale.

L'ipotesi gestionale prevede le seguenti tariffe orarie e le frequenze annue:

calcio a 11 senior	€ 50,00	n/anno	100
calcio a 11 junior	€ 35,00	n/anno	100

Nella seguente tabella si riporta il riepilogo dei ricavi previsti a regime (terzo anno):

Attività	Quantità annua	Importo unitario	Ricavi
Calcio a 11 senior	100	50	5.000,00
Calcio a 11 junior	100	35	3.500,00
Totale			€ 8.500,00

5. Ipotesi e valutazioni delle principali voci di costo previste

Le voci di costo da prevedere possono essere circoscritte alla categoria dei costi di gestione generale della struttura sportiva e fanno capo, sostanzialmente, al personale necessario e ai costi per la gestione/manutenzione ordinaria.

Volendo, per ragioni di semplicità, delimitare le valutazioni del presente Piano Economico Finanziario all'esercizio di regime come è stato fatto per i ricavi previsti, di seguito si riportano le diverse voci di costo basate su informazioni relative a strutture e attività similari.

La gestione del campo comunale richiede l'impiego di una unità di personale per la gestione, la vigilanza e la manutenzione ordinaria. A tale unità di personale (inquadabile come V° livello o.c.s. - operatori complementari dello sport) devono essere affidate le mansioni attinenti alla gestione dell'impianto sportivo, in particolare le attività amministrative/organizzative per gli orari di utilizzo, la pulizia e la manutenzione ordinaria, con impegno economico annuale pari a € 8.500,00.

Oltre al costo del personale ci sono altri costi di gestione che bisogna sostenere per offrire un servizio ottimale:

Forniture energetiche (Energia elettrica)	€ 2.000,00
Manutenzione ordinaria	€ 500,00
Costi per la sicurezza	€ 500,00
Attrezzature sportive	€ 300,00
Costi amministrativi e generali	€ 200,00
Assicurazioni	€ 1.000,00
Materie di consumo e varie	€ 200,00
Totale	€ 4.700,00

6. Valutazione della sostenibilità della gestione dell'impianto

Sulla base delle valutazioni e dei dati riportati in precedenza per l'anno a regime (III anno), è possibile redigere il bilancio di cassa di massima da poter considerare medio rispetto ad un periodo di gestione riferito ai primi 7 anni.

Bilancio di cassa a regime 3° anno	entrate	uscite
entrate da attività	€ 8.500,00	
uscite per personale		€ 8.500,00
uscite altri costi di gestione		€ 4.700,00
	€ 8.500,00	€ 13.200,00
	Risultato operativo	- € 4.700,00

L'analisi sin qui compiuta ha altresì lo scopo di verificare se la struttura sportiva in via di riqualificazione funzionale è potenzialmente idonea a produrre rientri tariffari in grado di coprire i costi di una gestione affidata ad un soggetto esterno.

In ogni caso è da tener presente che questi conti non sono esaustivi, in quanto mancano i calcoli relativi alle imposte, alle tasse, ai bolli etc, ma tali stime non possono essere fatte se non si conosce la natura della persona giuridica del soggetto affidatario.

Il conto economico ottenuto dalle valutazioni e dai dati disponibili, presenta un risultato operativo negativo frutto della scelta di adottare un atteggiamento **prudenziale** nello stimare i ricavi ma che tiene conto certamente della proporzionalità dei costi di gestione, i quali possono essere in parte ottimizzati solo con una pratica gestionale accurata e professionale.

Tra le condizioni che possono incidere in maniera decisiva sulla redditività e sostenibilità dell'affidamento in gestione vi è sicuramente l'importo del canone di concessione, la cui determinazione deve tenere conto dei seguenti fattori:

- la valutazione patrimoniale complessiva dell'impianto;
- la redditività presunta della struttura sportiva;
- le opere di manutenzione straordinaria e di miglioramento.

Tenuto conto degli interventi di riqualificazione funzionale, delle disposizioni normative e regolamentari e delle precedenti previsioni, la valutazione di dare il campo comunale in concessione ad un soggetto terzo, deve essere effettuata prendendo in considerazione un orizzonte temporale pari a 10 anni.

In tale lasso temporale, la redditività presunta della struttura sportiva al lordo degli oneri concessori, può essere assunta pari al 15% dei ricavi attesi, in linea con la media delle attività sportive similari.

Nel rispetto di quanto sarà previsto nel regolamento per l'affidamento della gestione di impianti sportivi comunali, che prevedrà, tra l'altro, che le utenze saranno interamente a carico del gestore e nulla graverà in capo al Comune, si può ritenere congruo un canone di concessione **tra l'3% e il 5% del valore dei ricavi attesi.**

7. Considerazioni aggiuntive

Anche per quanto sopra esposto, con riferimento alle condizioni richieste ex art. 55 del Regolamento (UE) n. 651/2014, si significa quanto segue:

1. L'uso del campo sportivo di Filogaso non sarà riservato in esclusiva ad un unico sportivo professionista. Ed infatti la gestione in concessione ad un soggetto esterno dovrà tenere conto del Regolamento Comunale. L'atto di concessione dovrà prevedere che il tempo di utilizzo da parte di altri sportivi, professionisti e non che ne fanno richiesta, dovrà rappresentare annualmente più del 20% del tempo complessivo. Inoltre, l'impianto sportivo sarà a disposizione gratuitamente dei plessi scolastici;
2. L'infrastruttura ha carattere multifunzionale e può offrire anche servizi culturali e ricreativi, in particolare per l'uso scolastico;
3. L'accesso all'infrastruttura sarà aperto a più utenti e concesso in modo trasparente e non discriminatorio;
4. La concessione in affidamento della gestione del campo sportivo di Via Valente ad un soggetto terzo sarà assegnata in maniera aperta, trasparente e non discriminatoria e nel dovuto rispetto delle norme applicabili in materia di appalti e del Regolamento Comunale.

Infine, si è provveduto ad elaborare, sulla base dei principi previsti dalla normativa comunitaria in materia, la tabella allegata contenente l'attualizzazione (al tasso del 4,60% a decorrere dall'1 gennaio 2025) dei costi ammissibili, delle entrate e dei costi di gestione ai fini della determinazione del contributo ammissibile e dell'intensità dell'aiuto.

Filogaso(VV) lì 08/03/2024

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Giuseppe MA



Piano Economico Finanziario del campo sportivo FILOGASO – Via VALENTE

Valori in €	tasso	Anni																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
Costi ammissibili	500.000,00																			
Totale costi ammissibili	500.000,00																			
VAN costi ammissibili	478.011,47 €																			
Determinazione risultato operativo																				
Entrate		8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
Uscite		13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00
risultato operativo		-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00	-4.700,00
VAN del risultato operativo		-4.700,00	-4.493,31	-4.295,71	-4.106,79	-3.926,19	-3.753,53	-3.588,46	-3.430,65	-3.279,78	-3.135,54									
VAN costi ammissibili	478.011,47																			
VAN risultato operativo	38.709,94																			
Importo aiuto concedibile	516.721,42																			
Intensità aiuto	103,34%																			
Importo erogabile	500.000,00																			

