

AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE PER ANNI CINQUE DEL CAMPO DI CALCIO SITO IN ARNONE VIA PIE' D'ARRONE.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

INDICE

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 regime

PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Piano Economico e Finanziario riguardante la proposta per la concessione inerente il servizio di gestione dell'impianto sportivo campo di calcio, di proprietà del Comune di Arrone ed ubicato in Via Piè D'Arrone.

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 generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria ed ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo e verificare la fattibilità gestionale dell'impianto sportivo in questione.

Il presente studio terrà conto delle analisi dei costi e dei ricavi gestionali, della capacità di raggiungere il pareggio tra costi e ricavi e della copertura finanziaria dell'eventuale investimento.

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

1)-a Descrizione della struttura

Il Campo di Calcio è una struttura che è stata recentemente oggetto di un radicale intervento di riqualificazione consistente principalmente nei seguenti interventi:

- rifacimento del terreno e illuminazione del campo da calcio a 11;
- rifacimento dei locali spogliatoi e dell'impianto elettrico, realizzazione di un impianto di riscaldamento tramite pompe di calore, installazione di un impianto di produzione di acqua calda sanitaria, installazione di pannelli solari termici sulla copertura,
- realizzazione di un sistema di accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli spogliatoi e dal drenaggio del campo da calcio da utilizzare per l'irrigazione del campo sportivo;
- riqualificazione delle tribune coperte e scoperte del campo di gioco, con i locali di servizio e dirette pertinenze;

Non si prevedono pertanto investimenti a carico del gestore.

1)-b Ipotesi gestionali

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura sportiva, con una stima approssimativa dei 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.

Il Campo di Calcio potrà offrire i seguenti servizi primari:

- a. Scuola calcio
- b. Affitto Campo
- c. Tornei locali e regionali

La presenza di n. 509 posti a sedere e l'adeguata dotazione di servizi possono essere la premessa per l'organizzazione di eventi di carattere sportivo di rilevanza regionale/nazionale.

Si prevede che l'attività venga presumibilmente gestita attraverso una ASD (Associazione Sportiva Dilettantistica) o una SSD (Società Sportiva Dilettantistica).

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 50 iscritti, in fasce orarie pomeridiane. Il costo a carico di ogni iscritto è calcolato in euro 300 annui (euro 30 mensili per 10 mesi), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi. Totale 15000,00

Affitto Campo

Si ipotizza che il concessionario affitti il campo di calcio negli orari in cui non è a disposizione della scuola calcio, applicando le tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale.

In via prudenziale, l'ipotesi di lavoro considera la possibilità di affittare il campo per 5 giorni a settimana per 10 mesi annui.

La tariffa (IVA inclusa) individuata è pari ad euro 130.00 al giorno per un totale complessivo di euro 26.000,00.

Biglietteria

Si considera una partecipazione di circa 20 spettatori paganti per ciascun evento sulla base di 25 eventi/anno a una tariffa pari a 3,00 euro per un totale di 1500,00.

Altri ricavi

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

- a) **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 € 500,00/annuo a sponsor per una stima di 5 sponsor per un tale di euro 2500,00.
- b) **AFFITTO** per tornei sportivi e manifestazioni sportive.
Si ipotizza l'affitto per tornei e manifestazioni sportive per 5 settimane all'anno per euro 1200,00 /settimana per un totale di euro 6.000,00.

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.

Si stima la necessità di avere i seguenti addetti con i seguenti costi annui:

- N. 1 guardiano notturno/festivo per un costo complessivo annuo di € 5.000,00
- N. 2 istruttori calcio per un costo complessivo annuo di €. 8.000,00

I costi delle utenze, energia elettrica e servizio idrico, sono stimati sulla base dei consumi degli anni precedenti, tenuto conto che la struttura potrà usufruire dell'impianto fotovoltaico per la produzione dell'energia elettrica e dell'impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda. Nel complesso vengono stimati in euro 22.000,00/annui:

A tali costi dovranno aggiungersi i costi di pulizia, la manutenzione ordinaria dei campi da gioco e delle relative attrezzature, disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura che si quantificano in euro 5000,00/annui;

Si stimano altresì i costi di gestione amministrativa per euro 2000,00/annui.

Ulteriori costi di rilievo legati alle attività sportive organizzate sono i costi per il materiale sportivo (palloni, attrezzature minute, materiali vari di consumo), assicurazioni e varie stimate in euro 4000,00 annui.

CAPITOLO 4 – ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA REDDITIVITA' ED ALLA SOSTENIBILITA' DELL'OPERAZIONE

Tra i fattori che possono incidere, in maniera decisiva, sulla redditività e sostenibilità dell'ipotesi gestionale vi è, sicuramente, l'importo del canone di concessione.

La determinazione del canone deve tener conto sei seguenti fattori:

- valutazione patrimoniale;
- redditività presunta della struttura sportiva;
- gravosità degli oneri correlati alle utenze;

Come accennato in apertura di relazione, il Campo di Calcio è una struttura di recente adeguamento, realizzata con idee architettoniche moderne e funzionali e non necessita di alcun intervento strutturale.

La redditività presunta della struttura sportiva, al lordo degli oneri concessori, pari a circa il 4% dei ricavi attesi, è in linea con la media delle attività di riferimento.

Le utenze saranno interamente a carico del gestore e nulla graverà in capo al Comune.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene congruo un canone di concessione pari ad euro 5.000/ annui da porre a base d'asta con offerte in rialzo.

Conclusioni

La presente analisi economico-finanziaria ha analizzato le potenzialità della struttura in parola dimostrando che, con una buona organizzazione, sia possibile sin dal primo anno coprire i costi per la gestione della struttura. Si ritiene però necessario dover osservare un rigore ed una gestione attenta, con gran spirito di iniziativa anche al fine di sperare in un incremento del proprio giro d'affari.

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione delle attività in concessione.

Sulla base del fatturato totale della concessione per cinque anni il valore della concessione ammonta a €. 255.000,00.

Allegati

- a) Conto economico a regime

Ricavi

Fonte di ricavo	Entrate Stimate (€)
scuola calcio	15.000,00 €
sub-affitto campo	26.000,00 €
Tornei altre manifestazioni sportive	6.000,00 €
Sponsorizzazioni	2.500,00 €
Biglietteria	1.500,00 €
Totale ricavi	51.000,00 €

Spese

Voce di spesa	Spese stimate (€)
canone annuo	5.000,00 €
manutenzione ordinaria e pulizia	5.000,00 €
Utenze	22.000,00 €
Assicurazione e spese varie	4.000,00 €
Spese amministrative	2.000,00 €
Spese personale tecnico e di custodia	13.000,00 €
Totale spese	51.000,00 €

Riassunto del piano economico-finanziario

Totali ricavi (€)	Totale spese (€)	Utile
51.000	51.000	0