



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Committente

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

Piazza della Libertà, 1 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)

OGGETTO

CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL' IMPIANTO SPORTIVO SITO IN VIA TINTORIA,
COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO.

Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Raffaella Virelli – Responsabile Area Affari Generali del Comune di Vezzano sul Crostolo

Descrizione

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - PEF

Data: Aprile 2024

Allegato A

Piano economico-finanziario

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica di massima della gestione degli impianti sportivi in oggetto nel breve 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.

Sono state seguite per la redazione le linee guida (all.1) inserite nel decreto del Ministero delle imprese e del Made in Italy del 31/08/2023.

L'analisi è stata effettuata sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

- assegnazione dell'impianto tramite concessione ad un soggetto che garantisca il possesso di requisiti imprenditoriali e tecnici per lo svolgimento dell'attività sportiva di base senza esclusioni e/o discriminazioni, oltre alla partecipazione ai campionati indetti da federazioni od enti di promozione sportiva;
- assegnazione tramite convenzione ad un soggetto che si assuma gli oneri gestionali e organizzativi finalizzati all'esercizio delle attività sportive compatibili con l'uso dell'impianto;
- l'assegnazione dell'impianto in via non esclusiva permettendo la fruizione dello stesso ad altri soggetti per diversi mesi all'anno e per diverse ore durante la giornata;
- acquisizione da parte dell'ente gestore delle autorizzazioni/certificazioni prescritte dalle norme vigenti per lo svolgimento dell'attività sportiva ed eventi occasionali;
- promuovere lo sport giovanile anche per coloro che hanno bisogni speciali;
- garantire lo svolgimento degli allenamenti, la partecipazione all'attività agonistica o l'assistenza tecnica da parte di personale specializzato.

Ai sensi dell'art. 177 del D. Lgs. n. 36/2023, i concorrenti assumeranno il rischio operativo della concessione, che comporta una reale esposizione alle fluttuazioni di mercato.

Il PEF è il risultato di un'analisi di molteplici fattori concomitanti, le specifiche circostanze e i vincoli posti alla gestione dei servizi stessi.

Sono stati valutati i seguenti elementi:

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 valutare la funzionalità, l'accessibilità, la fruibilità e i costi di gestione annuali ecc;
3. la presenza eventuale 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 (ad esempio l'uso per le scuole e per l'Amministrazione comunale), la definizione da parte del Concedente di tariffe calmierate.

Gli elementi del piano economico e finanziario, descritti puntualmente nei successivi paragrafi, sono elaborati a partire dalle caratteristiche delle strutture, 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.

Le stime sono state effettuate sulla base dei dati generali disponibili, dall'esperienza pregressa dell'Ente di gestione diretta degli impianti sportivi.

Il Piano Economico Finanziario è stato elaborato con cadenza annuale per tutto il periodo di affidamento.

Le ipotesi sono state formulate nel rispetto dei principi enunciati nell'art. 1 del capitolato speciale e secondo criteri di prudenza ed attendibilità.

Le ipotesi formulate fanno riferimento alle modalità di gestione del servizio e alle modalità organizzative contenute nel capitolato speciale e il piano delle attività di conduzione e manutenzione dell'impianto che determinano i costi operativi.

Si illustra brevemente il procedimento seguito per la definizione dei ricavi e dei costi di gestione.

A) Ricavi di gestione

I ricavi di gestione sono determinati dall'utilizzo e dalle presenze stimate sulla base degli anni precedenti (2021, 2022 e 2023), alle quali è stato applicato il tariffario approvato annualmente dalla Giunta Comunale che prevede un dettagliato elenco di attività e tipologie di utilizzo degli spazi da parte degli utenti e la corrispondente tariffazione.

In generale gli spazi del mattino non sono utilizzati o sono lasciati a disposizione di terzi, come ad esempio le scuole del territorio, mentre quelli pomeridiani e serali agli allenamenti e alle partite rispettivamente del settore giovanile e degli adulti.

I valori delle tariffe attualmente in vigore sono contenuti nell' All.2.2).

Non sono previste tariffe di mercato individuate dal concessionario.

La stima analitica delle presenze è improntata a ragionevole prudenza, potendo il concessionario conseguire migliori performance ove lo stesso sia in grado di fornire servizi innovativi e radicarsi nel territorio come una presenza affidabile e dinamica.

Si illustrano brevemente le modalità di calcolo impiegate per formulare una stima attendibile e prudentiale dei ricavi, ipotizzando un utilizzo di 34 settimane/anno per l'attività degli adulti e n. 36 settimane/anno per l'attività giovanile:

1.Settore Giovanile

Si prevede l'esercizio di certamente almeno un settore giovanile da svilupparsi con 2/3 allenamenti settimanali: lun/mer e mar/gio nella fascia oraria pomeridiana dalle 17.00 alle 18.30 e dalle 18.30 alle 20.00. Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 25/30 allievi. L'organizzazione del percorso didattico sportivo è affidata alle società sportive che percepiscono le rette mensili e provvedono all'organizzazione delle attività.

Si prevede il sabato e la domenica mattina n. 20 partite annue alla tariffa da € 120 a 185 a match (differenza diurno / serale).

Si stima un incasso netto medio pari ad almeno € **3.000,00**.

2.Affitto campo da calcio a società sportive per allenamenti e partite

Si ipotizza di affittare il campo di calcio per gli allenamenti nelle ore 20,00 alle 21,30 due, max 3 volte alla settimana salvo le prime due settimane di preparazione ove l'allenamento viene svolto tutti i giorni.

L'importo forfettario previsto, stando agli importi storici e pregressi, si aggira intorno alla cifra forfettaria **di almeno € 3.500,00**

Si ipotizza di affittare il campo da calcio per lo svolgimento delle partite previste dai calendari sportivi o per tornei amatoriali (17 partite domenicali e 17 partite nei giorni feriali) alla tariffa forfettaria di € 120/185€.

Si stima un incasso netto pari ad almeno € **6.450,00**.

3.Altri Eventi

In via prudentiale non sono previsti ricavi, in fase di gara potranno essere indicate delle proposte da parte del concessionario.

4.Sponsorizzazioni

L'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari nei campi sportivi è prevista dall'art. 16 del capitolato prestazionale. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività

commerciali) che in cambio merce (per i fornitori istituzionali). In ogni caso la valorizzazione media è di euro 250/anno a sponsor per una stima di almeno 8 sponsor.

Si stima, per l'impianto de quo, stante il pregresso conosciuto, un incasso netto pari ad almeno € **12.000,00**.

B) Costi di gestione

Per quanto riguarda i costi di gestione essi sono stati stimati sulla base dell'analisi condotta sui rendiconti delle precedenti gestioni, in particolare riguardanti i costi complessivi delle utenze e dei servizi manutentivi. Sono stati anche confrontati i costi di gestione di attività simili, dalla cui analisi si segnala che la maggior parte dei costi d'esercizio dell'attività è costituito dai costi del personale e dei servizi ed utenze.

Si mette in evidenza che nel presente documento i costi di gestione sono calcolati su base annuale non essendo soggetti ad interruzioni o scorporazioni temporali riferite al solo periodo di apertura dell'impianto, in quanto la concessione impegna il concessionario al mantenimento della struttura anche nei periodi di chiusura.

Tuttavia, le suddette stime possono subire delle variazioni, sia in aumento che in diminuzione, non prevedibili in sede di redazione del piano economico-finanziario.

Per quanto riguarda i costi annuali di gestione, si è tenuto conto delle spese caratteristiche di ogni struttura sportiva. Le voci inserite nel piano economico-finanziario, tutte al netto di IVA, sono le seguenti:

1. Personale

Il Concessionario deve provvedere alla custodia, alla vigilanza, alla pulizia e alla sicurezza igienico sanitaria del complesso sportivo, degli impianti delle attrezzature, nonché all'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio idoneo personale.

E' stata ipotizzata la presenza di n.1 addetto per i servizi di pulizia giornaliera e manutenzione degli spogliatoi, dei servizi igienici e degli spazi destinati al pubblico (custode) nel periodo di apertura di ogni impianto sportivo. 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. Si ipotizza una spesa minima di € **9.000,00**.

2. Utenze

Il costo per la fornitura delle utenze (energia elettrica, acqua e gas), è stato stimato facendo riferimento ai consumi delle gestioni degli anni precedenti.

3. Manutenzione ordinaria e programmata

Il mantenimento in efficienza dell'impianto sportivo, degli immobili e dei relativi impianti tecnologici, delle recinzioni e delle dotazioni e spazi di pertinenza richiede attività manutentive e di riparazione sui beni più esposti ad usura (in particolare il manto del campo da calcio, l'impianto di illuminazione esterno, le aree verdi di pertinenza) che saranno svolte dal personale del concessionario o mediante affidamento a terzi in maniera programmata al fine di scongiurare il deprezzamento del bene. Le specifiche tecniche inerenti le modalità di esecuzione delle manutenzioni dei campi di gioco sono riportate in dettaglio nell'all. B.2.1) Piano di conduzione tecnica, al fine di mantenere l'omologazione del campo. La spesa annuale di manutenzione, relativa al campo da gioco, da allenamento, immobili, locale "bar" è indicata in € **18.900,00**.

In questa voce si ricomprendono le spese relative ai materiali d'uso e consumo per le pulizie e i servizi di disinfezione e derattizzazione delle aree dell'impianto, per un importo stimato di **euro 1.000,00**.

In detta manutenzione dell'impianto è da tenere in considerazione che, storicamente, chi gestiva l'impianto si occupava anche del decoro delle aree esterne: nello specifico trattasi di campo ad uso allenamento (denominato campo Paride Allegri) che si sviluppa in confine con la ciclopedonale utilizzata sia dagli atleti del campo Comunale che da quelli della Palestra Comunale.

Per detta attività, si è stimato un importo annuale di € **5.000,00** € (importo bensì non considerato nei costi di gestione dell'impianto) ma che verrà comunque richiesto venga espletato dal futuro gestore dell'impianto.

4. Costi Generali

- assicurazioni e cauzione definitiva

Il Concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio. Il Concessionario è garante del corretto uso dell'impianto da parte degli utenti ed è tenuto pertanto a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori. L'art. del capitolato speciale indica i massimali di garanzia delle polizze RCO e RCT e dell'assicurazione del rischio locativo.

Negli oneri assicurativi è anche compreso il costo della fidejussione costituita a garanzia del contratto di concessione come previsto dall'art. 117 del D. Lgs. n. 36/2023. L'importo complessivo è stimato in € **500,00**.

- costi di gestione amministrativa

Spettano al concessionario tutte le attività amministrative riguardanti la gestione dell'impianto e le relazioni con l'utenza e l'Amministrazione comunale. A titolo di esempio sono qui compresi i costi relativi alla regolare tenuta della contabilità, al pagamento delle imposte, al reporting periodico previsto dal capitolato speciale, nonché i costi per la cancelleria e materiali d'uso e consumo, le spese telefoniche e le spese di acquisto di beni e servizi. Importo stimato € **500,00**.

C) Contributo finanziario

La presenza di vincoli specifici gestionali posti al concessionario che potrebbero limitarne sensibilmente la potenziale redditività, come ad esempio le prestazioni di carattere sociale ed educativo (ad esempio l'uso delle scuole e dell'Amministrazione comunale), la realizzazione di progetti di inclusione sociale di bambini e ragazzi con bisogni speciali e la definizione da parte del Concedente di tariffe calmierate soprattutto riferite al settore giovanile portano l'Amministrazione comunale al riconoscimento, ai sensi del comma 6 dell'art.177 del D. Lgs. n.36/2023, ai soli fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, di un contributo finanziario, annualmente parlando, così declinato: campo da calcio ubicato in Vezzano sul Crostolo € **19.950,00** oltre ad IVA di legge;

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative con i costi e i ricavi per ogni singola struttura.

Piano economico- finanziario ANNUALE			
COSTI	IMPORTO	RICAVI	IMPORTO
Utenze luce acqua e gas	16.000,00	Entrate da concessione spazi sportivi e pubblicità	12.000,00
Telefono	1.000,00	Noleggio impianto (allenamenti e match ufficiali). Max 70 partite annue, tariffa da 120 a 185).	12.950,00
Manutenzione ordinari impianto annuale	18.900,00	Bar e biglietteria	8.500,00
Spese amministrative (ass, cancelleria)	1.000,00	Contributo finanziario necessario al pareggio annuale	19.950,00
Custode, personale, pulizie	9.000,00		
Acquisti bar	7.500,00		
TOTALE	53.400,00	TOTALE	53.400,00

VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. n.36/2023 e sulla base del presente progetto, il valore della concessione è rappresentato dal totale dei ricavi del concessionario nell'arco della durata del contratto ammonta a complessivi € **33.450,00** annui al netto IVA, **per due anni € 66.900,00 al netto di iva.**

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo
Tel. 0522/601962- Fax 0522/601947 - C. F. e P. I.V.A. 00441360351

CONCLUSIONI SULLA FATTIBITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

Ipotizzando una concessione di servizi della durata di 24 mesi (ventiquattro), le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una chiara insufficiente capacità economica a produrre reddito tale da sostenere le attività richieste e, pertanto, è evidente come sia necessario contribuire pubblicamente al sostentamento dell'unico impianto sportivo calcistico presente sul territorio omologato per ospitare eventi di calcio a 11 non professionistico.

Il Concedente, ai soli fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario definito ai sensi dell'art. 177 del D. Lgs. n. 36/2023, riconoscerà al Concessionario un contributo finanziario ai sensi del comma 6 del medesimo articolo al Concessionario, secondo le indicazioni contenute nell'art. 5 del presente capitolato.

Il presente piano ha il solo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base di gara per l'affidamento e la gestione dei servizi predetti. Gli elementi di base e le modalità di calcolo non hanno pertanto alcuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale.

Ciascun concorrente dovrà predisporre il proprio piano economico finanziario in relazione ai propri costi aziendali e alla propria offerta, nonché nel rispetto di quanto previsto dal capitolato speciale. Ogni responsabilità resta, quindi, in capo al proponente anche in caso di assunzione dei medesimi valori proposti nel presente piano o in caso di errori anche materiali sui calcoli e sui presupposti a base del presente piano finanziario.

Tutti i valori economici, qualora non espressamente specificato, si intendono IVA esclusa e sono determinati a valori monetari costanti, al netto di fenomeni inflattivi.