



**Comune di San Salvo**  
Piazza Papa Giovanni XXIII, 7  
66050 SAN SALVO (CH)  
Tel. 0873 3401

## DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



Comune di San Salvo - c\_i148 - 1 - 2026-03-26 - 0010945

### **SAN SALVO**

Codice Amministrazione: **Comune di San Salvo**

Numero di Protocollo: **0010945**

Data del Protocollo: **giovedì 26 marzo 2026**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: PROPOSTA DI INVESTIMENTO PER  
RIQUALIFICAZIONE IMPIANTO SPORTIVO CIRCOLO TENNIS DI VIA  
MAGELLANO**

**MITTENTE:**

CIRCOLO TENNIS SAN SALVO

Note:

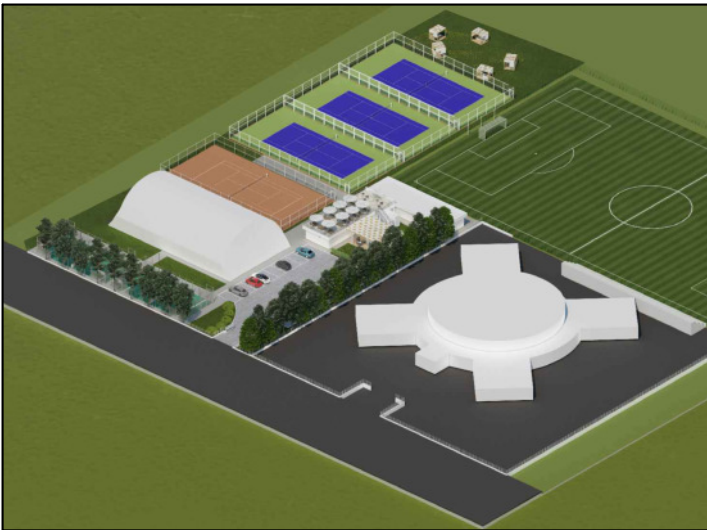


**COMUNE DI SAN SALVO**  
 PROVINCIA DI CHIETI



Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

PFTE



ELABORATO:

**RELAZIONE TECNICA  
 DESCRITTIVA**

TAV:

**1.0**

SCALA:

---

DATA:

**02/2026**

Nome file digitale:

1.0\_Relazione tecnica descrittiva.pdf

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

FIRMA E TIMBRO

IL PROGETTISTA:

Arch. Gian Luca Di Lisa

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA:

NOTE:

REV.	DISEGNATORE	CONTROLLATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	DESCRIZIONE-REVISIONE	DATA

---

## Relazione Tecnica Illustrativa

**Oggetto:** Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

### 1. Premessa e Stato di Fatto

La presente relazione ha per oggetto la descrizione degli interventi di riqualificazione previsti per il complesso sportivo ubicato a San Salvo Marina (CH). La struttura, allo stato attuale, comprende campi da tennis e un corpo di fabbrica destinato a servizi.

Dall'analisi dello stato di fatto emergono criticità funzionali e strutturali che necessitano di interventi mirati:

- **Edificio servizi:** L'attuale distribuzione interna (due spogliatoi e un bar) risulta obsoleta e non pienamente rispondente alle normative igienico-sanitarie e ai criteri CONI per la separazione dei flussi e l'accessibilità. Inoltre presenta una scarsa efficienza energetica (involucro disperdente, impianti obsoleti) e necessita di adeguamenti strutturali per raggiungere i livelli di sicurezza sismica previsti dalle norme attuali per edifici aperti al pubblico.
- **Area parcheggio:** Il piazzale in materiale stabilizzato, presenta avvallamenti che causano ristagni di acque meteoriche, creando disagio all'utenza.
- **Campo da tennis (cemento):** La pavimentazione in calcestruzzo mostra fessurazioni da ritiro e usura, la recinzione perimetrale risulta ammalorata e non sicura, mentre l'illuminazione presenta apparecchi illuminanti oramai non più adeguati a servizio di campo.

### 2. Descrizione degli Interventi di Progetto

Il progetto prevede tre distinti ambiti di intervento, descritti di seguito:

#### ***Intervento 1: Ristrutturazione, Miglioramento Sismico ed Efficientamento Energetico (Edificio Servizi)***

L'intervento sull'edificio principale sarà globale e si articolerà in tre categorie di opere:

**A. Ristrutturazione Funzionale (Architettonica)** Come da precedenti previsioni, si procederà alla totale redistribuzione interna per realizzare:

- **Due blocchi spogliatoio (Uomini/Donne)** conformi alla normativa CONI (zone spogliatoio, servizi igienici secondo il DM 236/89 e docce a norma). Gli spogliatoi sono progettati secondo la normativa per garantire la presenza contemporanea del massimo dei giocatori per i tre campi da tennis esistenti. Considerando i tre campi si potrà avere al massimo 12 atleti per ogni singolo turno. In particolare, lo spogliatoio maschile, ha una superficie interna di 21.65 mq che diviso il fattore 1.60 mq ad atleta, stabilito dalle norme CONI, garantisce la contemporaneità di 13 atleti. Lo spogliatoio femminile, di superficie interna di 20.85 mq garantisce la contemporaneità di 13 atleti. Entrambi gli spogliatoi sono conformi alle normative di settore. La zona docce deve essere garantita con un numero di postazioni pari a 1 piatto doccia ogni 4 atleti, per la zona maschile e femminile saranno previsti 4 piatti doccia, dalle dimensioni 0.90x0.90 m, superiore al minimo previsto per la capienza dello

spogliatoio, fissato a numero 3 postazioni. In ogni spogliatoio inoltre verrà realizzato un servizio igienico fruibile da tutti, compreso da persone con ridotta mobilità, rispettando le norme del DM 236/89.

- **Zona Bar/Ristoro** con annesso servizio igienico "accessibile" (D.M. 236/89) e un ufficio gestionale.
- **Nuovo impianto elettrico e idrico sanitario** secondo il DM 37/2008

**B. Miglioramento Sismico (Strutturale)** Al fine di incrementare l'indice di sicurezza strutturale dell'edificio esistente, sono previsti interventi locali e globali quali:

- **Consolidamento delle murature/strutture:** Applicazione di intonaco armato o sistemi compositi (FRCM/FRP) sulle pareti portanti per aumentarne la resistenza a taglio e flessione.
- **Cerchiature:** Rinforzo delle aperture esistenti o di nuova realizzazione mediante telai in acciaio.
- **Collegamento delle strutture:** Verifica e miglioramento del collegamento tra le pareti e i solai (cordoli sommitali o tiranti) per garantire un comportamento scatolare dell'edificio.

**C. Efficientamento Energetico** L'obiettivo è ridurre i consumi di gestione e migliorare il comfort indoor attraverso:

- **Isolamento dell'Involucro:** Realizzazione di un **cappotto termico esterno** (o interno, se vincoli lo impongono) e coibentazione della copertura per eliminare i ponti termici.
- **Sostituzione Infissi:** Installazione di nuovi serramenti a taglio termico con vetri basso-emissivi antinfortunistici.
- **Impiantistica:**
  - Installazione di **pompa di calore** ad alta efficienza per la climatizzazione estiva/invernale.
  - Sistema a pompa di calore specifico per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), fondamentale per il fabbisogno delle docce.
  - Installazione di un **impianto fotovoltaico** in copertura (con eventuale sistema di accumulo) per l'autoproduzione di energia elettrica.

### ***Intervento 2: Rigenerazione del Piazzale Parcheggio***

L'intervento mira a risolvere le problematiche di drenaggio e fruibilità dell'area di sosta che ha una superficie totale di circa 800 mq.

- **Preparazione del fondo:** Si procederà alla scarifica superficiale e alla regolarizzazione del piano di posa esistente per eliminare avvallamenti e ridefinire le pendenze per il corretto deflusso delle acque meteoriche.
- **Manto in Calcestre:** Sull'area verrà steso un nuovo strato di usura in **calcestre** (misto di pietrisco calcareo e legante naturale). Questo materiale garantisce un aspetto naturale, basso impatto ambientale e una buona permeabilità.
- **Compattazione:** Il materiale verrà bagnato e rullato meccanicamente ottenere una superficie planare, solida e priva di polverosità eccessiva.



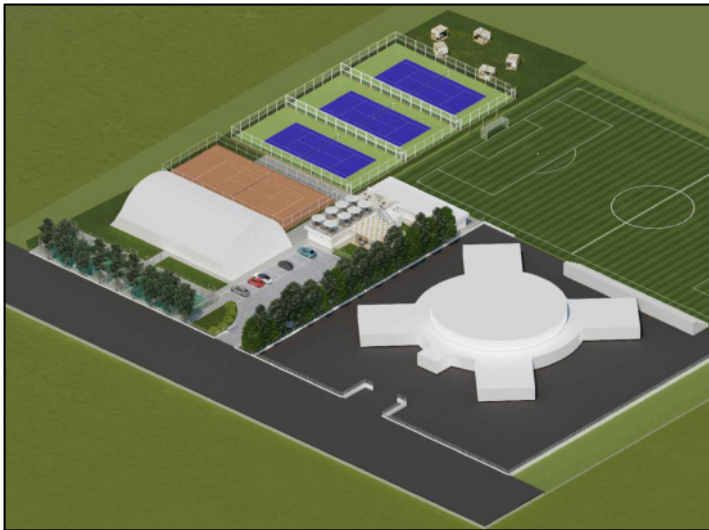


**COMUNE DI SAN SALVO**  
 PROVINCIA DI CHIETI



Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

PFTE



ELABORATO:

**PLANIMETRIA GENERALE**

TAV:

**2.0**

SCALA:

---

DATA:

**02/2026**

Nome file digitale:

2.0\_Planimetria generale.pdf

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

FIRMA E TIMBRO

IL PROGETTISTA:



Arch. Gian Luca Di Lisa

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

\_\_\_\_\_

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA:

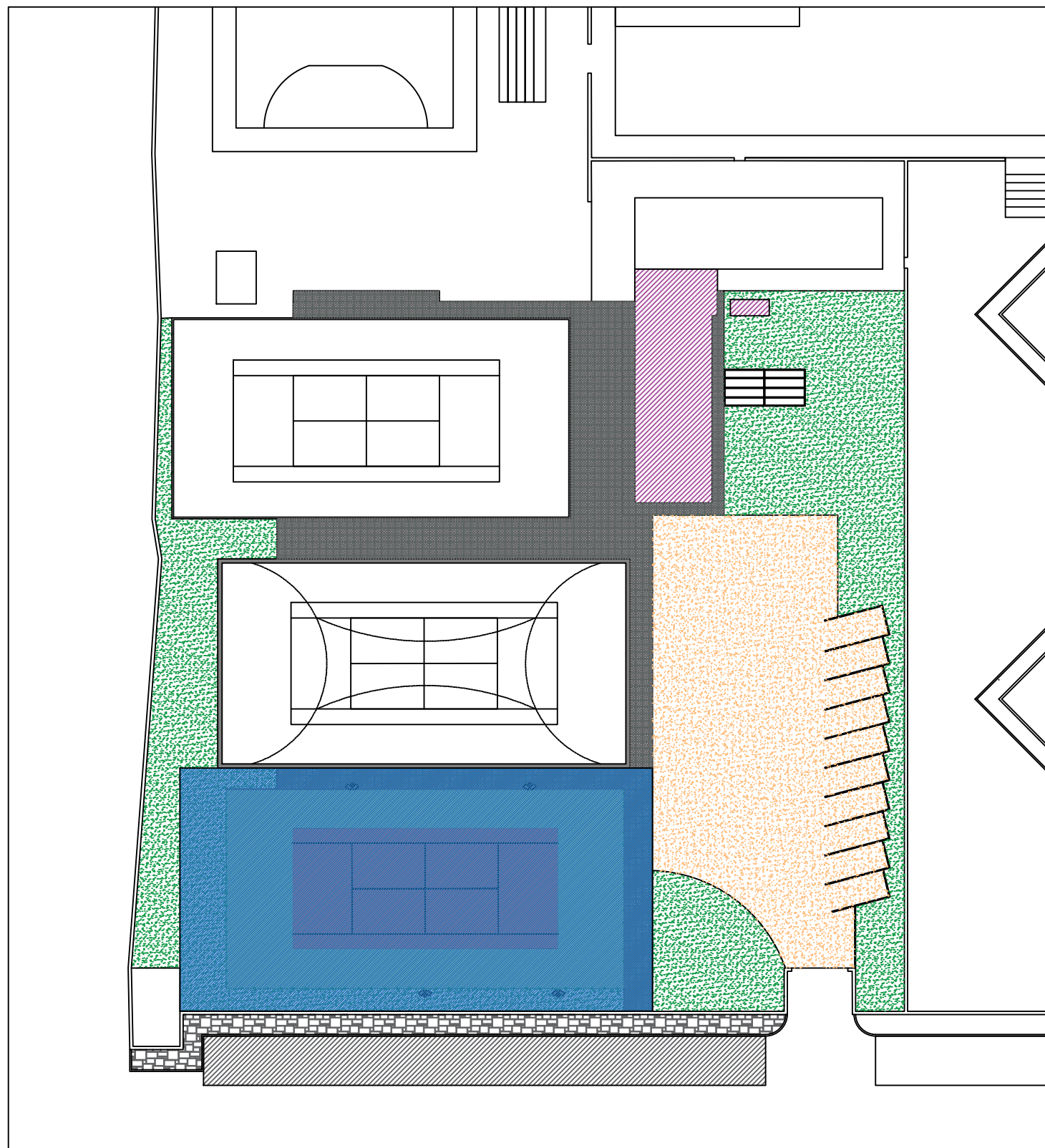
\_\_\_\_\_




NOTE:

REV.	DISEGNATORE	CONTROLLATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	DESCRIZIONE-REVISIONE	DATA



# PLANIMETRIA GENERALE



-  Intervento n°1  
Ristrutturazione sismica ed adeguamento alla normativa degli spogliatoi
-  Intervento n°2  
Rigenerazione manto area parcheggi
-  Intervento n°3  
Ristrutturazione campo da tennis esistente

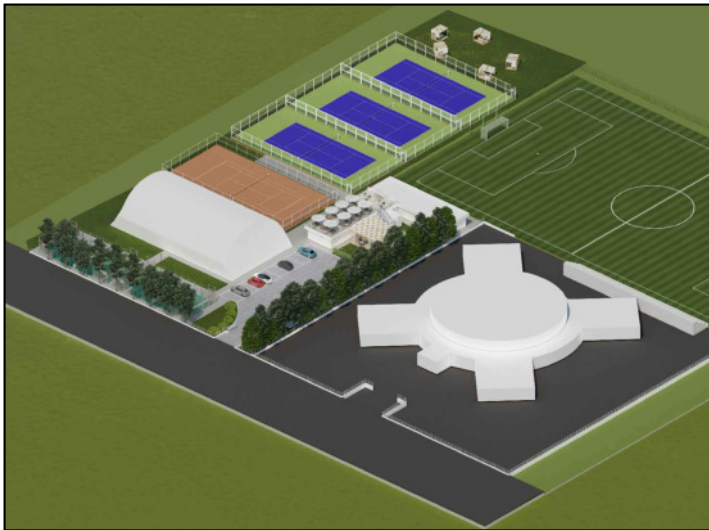


**COMUNE DI SAN SALVO**  
PROVINCIA DI CHIETI



Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

PFTE



ELABORATO:

**ELABORATI GRAFICI**

TAV:

**2.1**

SCALA:

---

DATA:

**02/2026**

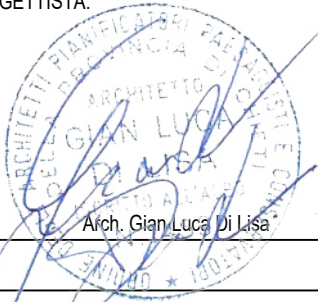
Nome file digitale:

2.1\_Elaborati grafici essenziali.pdf

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

FIRMA E TIMBRO

IL PROGETTISTA:



Arch. Gian Luca Di Lisa

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

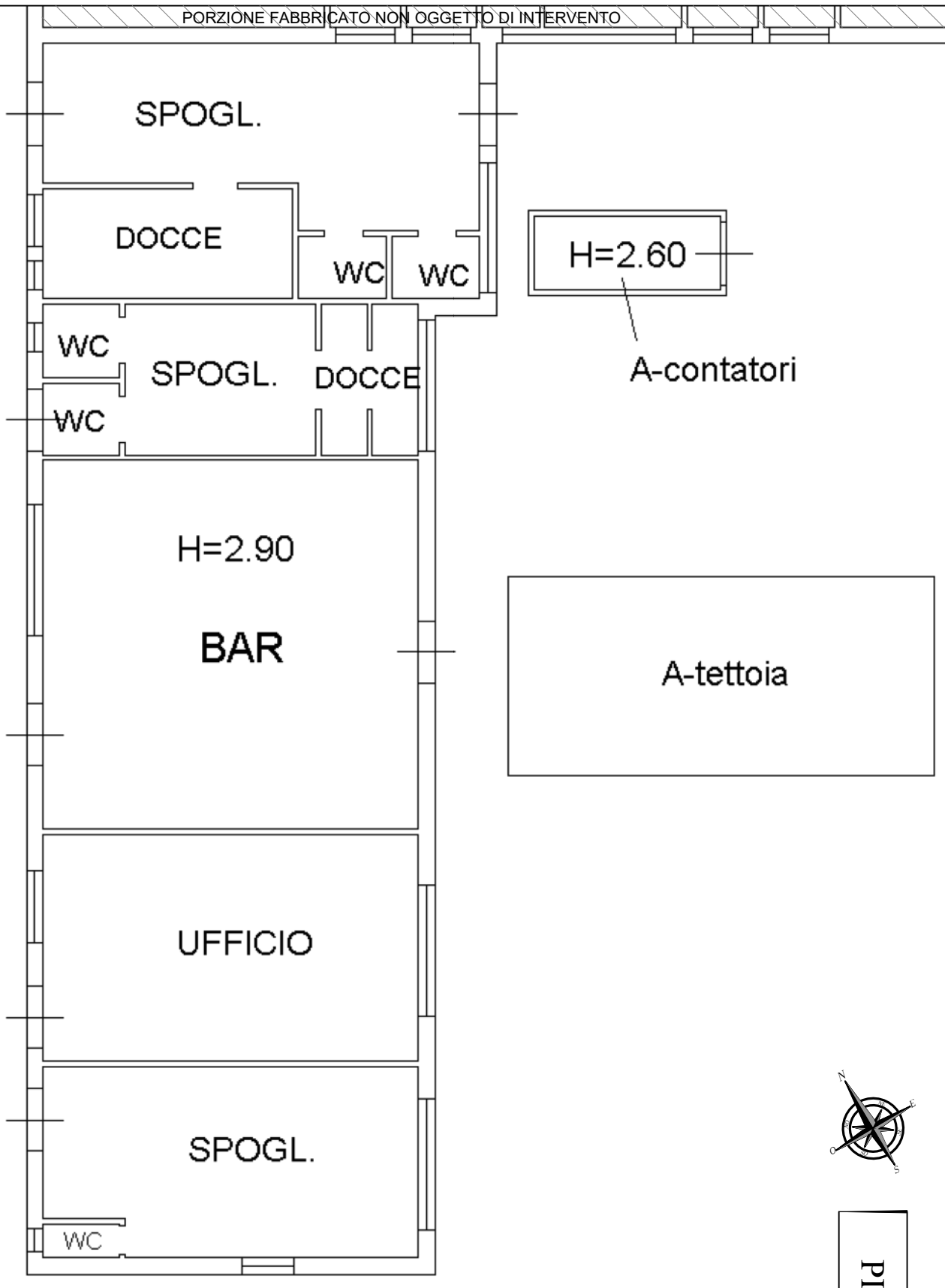
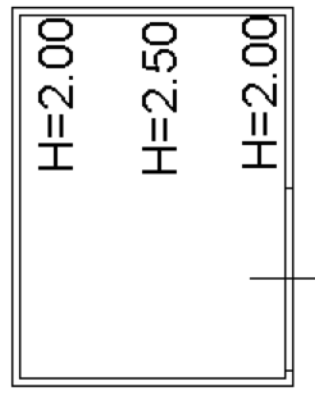
\_\_\_\_\_

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA:

\_\_\_\_\_

NOTE:

REV.	DISEGNATORE	CONTROLLATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	DESCRIZIONE-REVISIONE	DATA



**PIANTA STATO ASSENTITO**  
Intervento n°1



# PIANTA STATO DI PROGETTO

Intervento n°1

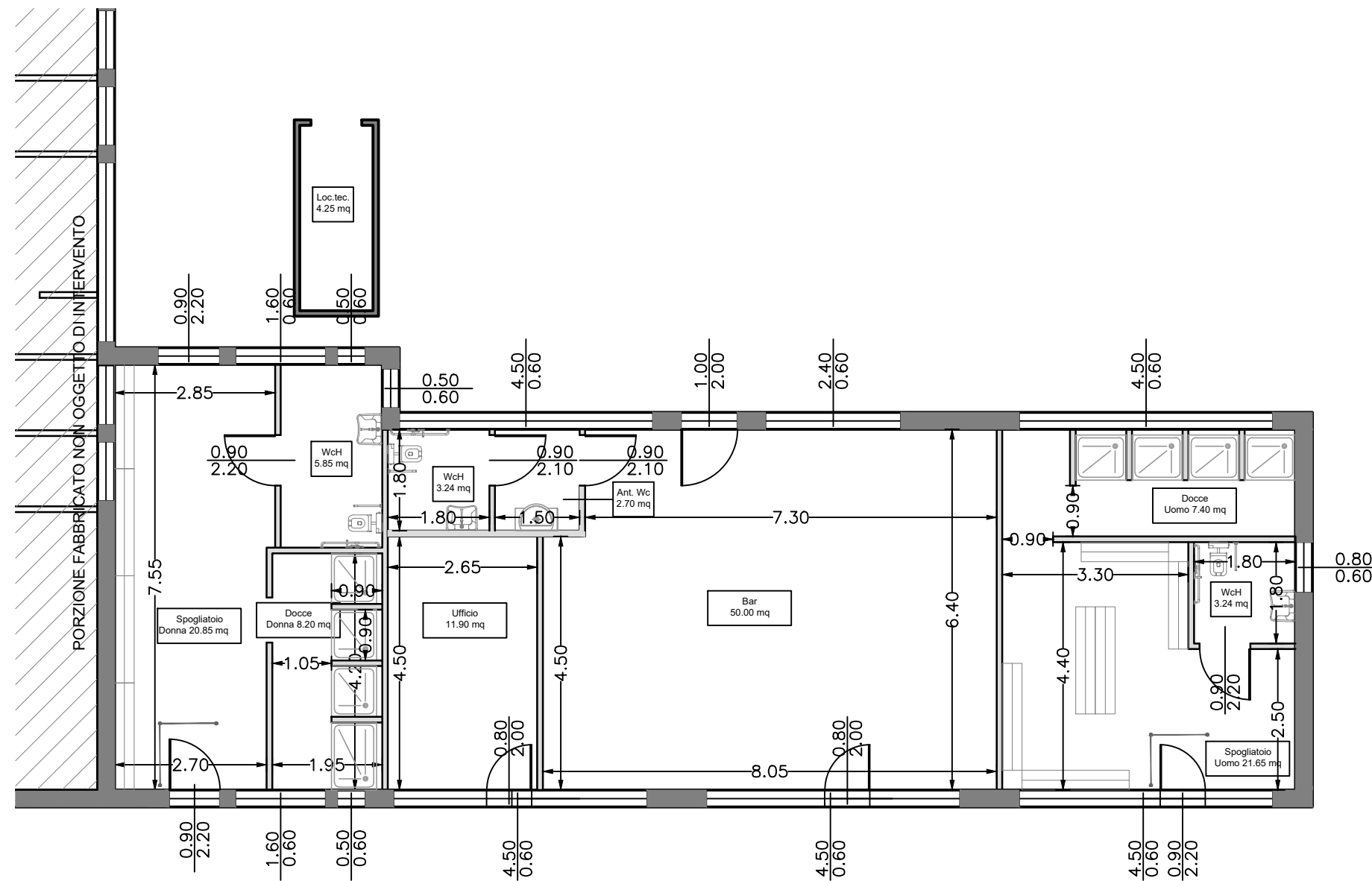


Tabella superfici				
Caratteristiche	Geometria			
	Sup. N. [m <sup>2</sup> ]	Sup. fin. [m <sup>2</sup> ]	RAI	
Bar	50.00	7.97	0.153	Verificato
Ant.Wc	2.70	0.90	0.333	Verificato
WcH	3.24	0.96	0.296	Verificato
Ufficio	11.90	1.53	0.128	Verificato
Spogliatoio donna	20.85	2.79	0.134	Verificato
Zona docce donna	8.20	2.94	0.149	Verificato
Wc donna / H	5.85	0.87	0.212	Verificato
Spogliatoio uomo	21.65	3.24	0.149	Verificato
Zona docce uomo	7.40	2.10	0.271	Verificato
Wc uomo / H	3.24	0.48	0.148	Verificato
Loc.Tecnico	4.25	0.00	0.000	Non richiesto
	<b>139.28</b>			

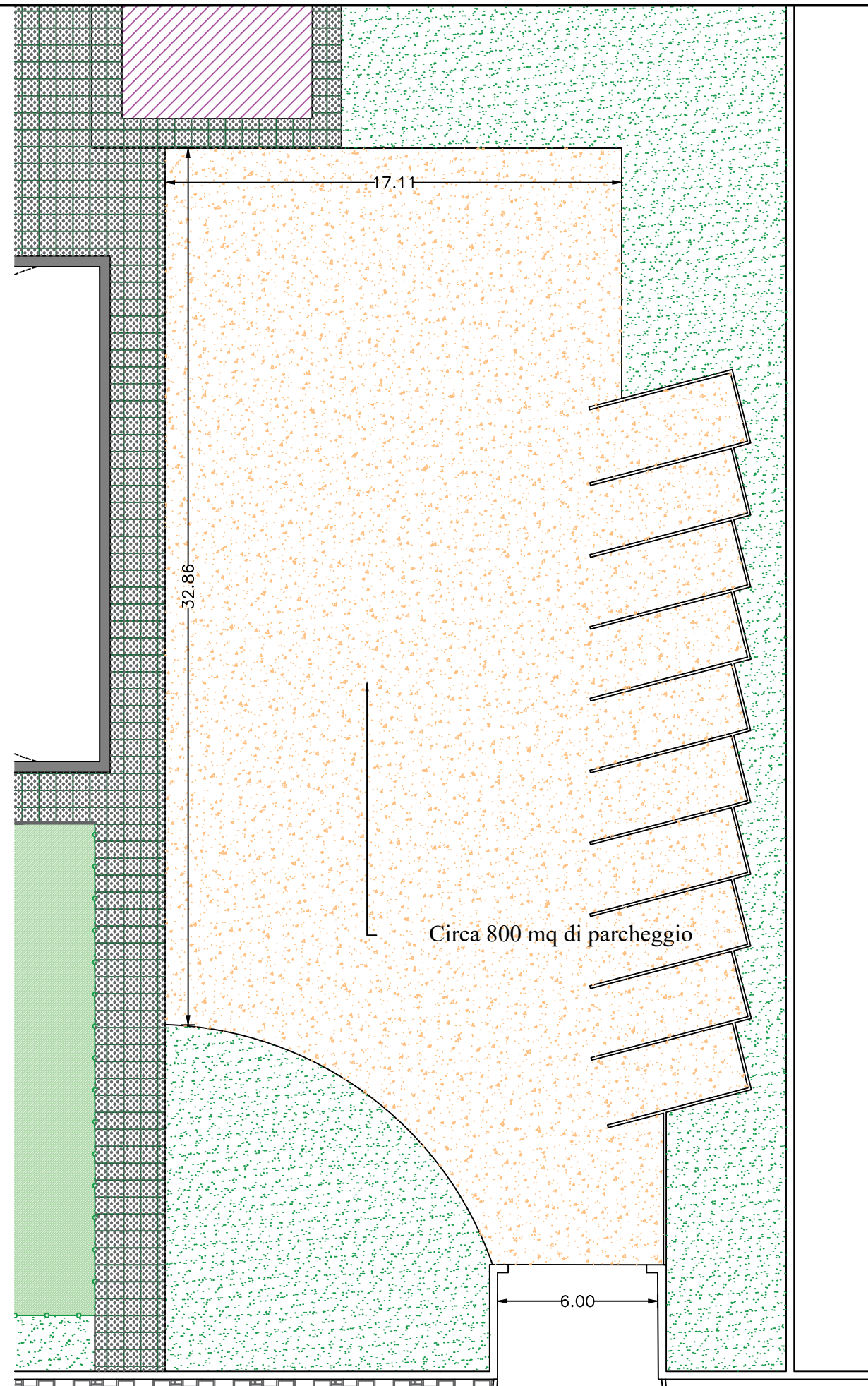
SUP. AREOILLUMINANTE DIRETTA >1/8 = 0.125 (NORME IGIENICO SANITARIE PER LOCALI BAGNI, UFFICI, MENSA, ECC. )  
 \* Nei locali dove la S.A. è insufficiente a garantire un idoneo ricambio d'aria, verranno installati dei macchinari per l'aerazione forzata



## PIANTA STATO DI PROGETTO

Intervento n°2

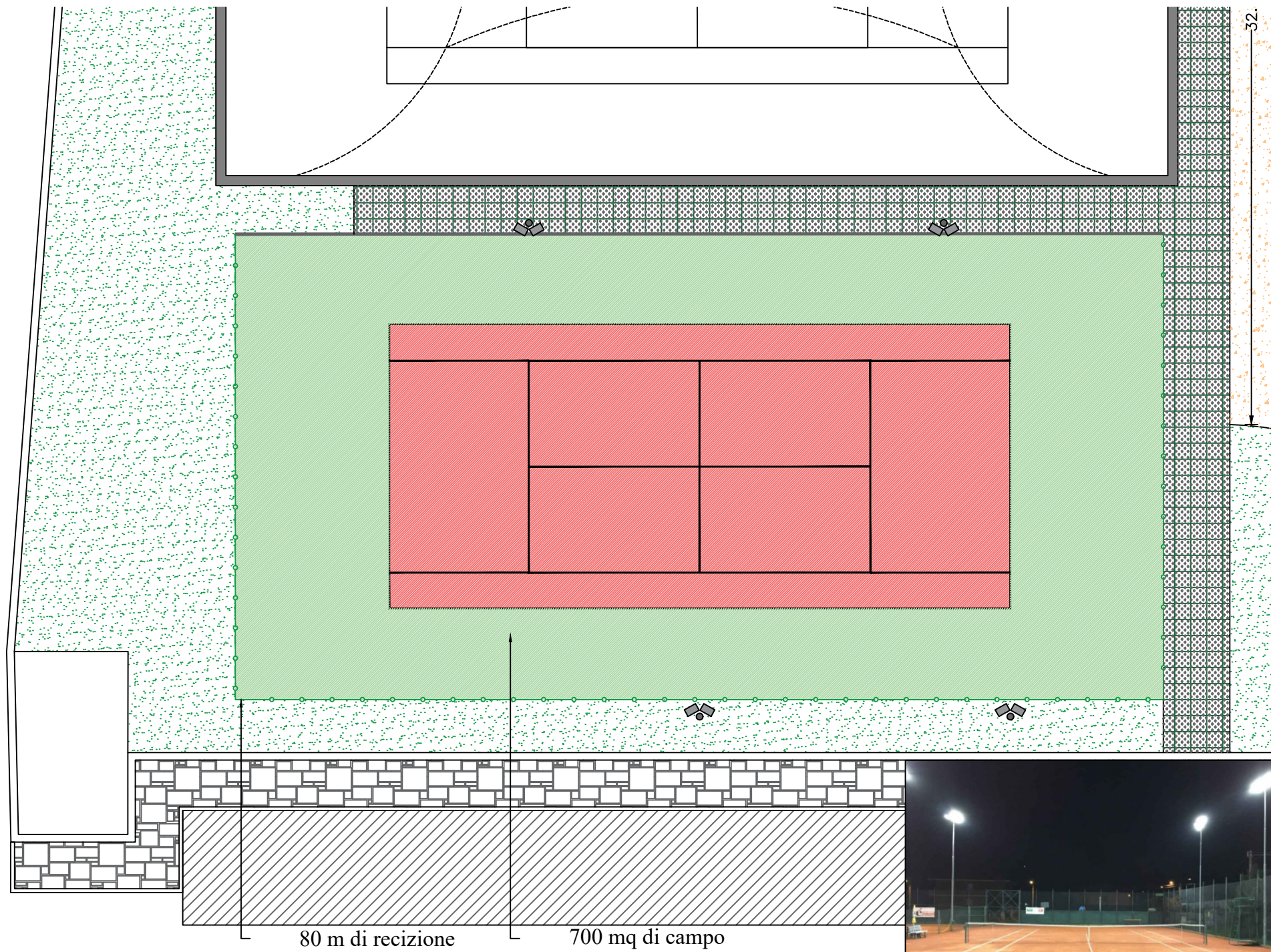
Il nuovo parcheggio verrà ripristinato con un nuovo strato di calcestruzzo. Il calcestruzzo è un aggregato naturale stabilizzato, una miscela di inerti (polvere, sabbia, ghiaia) che, una volta posato e compattato, crea pavimentazioni resistenti e durature, simili a "strade bianche" o "sentieri", ideale per percorsi ciclabili, viali pedonali, piazzali e aree verdi, grazie al basso impatto ambientale, ottima aderenza e costi contenuti di manutenzione





# PIANTA STATO DI PROGETTO

Intervento n°3



Applicazione di malta tecniche sulle zone fessurate del campo



Applicazione di resine per pavimenti sportivi



Installazione nuovi proiettori led per impianti sportivi



Sostituzione recinzione attuale con una nuova

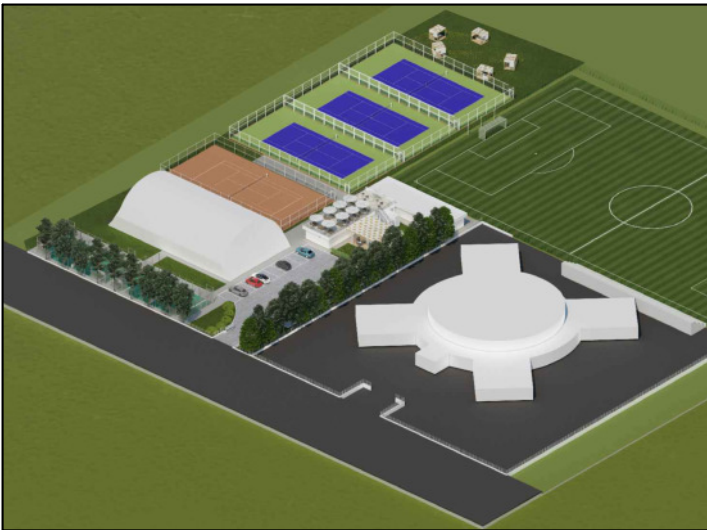


**COMUNE DI SAN SALVO**  
 PROVINCIA DI CHIETI



Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

PFTE



ELABORATO:

**RELAZIONE DI CONFORMITÀ  
 NORMATIVA**

TAV:

**4.0**

SCALA:

---

DATA:

**02/2026**

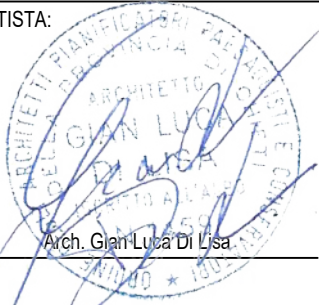
Nome file digitale:

4.0\_Relazione di conformità  
 normativa.pdf

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

FIRMA E TIMBRO

IL PROGETTISTA:



Arch. Gian Luca Di Lisa

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

\_\_\_\_\_

IL COORDINATORE DELLA SICUREZZA:

\_\_\_\_\_

NOTE:

REV.	DISEGNATORE	CONTROLLATO	APPROVATO	AUTORIZZATO	DESCRIZIONE-REVISIONE	DATA

---

## Relazione di conformità normativa

**Oggetto:** Interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione funzionale e messa in sicurezza del Centro Sportivo sito in San Salvo Marina.

### 1. Premessa

La presente relazione ha per oggetto l'inquadramento normativo per gli interventi di riqualificazione previsti per il complesso sportivo ubicato a San Salvo Marina (CH). La struttura, allo stato attuale, comprende campi da tennis e un corpo di fabbrica destinato a servizi.

### 2. Compatibilità urbanistica ed edilizia

L'area oggetto di intervento ricade nel foglio 2 particella n°4387 del comune di San Salvo (CH). L'opera, ricadente nella casistica di ristrutturazione edilizia secondo il DPR 380/01, ricade in zona 2.2.1 – *Servizi per il soddisfacimento degli standards* del vigente PRG. I quali parametri di intervento sono:

Nel sottoambito di intervento destinato ad "aree per il soddisfacimento degli *standard*" (2.2.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	Ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

La stessa area ricade anche le PRP (Piano Regionale Paesistico), precisamente nella *zona C2 – Trasformazione condizionata*. Rientra negli usi compatibili dell'art. 5 comma 4.1 lettera c. Per la tipologia di intervento sarà richiesto il procedimento per l'ottenimento del Nulla Osta tramite procedura semplificata.

### 3. Rispetto delle norme di sicurezza, accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236

Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche

#### 4.1. Unità ambientali e loro componenti.

##### 4.1.1. Porte.

Le porte di accesso di ogni unità ambientale sono facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da

consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari.

Occorre dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Sono ammessi dislivelli in corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, purché questi siano contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote.

Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta è tale da consentire una agevole apertura della-e ante da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliabili porte scorrevoli o con anta a libro, mentre da evitare le porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate sono facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali.

Sono da preferire maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.

#### 4.1.2. Pavimenti.

I pavimenti sono di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni, non sdruciolevoli.

Eventuali differenze di livello sono contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

Nel primo caso si segnala il dislivello con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie sono arrotondate.

Nelle parti comuni dell'edificio, si prevede una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.

I grigliati utilizzati nei calpestii hanno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno, ecc.; gli zerbini sono incassati e le guide solidamente ancorate.

#### 4.1.3. Infissi esterni.

Le porte, le finestre e le porte-finestre sono facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura sono facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili sono usate esercitando una lieve pressione.

Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentono la visuale anche alla persona seduta. Comunque è garantita i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

#### 4.1.4. Arredi fissi.

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale sono tali da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzabilità di tutte le attrezzature in essa contenute. E' data preferenza ad arredi non taglienti e privi di spigoli vivi.

Le cassette per la posta sono ubicate ad una altezza tale da permetterne un uso agevole anche a persona su sedia a ruote.

#### 4.1.5. Terminali degli impianti.

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di

comando e i citofoni, sono, per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica, tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote; inoltre, facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità ed essere protetti dal danneggiamento per urto.

#### 4.1.6. Servizi igienici.

Nei servizi igienici sono garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Sono garantite in particolare:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presenti, al bidet, alla doccia, alla vasca da bagno, al lavatoio, alla lavatrice;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, sono di tipo a mensola;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca.

Si dà preferenza a rubinetti con manovra a leva e, ove prevista, con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici, e a porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno.

#### 4.1.9. Percorsi orizzontali.

Corridoi e passaggi hanno andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non presentano variazioni di livello; in caso contrario sono superate mediante rampe. La larghezza del corridoio e del passaggio sono tali da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote.

Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore) si prevede una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale è possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.

#### 4.1.11. Rampe.

La pendenza di una rampa va definita in rapporto alla capacità di una persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento anche in relazione alla lunghezza della stessa. Si interpone ripiani orizzontali di riposo per rampe particolarmente lunghe. Valgono in generale per le rampe accorgimenti analoghi a quelli definiti per le scale.

### 4.2. Spazi esterni.

#### 4.2.1. Percorsi.

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici è previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.

I percorsi presentano un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che

riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza è tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percorso con bastone.

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi sono raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, sono predisposte rampe di pendenza contenuta e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili sono opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

#### 4.2.2. Pavimentazione.

La pavimentazione del percorso pedonale è antisdrucchiole. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione è contenuta in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

I grigliati utilizzati nei calpestii hanno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno, e simili.

#### 4.2.3. Parcheggi.

Si considera accessibile un parcheggio complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili hanno le stesse caratteristiche di cui al punto 4.1.14.

## 4. Conformità degli impianti di illuminazione alle norme vigenti

### 1. Riferimenti Normativi

Il progetto illuminotecnico e l'installazione prevedono l'osservanza delle seguenti normative:

- UNI EN 12193:2019: "Luce e illuminazione - Illuminazione degli impianti sportivi".
- L.R. Abruzzo n. 12 del 03/03/2005: Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico.
- Norma CEI 64-8: Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V CA.
- Regolamento FITP: Requisiti tecnici per l'omologazione dei campi.

### 2. Classificazione e Requisiti Illuminotecnici (UNI EN 12193)

L'impianto è dimensionato per soddisfare i requisiti della Classe di Illuminazione II

- Illuminamento orizzontale medio ( $E_{med}$ ):  $\geq 500$  Lux (garantiti e mantenuti nel tempo).

- Uniformità ( $E_{min}/E_{med}$ ):  $\geq 0.7$  (per garantire assenza di zone d'ombra).
- Indice di abbagliamento (GR):  $\leq 50$  (per non disturbare la visione dei giocatori).
- Resa cromatica ( $R_a$ ):  $\geq$  [Es. 60-70] (per la corretta percezione della pallina).

### 3. Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (L.R. Abruzzo 12/05)

Essendo il campo situato in esterno a San Salvo Marina:

- I corpi illuminanti sono installati con inclinazione di  $0^\circ$  rispetto all'orizzonte (vetro piano orizzontale).
- L'emissione di flusso luminoso verso l'emisfero superiore è pari a 0 cd/klm (Full Cut-off), nel pieno rispetto della normativa regionale per la tutela del cielo notturno.

### 4. Caratteristiche degli Apparecchi

- Tecnologia: LED ad alta efficienza energetica.
- Grado di protezione: IP66 (ermetico a polveri e getti d'acqua, idoneo per ambiente marino).
- Resistenza meccanica: IK08 (resistenza agli urti da pallina).
- Protezione: Trattamento anticorrosivo specifico per ambiente salino.

## 5. SICUREZZA ANTINCENDIO E DOTAZIONI FABBRICATO SERVIZI

Il fabbricato in progetto, destinato a servizi di supporto al circolo sportivo, comprende un Bar di 50,00 m<sup>2</sup>, un Ufficio di 11,90 m<sup>2</sup>, Spogliatoi e docce per donne e uomini (rispettivamente di 20,85 m<sup>2</sup>, 8,20 m<sup>2</sup>, 21,65 m<sup>2</sup> e 7,40 m<sup>2</sup>), oltre a servizi igienici e un locale tecnico di 4,25 m<sup>2</sup>.

### 3.1 Assoggettabilità ai controlli dei Vigili del Fuoco (D.P.R. 151/2011)

Si attesta che la struttura NON è soggetta alla richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi (SCIA Antincendio) in quanto:

- La superficie coperta totale è pari a 139,28 m<sup>2</sup>, risultando ampiamente inferiore alla soglia dei 200 m<sup>2</sup> prevista per i locali al chiuso destinati ad attività sportive (Attività 65).
- Il locale tecnico di 4,25 m<sup>2</sup> non ospita impianti di produzione calore con potenza superiore a 116 kW (Attività 74).

### 3.2 Dotazioni di Estinzione (D.Lgs. 81/08 e D.M. 3 Settembre 2021)

Pur non essendo soggetta a CPI, la struttura sarà dotata dei seguenti presidi antincendio di base, posizionati lungo le vie di esodo:

- N. 1 Estintore a polvere ABC o schiuma (6 kg/6 L): Installato all'interno del Bar, in prossimità della porta di uscita verso l'esterno.
- N. 1 Estintore a polvere ABC o schiuma (6 kg/6 L): Installato nel corridoio/disimpegno centrale, baricentrico rispetto agli accessi degli spogliatoi uomo e donna.
- N. 1 Estintore ad Anidride Carbonica (CO<sub>2</sub>) da 2 kg: Installato all'esterno del Locale Tecnico e in prossimità della zona contatori, a copertura del rischio elettrico. Tutti gli

estintori saranno segnalati con apposita cartellonistica di sicurezza UNI EN ISO 7010 posta a bandiera o a parete, e posizionati con l'impugnatura a un'altezza compresa tra 1,10 m e 1,50 m dal pavimento.

+1

### 3.3 Illuminazione di Emergenza

Saranno installati apparecchi di illuminazione di emergenza a LED (autonomia minima 1h) per garantire l'esodo sicuro in caso di black-out:

- Sopra le porte di uscita verso l'esterno (Uscite di Sicurezza).
- Nei locali privi di illuminazione naturale o dove la S.A. (Superficie Aeroilluminante) è insufficiente e richiede aerazione forzata.

### 3.4 Primo Soccorso e Gestione Emergenze (D.M. 388/03 e Decreto Balduzzi)

- Cassetta di Primo Soccorso (All. 2): Fissata a parete e opportunamente segnalata all'interno dell'Ufficio o dietro il bancone del Bar.
- Defibrillatore Semiautomatico (DAE): Custodito in apposita teca allarmata (e termoregolata se posizionata in esterno) preferibilmente sotto la Tettoia o in prossimità dell'ingresso, affinché sia rapidamente accessibile sia dal fabbricato che dal campo da gioco di 700 m

---

Il Tecnico Progettista

(Timbro e Firma)



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The stamp contains the text 'INGEGNERE PIAZZA DEI MERCEDES' and 'GIANNI LUCA'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp. The signature is stylized and appears to be 'G. Luca'.

---

# PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

---

20 MARZO 2026

---

A.S.D. CIROLO TENNIS SAN SALVO

---

## Sommario

1. Premessa	1
2. Introduzione	1
3. Modello Concessorio e matrice dei rischi	2
4. Gestione dell'investimento	8
5. Descrizione dell'investimento e degli interventi	9
6. Determinazione dei ricavi	10
7. Determinazione dei costi	12
8. Risultati	13
9. Analisi di mercato	14

## 1. Premessa

Il presente piano economico finanziario ed economico è stato predisposto al fine dell'affidamento in concessione, da parte del Comune di San Salvo, del servizio di gestione dell'impianto sportivo.

Il piano è stato redatto con l'obiettivo di fornire una valutazione completa e strutturata della sostenibilità economica e della gestione operativa dell'impianto sportivo situato a San Salvo Marina, in via Magellano n. 5, nelle immediate vicinanze del lungomare.

L'impianto è destinato principalmente alla pratica del tennis, ma la sua configurazione polivalente lo rende idoneo a ospitare una varietà di attività sportive, culturali e ricreative, rendendolo un punto di riferimento per la comunità locale e per tutti gli appassionati di sport. L'impianto è costituito da:

- n.3 campi da tennis, di cui n. 1 in superficie sintetica sotto una tensostruttura, n. 2 campi esterni di cui n. 1 in terra battuta che nella stagione invernale viene coperto da una copertura pressostatica, e n. 1 campo in cemento
- spogliatoi e area destinata al Servizio piccolo bar e e servizi accessori, più area esterna.

Tali strutture consentono l'utilizzo del sito in diverse condizioni climatiche e stagionali. Tale flessibilità è un aspetto fondamentale che contribuirà a ottimizzare l'utilizzo delle risorse e a garantire un costante flusso di entrate.

Il piano finanziario si propone, dunque, di analizzare in modo dettagliato le risorse economiche necessarie per la realizzazione, la gestione e la manutenzione dell'impianto, nonché le previsioni di ricavi derivanti dall'utilizzo delle strutture e dalle attività correlate.

Il presente documento è stato redatto esclusivamente con l'intento di fornire una stima della valutazione economica riguardante la gestione dell'impianto sportivo situato a San Salvo Marina, finalizzata all'elaborazione dell'offerta progettuale ed economica.

## 2. Introduzione

Il Piano Economico e Finanziario (di seguito denominato P.E.F.) è uno strumento fondamentale per la pianificazione e la gestione economica di un progetto o di un'iniziativa, in particolare in ambito pubblico e privato. Esso consente di analizzare e prevedere i flussi economici e finanziari di un progetto, fornendo una visione chiara delle risorse necessarie, dei costi da sostenere, delle entrate previste e dei tempi di recupero dell'investimento.

Nel contesto di un impianto sportivo, il PEF aiuta a:

- Valutare la sostenibilità finanziaria permettendo di determinare se il progetto sarà economicamente sostenibile nel lungo periodo, assicurando che i ricavi siano sufficienti a coprire i costi operativi e a garantire

un ritorno sull'investimento;

- Prevedere i flussi di cassa: il P.E.F. infatti consente di programmare le entrate e le uscite in modo da evitare carenze di liquidità, contribuendo alla gestione efficiente delle risorse;
- Prendere decisioni strategiche fornendo informazioni utili per le decisioni legate agli investimenti, alla gestione operativa, ai potenziali sviluppi e a eventuali modifiche necessarie per ottimizzare i risultati economici.

Un PEF ben strutturato rappresenta una garanzia di affidabilità per i soggetti finanziatori, permettendo loro di valutare la fattibilità economica e il rischio dell'iniziativa.

In sintesi, il PEF è essenziale per la gestione efficace e la pianificazione finanziaria di un impianto sportivo, fornendo un quadro chiaro per ottimizzare l'uso delle risorse e garantire la sostenibilità dell'iniziativa nel lungo termine.

Il piano economico-finanziario si propone di analizzare in dettaglio le entrate e le uscite previste, identificando le principali fonti di finanziamento e definendo le strategie di marketing e promozione più efficaci. L'obiettivo è individuare le azioni migliori per garantire la crescita e la sostenibilità dell'impianto sportivo nel lungo periodo. In questo modo, si intende creare un ambiente ideale per la pratica sportiva, favorire la socializzazione e il benessere dei cittadini, contribuendo al contempo allo sviluppo economico e sociale dell'intera comunità.

### **3. Modello Concessorio e matrice dei rischi**

Il modello concessorio si basa sulla capacità del concessionario di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con una adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella gestione dell'iniziativa.

L'iniziativa deve dunque consentire il recupero dei costi di investimento nell'arco di vita della concessione generando un'adeguata remunerazione per il concessionario.

Ma la corretta valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della singola iniziativa non può basarsi esclusivamente su una stima ragionevole dei flussi di cassa derivanti dal progetto e deve considerare necessariamente l'allocazione dei rischi in capo all'imprenditore.

Essa è strettamente dipendente dal profilo del singolo imprenditore che deve saper allocare solo i rischi che è in grado di gestire, sia in un'ottica gestionale che economico finanziaria.

Una valutazione superficiale di questo aspetto potrebbe comportare il fallimento dell'iniziativa e la conseguente perdita di lucro ed esborso di denaro proprio per l'imprenditore.

Al fine di guidare gli operatori nella citata analisi, di seguito vengono elencate le fasi principali del processo valutativo:

1. identificazione delle principali categorie di rischio;
2. valutazione dell'impatto economico-finanziario degli stessi;
3. valutazione del rischio trasferibile e di quello non trasferibile.

Ai fini di identificare correttamente le principali categorie di rischio (punto1) occorre considerare le diverse fasi progettuali nelle quali essi si manifestano, di seguito elencate:

- fase "pre-completamento", i rischi sono connessi alla fase iniziale dell'iniziativa con le conseguenti implicazioni amministrative in termini di permessi e autorizzazioni, tecniche (avviamento lavori) e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora utili;
- fase "post-completamento", i rischi sono relativi alle fasi di avviamento e mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione degli investimenti, al rimborso dei finanziamenti e all'autosufficienza finanziaria;
- entrambe le fasi sono accumulate dai rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari.

L'art. 3 del Nuovo CODICE degli appalti - decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 riporta una serie di definizioni tra cui quella relativa alla concessione di servizi e all'allocazione del rischio come segue:

vv) «concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi

zz) «rischio operativo», il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita

stimata subita dall'operatore economico non sia puramente nominale o trascurabile:

aaa) «rischio di costruzione», il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera”;

bbb) «rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti”;

ccc) «rischio di domanda», il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa”.

Dunque, il rischio operativo ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei lavori o dei servizi in condizioni operative normali.

Al fine di riassumere i principali rischi del progetto è stata elaborata una specifica matrice che individua le principali classi di rischio, evidenziandone gli effetti economico-finanziari e l'allocazione tra concedente/ concessionario.

RISCHI OPERATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio operativo	Rischio economico tout court (art. 3 comma 1 lett. Zz del D Lgs. 50/2016)	Recupero parziale investimenti effettuati e/o costi sostenuti nel corso della gestione del servizio		x	
Rischio economico	Errori di identificazione del costo di realizzazione del progetto / errori di valutazione dei costi manutentivi	Aumento costi		x	
Rischio tecnologico	Errori di scelta del processo così da renderlo inadeguato ad erogare i servizi nei tempi e nelle modalità richieste	Diminuzione Ricavi		x	
Rischio amministrativo	Rischio connesso al considerevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni o qualsiasi atto di assenso necessario allo svolgimento dell'attività oggetto di concessione	Ritardi nell'erogazione del servizio		x	
Rischio manutenzione ordinaria	Rischio di una manutenzione inadeguata con il conseguente aumento dei costi, rischio di un'errata stima di tali costi e/o insorgenza di eventi imprevedibili che comportino costi superiori a quelli preventivati	Aumento costi		x	
RISCHIO DOMANDA					
Rischio legato alla variabilità della domanda del servizio erogato dal Concessionario (art 3 comma 1 lett. Ccc del D. Lgs. 50/2016)					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio di diminuzione della domanda specifica	Rischio di una contrazione della domanda del servizio non derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi		x	
Rischio di diminuzione della domanda di mercato	Rischio di una contrazione della domanda del servizio derivante da una riduzione generalizzata del mercato	Diminuzione Ricavi		x	

RISCHIO DISPONIBILITA'					
(Rischio connesso alla possibilità che quantità e qualità del servizio erogato risulti inferiore rispetto agli standard contrattuali (Art. 3 c.1 lett. Bbb del D.Lgs. 50/2016)					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio disponibilità	Rischio legato alla capacità del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti	Aumento dei costi, possibile riconoscimento di penali, risoluzione del contratto		x	
RISCHI NORMATIVI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio normativo-regolamentare	Rischio di modifiche non prevedibili del quadro normativo regolamentare che determinano un aumento degli investimenti e/o dei costi legati all'erogazione del servizio	Maggiori costi legati all'adattamento al quadro normativo-regolamentare	x Se le modifiche normative richiedono interventi straordinari	x	
Rischio politico	Cambi nella politica tariffaria	Diminuzione Ricavi		x	
Rischio cambiamento normative fiscali	Rischio di variazioni del trattamento fiscale del servizio oggetto di concessione	Variazione degli oneri tributari		x	
RISCHI DI MERCATO					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio di inflazione	Rischio di un aumento dell'inflazione maggiore delle previsioni	Aumento Costi		x	
Rischio di offerta/competizione	Rischio di offerte competitive da parte di altri operatori	Diminuzione Ricavi		x	

Variazioni delle modalità di erogazioni del servizio richieste dall'Amministrazione	Rischio che il Comune richieda variazioni rispetto a quanto stabilito in merito all'erogazione dei servizi che comportino un aggravio economico per il Concessionario	Aumento Costi	x		
RISCHI FINANZIARI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio finanziario (aumento tassi d'interesse)	Rischio di un aumento dei tassi rispetto alle previsioni	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x	
Rischio finanziario (indisponibilità coperture finanziarie)	Rischio che il capitale proprio o di debito non siano capienti a coprire gli investimenti	Maggiori costi / impossibilità di proseguire nella gestione del servizio		x	
ALTRI RISCHI					
Tipologia di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione del rischio		
			Concedente	Concessionario	Rischio Condiviso
Rischio di forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili e incontrollabili comportino un aumento dei costi o l'impossibilità di erogare il servizio	Aumento costi / impossibilità di erogare il servizio			x
Rischio di temporanea sospensione del servizio	Rischio connesso alla possibilità di sospensione del servizio a seguito di circostanze speciali non prevedibili al momento della stipula del contratto o per cause imprevedibili sorte successivamente	Diminuzione Ricavi		x	
Rischio di relazioni con altri soggetti (incluse le parti sociali)	Rischio che relazioni con altri soggetti influenzino negativamente costi/tempi della gestione dei servizi e della realizzazione degli investimenti	Aumento costi e/o ritardi nell'erogazione dei servizi		x	
Rischio fallimento Concessionario	Rischio del fallimento del Concessionario	Blocco del servizio		x	

Dalla tabella si evince come oltre al rischio di disponibilità (che indirettamente riguarda il mantenimento dell'efficienza dell'immobile volta all'erogazione delle prestazioni contrattuali pattuite), anche il rischio di manutenzione ordinaria sia in capo al gestore.

Il mantenimento dell'efficienza dell'immobile è dunque un aspetto delicato da tenere in considerazione nel processo decisionale. Difatti, soltanto attraverso le attività manutentive svolte dal privato in maniera programmata, si potrà scongiurare il deterioramento ed il conseguenziale deprezzamento degli impianti concessi in gestione.

In linea con le indicazioni fornite nella determinazione Avcp n. 5/2013, si ritiene che l'attività di programmazione sia una proxy fondamentale per una buona gestione del servizio e per la stessa conservazione degli immobili a cui la concessione è finalizzata.

#### **4. Gestione dell'investimento**

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 15 anni che si protrae dal 2027 al 2041, in considerazione della data di scadenza della proroga delle concessioni esistenti.

I risultati, che verranno analizzati nel dettaglio nel seguito del documento, mostrano già dal primo anno un EBITDA positivo, destinato a crescere nei 15 anni di durata della concessione. L'Ebitda - *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*, equivale al MOL - *Margine Operativo Lordo* ed è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

Vengono definiti i flussi di cassa annuali e cumulati che considerano gli investimenti ritenuti necessari data la funzionalità sociale del Centro.

L'analisi conduce ad un flusso di cassa cumulato negativo fino al 2036, dovuto agli investimenti previsti dal 2027 al 2030. A fine piano il flusso di cassa generato risulta pari a € 189.447,00.

## 5. Descrizione dell'investimento e degli interventi

1. Aree esterne e parcheggio
2. Ristrutturazione palazzina
3. Centrale termica
4. Campo da tennis

Gli investimenti complessivi previsti da piano ammontano a € 610.580,00.

Tipologie di investimento	Investimenti (€)
Aree esterne e parcheggio	42.901,00
Ristrutturazione palazzina	314.298,00
Centrale termica	48.813,00
Capo da tennis	69.888,00
Base d'Appalto	475.900,00
IVA 10%	47.590,00
Investimenti (a)	523.490,00
Progettazione, sicurezza e direzione lav.	47.590,00
Collaudo	23.795,00
IVA 22%	15.705,00
Costi capitalizzati (b)	87.090,00
<b>Totale Investimenti (c=a+b)</b>	<b>610.580,00</b>

Di seguito la cronologia degli investimenti:

<b>Investimenti Programmati post affidamento entro 1 anno successivo</b>	
Centrale termica	€ 62.627,00
<b>Investimenti Programmati post affidamento entro 2 anni successivi</b>	
Campo da tennis	€ 89.666,00
<b>Investimenti Programmati post affidamento entro 3 anni successivi</b>	
Aree esterne e parcheggio	€ 55.042,00
<b>Investimenti Programmati post affidamento entro 4 anni successivi</b>	
Ristrutturazione palazzina	€ 403.245,00
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>€ 610.580,00</b>

Nella redazione del Pef si è ipotizzato che l'investimento sia realizzato con fondi propri del concessionario per € 610.580,00 euro nei primi 4 anni.

Il concessionario valuterà, secondo la propria struttura giuridica e finanziaria la possibilità di accendere un finanziamento bancario o in presenza di requisiti, accedere ai fondi e/o finanziamenti agevolati del credito sportivo.

## **6. Determinazione dei ricavi**

Di seguito si analizzerà una proiezioni dei ricavi stimati nell'arco del periodo di gestione ai fini del presente Documento che, come detto, ha lo scopo di fornire una stima della valutazione economica relativa alla teorica gestione dell'impianto sportivo, salvo ulteriori iniziative che il concessionario vorrà attuare in base alla propria capacità organizzativa.

Gli impianti sportivi oggetto della concessione sono destinati alla pratica del tennis.

Nel PEF viene descritta la struttura dei ricavi e dei costi legati alla gestione ordinaria, nonché ai servizi e alle prestazioni accessorie eventualmente offerti.

Analizzando pertanto solo i ricavi tipici e basilari relativi alla gestione dei campi sportivi, in considerazione del fatto che uno dei campi presenti si trova allo scoperto:

- Scuola Tennis: si è previsto un utilizzo medio iniziale di 9 mesi per ca. 80 allievi con una quota media mensile di 100 euro; importi crescenti nel corso degli anni;
- Camp estivi: si è previsto un utilizzo medio iniziale di 2 mesi per ca. 50 allievi con una quota media mensile di 400 euro; importi crescenti nel corso degli anni;
- Affitto campi: per ogni singolo campo in base alla media dei tassi di occupazione storici (2022-2025) e alle tariffe oggi in vigore.

Considerando l'effetto positivo degli investimenti e della nuova gestione sull'attrattività del centro, è stato stimato un aumento del 20% del tasso di occupazione su ogni singolo campo, così spalmato nel corso degli anni:

- 5% nel 2028;
- 10% nel 2029;
- 5% nel 2030.

Tale aumento conduce ad un tasso di occupazione medio dei campi pari al 30%

Il tasso di occupazione è stato poi applicato alle ore disponibili (7 ore al dì per 355 giorni), considerando le ore riservate alla scuola tennis e la minore possibilità di utilizzo del campo scoperto e del campo sintetico.

La stima dei giorni di apertura del campo è stata definita tenendo conto della natura ludico sportiva e della funzione di pubblica utilità del Centro. Pertanto, sono stati considerati come giorni di chiusura soltanto le feste comandate, anche in considerazione del numero di addetti previsti da piano, il cui dettaglio verrà trattato nel seguito del documento.

Le tariffe utilizzate sono quelle attualmente in vigore, aumentate ogni anno del valore stimato dell'ISTAT, ipotizzato pari al 2%. Come di seguito esposto:

Tariffe	2025
Tariffa campo soci	14,00 €
Tariffa campo ospiti	20,00 €

L'applicazione delle stesse sulle ore prenotate tiene in considerazione la suddivisione tariffaria per fasce orarie (mattina/sera), la possibilità di utilizzo dell'illuminazione e l'utilizzo del campo da parte delle scuole.

Da un'analisi di mercato della zona si evince che le tariffe in vigore sono in linea rispetto alla media di mercato.

Nel PEF viene ipotizzato che per la scuola tennis viene riservata una fascia oraria che non prevede il pagamento dell'affitto del campo, in quanto gestita direttamente dall'associazione stessa.

Di seguito una sintesi dei KPI utilizzati nella definizione dei ricavi:

	Tariffa media	N. Campi	%occup a regime	ore disponibili
Affitto Campi	€ 17,00	3,0	30%	2.485

Inoltre, si prevede un importo base di ulteriori ricavi e proventi attraverso sponsorizzazioni, eventi e tornei che il cui verificarsi potrà dipendere dalle capacità organizzative, dalle strategie di marketing e dalla promozione del concessionario.

## 7. Determinazione dei costi

### Costi variabili

I costi variabili sono stati stimati in base alla quota 2025 calcolata in funzione dei ricavi con alcuni aggiustamenti che tengono conto degli investimenti previsti:

Di seguito una tabella che mostra la quota storica dei costi variabili rispetto ai ricavi derivanti dall'affitto degli impianti, suddivisa per l'attività di gestione del tennis:

%Ricavi storica	
Tennis	
Utenze	40%
Manutenzione ordinaria	20%
Materiale di consumo	5%
Altro	6%

### Costi fissi

#### Canone concessorio

Il canone concessorio è stato definito in ottica di un rendimento adeguato per l'investitore.

Sulla base di quanto prevede l'attuale concessione, si è ipotizzato un canone annuo di € 1.000,00

#### Costi assicurativi e di servizi

Sono stati mantenuti flat rispetto ai costi storici, prevedendo ogni anno un aumento in base all'ISTAT, in linea con quanto ipotizzato per ricavi e costi variabili.

#### Costo montaggio/smontaggio pallone pressostatico

Tale costo dipende dalle unità di strutture removibili utilizzate, considerando un pieno utilizzo delle strutture a disposizione già dal 2027, nel campo in terra rossa.

Il costo unitario utilizzato è pari a € 2.500,00 incrementato in base al valore dell'ISTAT ogni anno, in linea con quanto ipotizzato per ricavi e costi variabili.

#### Manutenzione area impianto + campo in terra rossa

Tale costo è stato stimato pari a € 3.000,00 nel 2027 ed ogni anno incrementato del valore dell'ISTAT, coerentemente alle altre voci di costo/ricavi.

### **Costo del personale**

Il piano gestionale ipotizzato prevede a regime la stipula di n. 2 contratti di collaborazione gestionale e amministrativa e n. 2 contratti di collaborazione sportive.

Con la riforma del lavoro sportivo, la contribuzione per i contratti di collaborazione è pari al 27,03% del compenso lordo (di cui 1/3 a carico del collaboratore). Fino all'anno 2027 la contribuzione è ridotta al 50%.

### **Imposte**

Nella definizione del valore delle imposte dovute per la gestione del tennis, beneficiando di un regime fiscale agevolato, opzionando per la Legge 398/199, vengono applicate le seguenti aliquote al 3% dei soli ricavi relativi a sponsorizzazioni, eventi e tornei, oltre al 50% dell'iva:

- 24%, aliquota IRES;
- 3,9% aliquota IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive).

## **8. Risultati**

Di seguito, i dati di dettaglio del Piano Economico Finanziario, con l'evidenza delle voci sinora esposte.

PEF A.S.D. CIRCOLO TENNI SAN SALVO															
	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	4° ANNO	5° ANNO	6° ANNO	7° ANNO	8° ANNO	9° ANNO	10° ANNO	11° ANNO	12° ANNO	13° ANNO	14° ANNO	15° ANNO
<b>RICAVI</b>															
Iscrizione Scuola Tennis / Padel	€ 72.000,00	€ 72.000,00	€ 81.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00	€ 99.000,00
Proventi da organizzazione eventi (camp estivo)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Affitto per impianti sportivi	€ 25.347,00	€ 32.951,10	€ 35.485,80	€ 38.020,50	€ 38.780,91	€ 39.556,53	€ 40.347,66	€ 41.154,61	€ 41.977,70	€ 42.817,26	€ 43.673,60	€ 44.547,08	€ 45.438,02	€ 46.346,78	€ 47.273,71
Ricavi da sponsorizzazioni, eventi e tornei	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>Stima Totale dei Ricavi</b>	<b>€ 112.347,00</b>	<b>€ 119.951,10</b>	<b>€ 133.485,80</b>	<b>€ 146.020,50</b>	<b>€ 148.780,91</b>	<b>€ 150.556,53</b>	<b>€ 162.347,66</b>	<b>€ 163.154,61</b>	<b>€ 163.977,70</b>	<b>€ 164.817,26</b>	<b>€ 166.673,60</b>	<b>€ 167.547,08</b>	<b>€ 168.438,02</b>	<b>€ 169.346,78</b>	<b>€ 170.273,71</b>
<b>Var.%</b>		6,77	11,28	9,39	1,89	1,19	7,83	0,50	0,50	0,51	1,13	0,52	0,53	0,54	0,55
<b>COSTI</b>															
<b>COSTI VARIABILI</b>															
Utenze	€ 10.138,80	€ 13.180,44	€ 14.194,32	€ 15.208,20	€ 15.512,36	€ 15.822,61	€ 16.139,06	€ 16.461,84	€ 16.791,08	€ 17.126,90	€ 17.469,44	€ 17.818,83	€ 18.175,21	€ 18.538,71	€ 18.909,49
Manutenzione ordinaria	€ 5.069,40	€ 6.590,22	€ 7.097,16	€ 7.604,10	€ 7.756,18	€ 7.911,31	€ 8.069,53	€ 8.230,92	€ 8.395,54	€ 8.563,45	€ 8.734,72	€ 8.909,42	€ 9.087,60	€ 9.269,36	€ 9.454,74
Materiale di consumo	€ 1.267,35	€ 1.647,56	€ 1.774,29	€ 1.901,03	€ 1.939,05	€ 1.977,83	€ 2.017,38	€ 2.057,73	€ 2.098,89	€ 2.140,86	€ 2.183,68	€ 2.227,35	€ 2.271,90	€ 2.317,34	€ 2.363,69
Altro	€ 1.520,82	€ 1.977,07	€ 2.129,15	€ 2.281,23	€ 2.326,85	€ 2.373,39	€ 2.420,86	€ 2.469,28	€ 2.518,66	€ 2.569,04	€ 2.620,42	€ 2.672,82	€ 2.726,28	€ 2.780,81	€ 2.836,42
<b>COSTI FISSI</b>															
Assicurazione Responsabilità civile rischio terzi	€ 3.000,00	€ 3.060,00	€ 3.121,20	€ 3.183,62	€ 3.247,30	€ 3.312,24	€ 3.378,49	€ 3.446,06	€ 3.514,98	€ 3.585,28	€ 3.656,98	€ 3.730,12	€ 3.804,73	€ 3.880,82	€ 3.958,44
Canone concessorio	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Manutenzione area impianto + campo in terra rossa	€ 3.000,00	€ 3.060,00	€ 3.121,20	€ 3.183,62	€ 3.247,30	€ 3.312,24	€ 3.378,49	€ 3.446,06	€ 3.514,98	€ 3.585,28	€ 3.656,98	€ 3.730,12	€ 3.804,73	€ 3.880,82	€ 3.958,44
Smontaggio/montaggio copertura pressostatica	€ 2.500,00	€ 2.550,00	€ 2.601,00	€ 2.653,02	€ 2.706,08	€ 2.760,20	€ 2.815,41	€ 2.871,71	€ 2.929,15	€ 2.987,73	€ 3.047,49	€ 3.108,44	€ 3.170,60	€ 3.234,02	€ 3.298,70
<b>Spese del personale</b>															
Collaborazione amministrativ-gestionale	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Compenso istruttori	€ 32.800,00	€ 32.800,00	€ 36.800,00	€ 40.800,00	€ 40.800,00	€ 41.200,00	€ 44.800,00	€ 44.800,00	€ 44.800,00	€ 44.800,00	€ 67.800,00	€ 67.800,00	€ 67.800,00	€ 67.800,00	€ 67.800,00
Contributi	€ 3.291,20	€ 6.126,80	€ 6.919,68	€ 7.640,48	€ 7.640,48	€ 7.712,56	€ 8.361,28	€ 8.361,28	€ 8.361,28	€ 8.361,28	€ 12.505,88	€ 12.505,88	€ 12.505,88	€ 12.505,88	€ 12.505,88
<b>Totale costi</b>	<b>€ 64.787,57</b>	<b>€ 73.192,08</b>	<b>€ 80.358,00</b>	<b>€ 87.055,30</b>	<b>€ 87.775,60</b>	<b>€ 88.982,38</b>	<b>€ 93.980,50</b>	<b>€ 94.744,88</b>	<b>€ 95.524,55</b>	<b>€ 96.319,82</b>	<b>€ 124.275,59</b>	<b>€ 125.102,99</b>	<b>€ 125.946,93</b>	<b>€ 126.807,75</b>	<b>€ 127.685,79</b>
<b>EBITBA</b>	<b>€ 47.559,43</b>	<b>€ 46.759,02</b>	<b>€ 53.127,80</b>	<b>€ 58.965,20</b>	<b>€ 61.005,31</b>	<b>€ 61.574,15</b>	<b>€ 68.367,16</b>	<b>€ 68.409,73</b>	<b>€ 68.453,15</b>	<b>€ 68.497,44</b>	<b>€ 42.398,01</b>	<b>€ 42.444,09</b>	<b>€ 42.491,09</b>	<b>€ 42.539,03</b>	<b>€ 42.587,93</b>
<b>Margin.%</b>		-1,68	13,62	10,99	3,46	0,93	11,03	0,06	0,06	0,06	-38,10	0,11	0,11	0,11	0,11
<b>Imposte</b>	<b>€ 591,85</b>	<b>€ 591,85</b>	<b>€ 710,22</b>	<b>€ 710,22</b>	<b>€ 946,96</b>	<b>€ 946,96</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>	<b>€ 1.183,70</b>
<b>FCF Ante investimenti</b>	<b>€ 46.967,58</b>	<b>€ 46.167,17</b>	<b>€ 52.417,58</b>	<b>€ 58.254,98</b>	<b>€ 60.058,35</b>	<b>€ 60.627,19</b>	<b>€ 67.183,46</b>	<b>€ 67.226,03</b>	<b>€ 67.269,45</b>	<b>€ 67.313,74</b>	<b>€ 41.214,31</b>	<b>€ 41.260,39</b>	<b>€ 41.307,39</b>	<b>€ 41.355,33</b>	<b>€ 41.404,23</b>
<b>Investimenti Programmati post affidamento nei 4 anni successivi</b>															
Campo da tennis		€ 89.666,00													
Aree esterne e parcheggio			€ 55.042,00												
Centrale termica	€ 62.627,00														
Ristrutturazione palazzina				€ 403.245,00											
<b>Totale investimenti</b>	<b>€ 62.627,00</b>	<b>€ 89.666,00</b>	<b>€ 55.042,00</b>	<b>€ 403.245,00</b>											
<b>FCF ANNUALE</b>	<b>-€ 15.659,42</b>	<b>-€ 43.498,83</b>	<b>-€ 2.624,42</b>	<b>-€ 344.990,02</b>	<b>€ 60.058,35</b>	<b>€ 60.627,19</b>	<b>€ 67.183,46</b>	<b>€ 67.226,03</b>	<b>€ 67.269,45</b>	<b>€ 67.313,74</b>	<b>€ 41.214,31</b>	<b>€ 41.260,39</b>	<b>€ 41.307,39</b>	<b>€ 41.355,33</b>	<b>€ 41.404,23</b>
<b>FCF CUMULATO</b>	<b>-€ 15.659,42</b>	<b>-€ 59.158,25</b>	<b>-€ 61.782,67</b>	<b>-€ 406.772,69</b>	<b>-€ 346.714,34</b>	<b>-€ 286.087,16</b>	<b>-€ 218.903,69</b>	<b>-€ 151.677,67</b>	<b>-€ 84.408,22</b>	<b>-€ 17.094,48</b>	<b>€ 24.119,83</b>	<b>€ 65.380,22</b>	<b>€ 106.687,61</b>	<b>€ 148.042,94</b>	<b>€ 189.447,17</b>

## **9. Analisi di mercato**

Nel seguito del documento verrà poi fornita una descrizione del bacino di utenza e del mercato di riferimento

## ***Il gioco del tennis oggi***

Quando si parla di sport per i più piccoli, il tennis sembra sempre essere quella scelta perfetta ma impegnativa. Con il fascino di una racchetta in mano e la voglia di imitare i grandi campioni nostrani, il tennis per i più piccoli è molto più di un semplice passatempo. Se lo si guarda da un altro punto di vista il tennis per bambini è un'opportunità per crescere sani, forti e determinati. Se come genitori ci chiediamo a che età iniziare a giocare a tennis o come far avvicinare i nostri figli a questa disciplina, è necessario seguire alcuni consigli pratici ed essenziali che solo istruttori qualificati sono in grado di fornire, con la giusta professionalità.

Il tennis stimola anche la mente, uno dei vantaggi unici del tennis è il suo impatto sullo sviluppo mentale. Spesso abbiamo sentito parlare di lateralizzazione, con questa parola si intende sia il processo attraverso cui il bambino sviluppa consapevolezza dei concetti di destra e la sinistra, sia la capacità di proiettare questi rapporti nello spazio che lo circonda. Con il tennis infatti si utilizzano entrambe le mani per indirizzare la pallina dall'altro lato del campo. Praticando questo sport, dunque, si migliora il normale processo cognitivo. Trattandosi di uno sport in cui ogni punto può fare la differenza, è richiesta una concentrazione costante. Questo aspetto aiuta i bambini a migliorare la loro capacità di prestare attenzione, un'abilità utile anche nello studio e nella vita di tutti i giorni.

Non manca la necessità di leggere l'avversario e di programmare la prossima mossa in base agli stimoli tra uno scambio e l'altro. Questo serve ai bambini e ai ragazzi a sviluppare il problem solving in campo e fuori.

Il tennis è uno sport completo perché insegna anche a controllare lo stress e gestire le emozioni affrontando l'avversario si collezionano vittorie e sconfitte, questi momenti belli o brutti possono insegnare al bambino la maturità e l'importanza di momenti di gioia ma anche di delusione. I piccoli tennisti imparano a fissare obiettivi personali e a lavorare sodo per raggiungerli, sviluppando un forte senso di disciplina. <<non dimentichiamo, infatti, che essendo uno sport individuale, il tennis insegna la responsabilità personale, ma offre anche occasioni per socializzare grazie agli allenamenti di gruppo.

Oggi la domanda più comune dei genitori è quindi a che età iniziare tennis. Sebbene non ci sia una risposta unica, molti esperti consigliano di cominciare intorno ai 5-6anni. A questa età i bambini hanno sviluppato una buona coordinazione motoria e sono pronti per imparare le basi del gioco. Esistono corsi di minitennis progettati proprio per i più piccoli, si inizia con giochi che aumentano riflessi e coordinazione, si prosegue poi con racchette leggere e campi ridotti, che permettono di avvicinarsi al gioco in modo divertente e sicuro.

Se invece ci chiediamo a che età si può iniziare a giocare a tennis seriamente, il momento ideale per intensificare l'allenamento di tennis per bambini è intorno agli 8-10 anni, quando il bambino può cominciare a lavorare su aspetti tecnici e tattici più complessi.

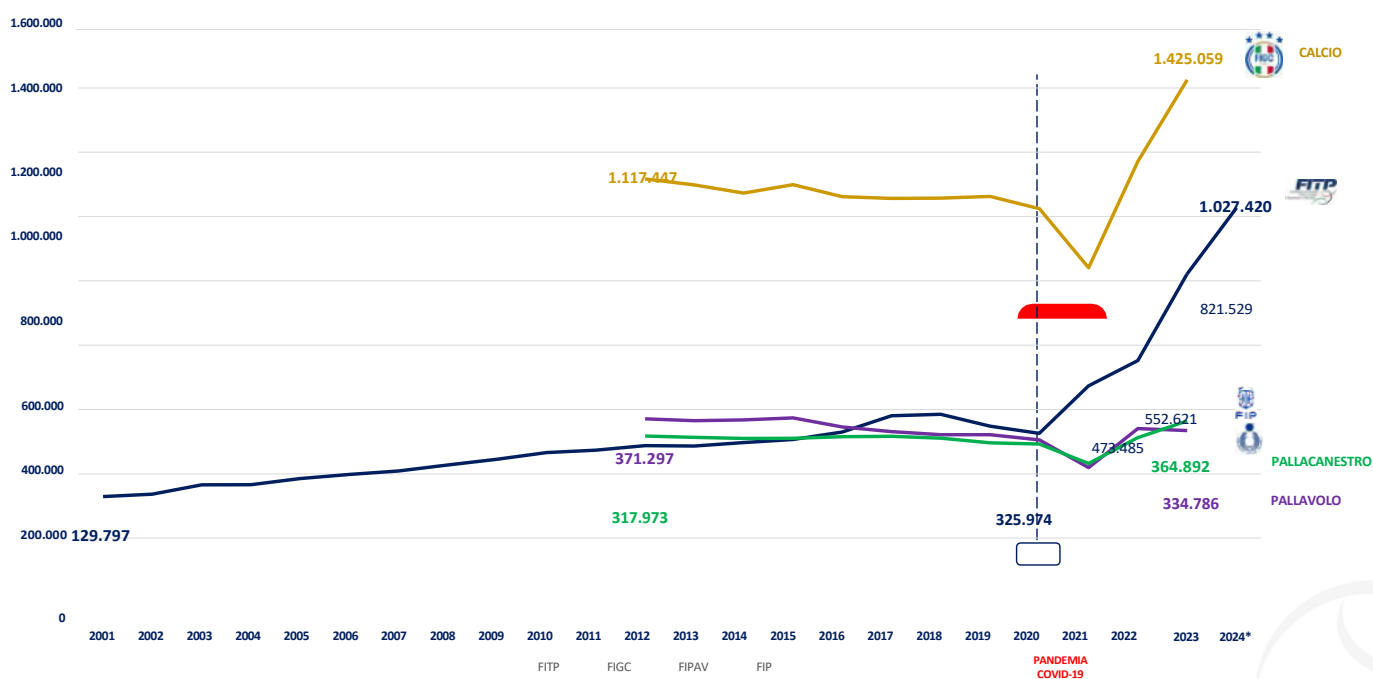
Il primo passo per iniziare un percorso tennistico per i più piccoli è quello di scegliere una scuola tennis qualificata. Gli istruttori devono essere preparati non solo tecnicamente, ma anche pedagogicamente, per

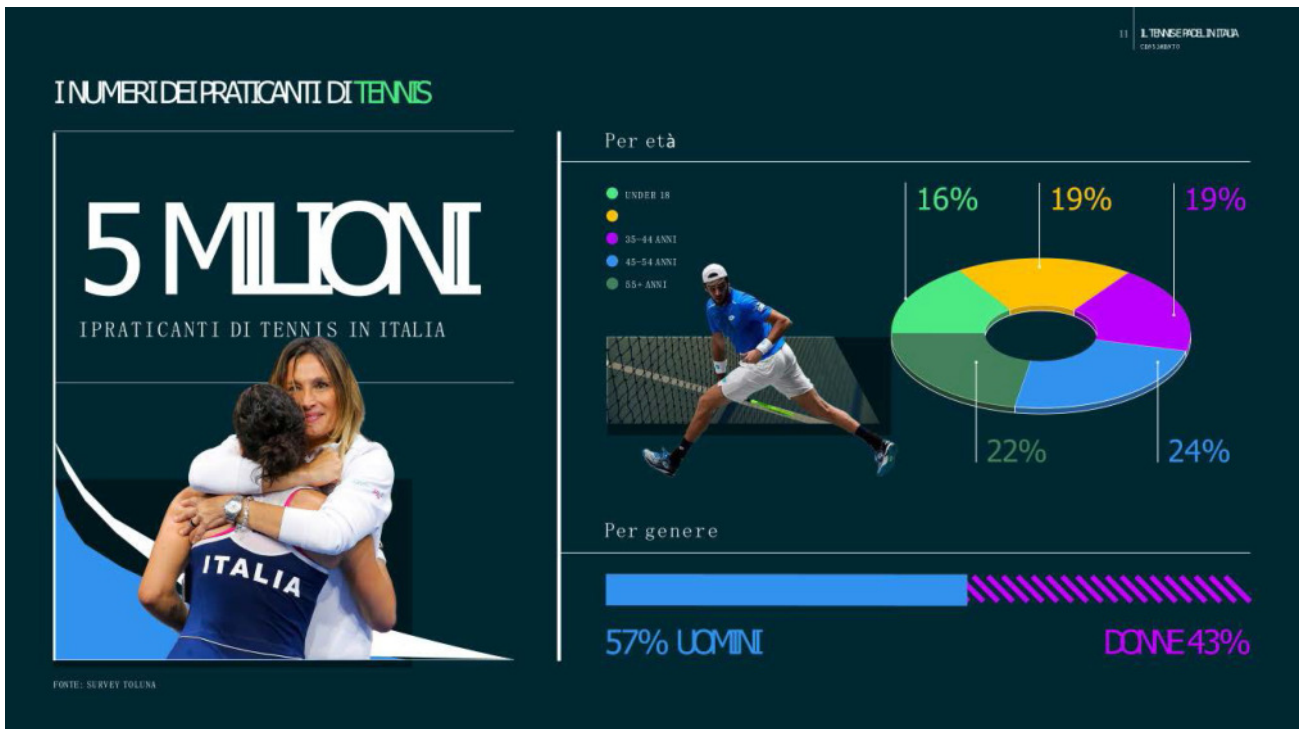
approcciare i bambini nel modo giusto. L'allenamento deve essere graduale, se dal principio l'aspetto ludico è fondamentale (si effettuano infatti, giochi con la palla, esercizi di equilibrio e si insegna a maneggiare la racchetta) in seguito vengono effettuate mini partite che aiutano a mantenere alta la motivazione che diventano man mano più intense e frequenti quando il giovane atleta cresce.

Un buon programma di allenamento tennis bambini deve includere esercizi variati per sviluppare forza, resistenza e coordinazione. Tra i più comuni troviamo esercizi per migliorare le reattività, quelli per l'equilibrio e degli esercizi per migliorare la strategia di gioco e il posizionamento in campo.

Tutti questi aspetti necessitano quindi come dicevamo di istruttori qualificati che seguano percorsi formativi programmati e che identificano le varie aree di intervento dove periodicamente la FITP organizza corsi di formazione per i suoi istruttori. Questo è uno degli aspetti che qualifica la nostra considerando l'esperienza decennale degli istruttori che oggi già operano all'interno del Circolo Tennis San Salvo.

## I TESSERATI





### 3 validi motivi per cui vale la pena credere e investire nel tennis in Italia

Molto spesso i gestori dei centri sportivi si domandano se convenga o meno investire in uno o più campi da tennis. Anaizzando i dati a nostra disposizione la risposta è "sì, conviene investire nel tennis in Italia", ma è necessario prendere in considerazione 2 aspetti:

1. **La situazione attuale**
2. **Il potenziale di crescita**

#### La situazione attuale del Tennis in Italia

La situazione attuale dice che il tennis ha diffusione molto eterogenea in Italia: abbiamo zone, come ad esempio Roma, in cui il numero di campi ma soprattutto di tennisti è altissimo e zone in cui sono meno a causa della mancanza di strutture efficienti.



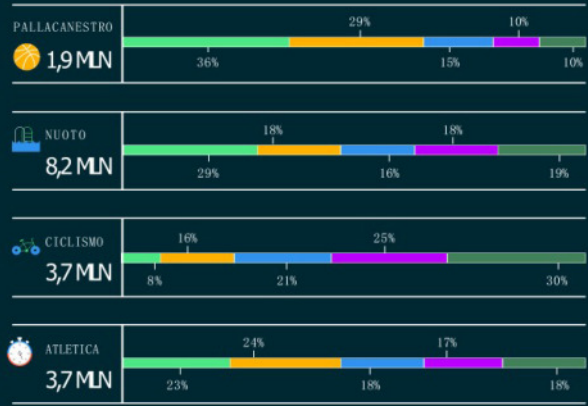
## I PRATICANTI DEGLI SPORT PIÙ DIFFUSI D'ITALIA: RANGE DI ETÀ

Il tennis e il padel sono tra gli sport con la più grande omogeneità nelle fasce d'età dei praticanti: questo dato indica la continuità nella pratica lungo tutto il ciclo di vita.

● UNDER 18 ● 18-34 ANNI ● 35-44 ANNI ● 45-54 ANNI ● 55+ ANNI



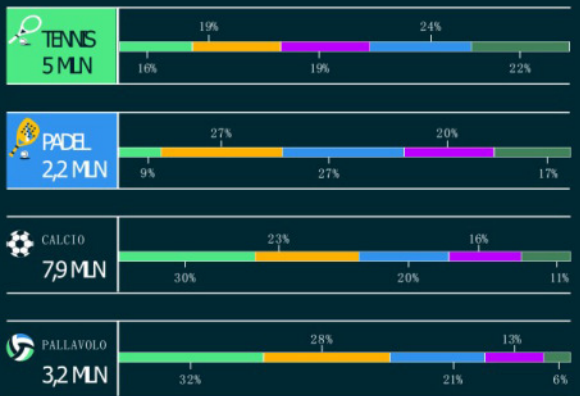
FONTE: SURVEY TOLUNA



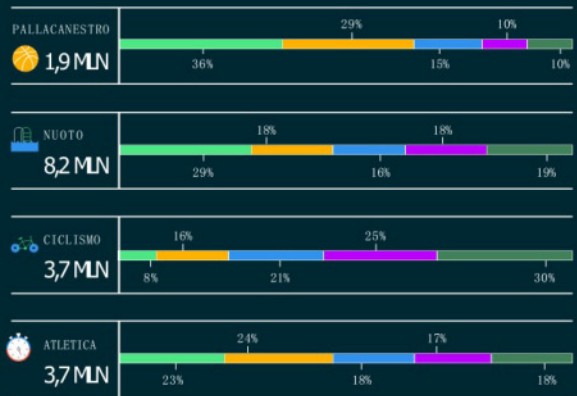
## I PRATICANTI DEGLI SPORT PIÙ DIFFUSI D'ITALIA: RANGE DI ETÀ

Il tennis e il padel sono tra gli sport con la più grande omogeneità nelle fasce d'età dei praticanti: questo dato indica la continuità nella pratica lungo tutto il ciclo di vita.

● UNDER 18 ● 18-34 ANNI ● 35-44 ANNI ● 45-54 ANNI ● 55+ ANNI



FONTE: SURVEY TOLUNA



## **Il potenziale di crescita del Tennis in Italia**

In Italia, il tennis continua a godere di ampie prospettive di sviluppo. Dopo un periodo di crescita esponenziale, il mercato sta entrando in una fase di consolidamento, con un aumento costante del numero di campi e giocatori, con un ritmo di crescita moderato ma costante grazie anche ai risultati eccellenti dei giocatori italiani sia nel campo maschile che femminile.

Ecco alcune prospettive di sviluppo per il tennis in Italia:

**Crescita del numero di campi e giocatori:** Il numero di campi da tennis in Italia è in continua crescita, con un aumento di oltre 700 nuovi campi nel 2024, ed una previsione di altri 400/450 campi nel 2025. Si prevede nel 2025 di consolidare ulteriormente la posizione dell'Italia come uno dei paesi con il maggior numero di strutture dedicate a questo sport. La crescita del numero di giocatori è strettamente legata all'aumento delle strutture, con un bacino di utenza sempre più ampio e diversificato, ma soprattutto ad un esaltante momento che da due anni vede i nostri giocatori agonistici maschili e femminili ai vertici del tennis mondiale.

**Consolidamento e sviluppo in nuove aree:** Sebbene la crescita sia stata più marcata nelle regioni centrali e settentrionali, il tennis sta guadagnando terreno anche nel sud Italia, con un aumento significativo del numero di strutture e giocatori. Questo trend indica che il mercato del tennis in Italia ha ancora un notevole potenziale di crescita, con ampi margini di sviluppo in aree meno servite.

**Integrazione con il turismo e l'hospitality:** Un'altra prospettiva interessante è l'integrazione del tennis con il settore turistico e dell'ospitalità. Strutture ricettive come hotel, resort e villaggi stanno sempre più includendo campi da tennis nelle loro offerte, attirando una clientela sportiva e familiare. Questo trend permette di diversificare l'offerta e di destagionalizzare l'attività turistica, creando nuove opportunità di business. Il Circolo Tennis San Salvo, grazie alla sua collocazione geografica in un'area turistica molto ampia e con numeri importanti durante la stagione estiva sarà una risorsa sportiva per tutte le strutture ricettive della Costa Adriatica partendo da Casalbordino fino oltre i confini della Regione Abruzzo.

**Eventi e tornei:** L'organizzazione di eventi e tornei di tennis, sia a livello amatoriale che professionistico, contribuisce a mantenere alta l'attenzione su questo sport e a promuoverne la diffusione. La partecipazione a eventi sportivi di rilievo attira appassionati da tutta Italia e dall'estero, generando un indotto economico significativo per il territorio.

**Sviluppo di nuove tecnologie e servizi:** L'innovazione tecnologica sta giocando un ruolo importante nello sviluppo del tennis, con l'introduzione di nuove soluzioni per la gestione dei campi, la prenotazione online, l'analisi delle prestazioni e la creazione di piattaforme dedicate agli appassionati. Questi strumenti digitali facilitano l'accesso al tennis e migliorano l'esperienza di gioco, contribuendo alla sua crescita. Il Circolo Tennis San Salvo grazie anche all'esperienza dei suoi istruttori potrà sicuramente svolgere un ruolo importante

nell'organizzazione dei tornei differenziando anche i livelli dei vari giocatori, aspetto quest'ultimo importantissimo per creare la giusta competizione tra i vari giocatori.

Opportunità di investimento: Il mercato del tennis offre interessanti opportunità di investimento per imprenditori e aziende, sia per la costruzione di nuovi campi che per la fornitura di servizi e attrezzature. La redditività dei campi da tennis, unita alla crescente domanda, rende questo settore particolarmente attraente per gli investitori.

Nonostante le prospettive positive, il mercato del tennis presenta anche alcune sfide che oggi il Circolo Tennis San salvo è pronto a raccogliere con estrema determinazione grazie alla oltre ventennale esperienza dei suoi istruttori e grazie anche ai nuovi e giovani istruttori che credono nel progetto complessivo. È importante garantire la sicurezza degli impianti e la conformità alle normative vigenti.

In sintesi, il tennis in Italia gode di ampie prospettive di sviluppo, con un mercato in continua crescita e un forte potenziale di espansione in diverse aree geografiche e settori. Per garantire uno sviluppo sostenibile, è fondamentale affrontare le sfide legate alla concorrenza, ai costi e alla sicurezza, puntando sull'innovazione, sulla diversificazione dell'offerta e sulla capacità di essere attrattivi grazie alle proprie competenze tecniche.

#### **La sostenibilità economica del Tennis in Italia**

La sostenibilità economica è infine ciò che veramente ci porta a definire

l'investimento valido. In primis una considerazione matematica: **in un campo da tennis giocano solitamente 2/4 persone**. Con una rotazione solitamente ogni ora, e prese la totalità delle ore prenotabili di un campo, ovvero dalle 8 di mattina a mezzanotte, in media nel tennis il 51% sono occupate. Oggi è a livello più alto del padel che fino allo scorso anno era al 46%, ma è molto più alto rispetto al 22% del calcetto. Investire nei campi da Tennis oggi rivela una opportunità redditizia, con margini di Guadagno che variano a seconda della gestione. Un campo ben gestito può generare margini lordi dal 40% al 60% e un fatturato annuo che, al netto dei costi, può oscillare tra 30.000 € e 60.000€. Tuttavia, è importante considerare sia i costi iniziali di realizzazione che i costi operative, oltre alla necessità di diversificare le entrate per massimizzare i profitti. I fattori di successo sono rappresentati dalla posizione dei campi, dalla qualità degli Impianti, le tariffe applicate, la capacità di attrarre e fidelizzare i clienti, la gestione efficiente e la promozione sono tutti elementi che influenzano la redditività.

## Le condizioni di realizzabilità del progetto

Per ampliare un centro sportivo delle dimensioni e dalle potenzialità della struttura sportiva comunale è necessario individuare quali sono le condizioni indispensabili per avere successo. Elenchiamo di seguito le più importanti:

1. Corretta localizzazione, in quanto è necessario scegliere la giusta localizzazione. Situato lungo l'arteria principale di San Salvo Marina, è in una splendida posizione al confine con la città di Vasto e a poca distanza dal centro cittadino di San Salvo, a pochi km dall'uscita autostradale e si trova in una zona che può contare su un flusso turistico estivo che conta numeri importantissimi come presenze importanti in termini numerici, inoltre con buon bacino di utenza perché coinvolge anche i comuni della costa e delle aree appena interne.

Riportiamo di seguito il bacino di utenza delle città con abitanti che risiedono in un comune non distante più di 15 km:

- Vasto circa 41.000 abitanti;
- Cupello circa 4.800 abitanti;
- Casalbordino circa 6.100 abitanti;
- Mont. ro di Bisaccia 6.600 abitanti;
- Pollutri 2.440 abitanti;
- Scerni 3.200 abitanti;
- Gissi 2.700 abitanti;
- Petacciato 3.800 abitanti.

2. Promozione adeguata, in quanto soprattutto agli inizi è necessario un investimento promozionale, con volantini, manifesti e campagna sulla stampa locale.

Una comunicazione mirata richiede grande professionalità che oggi è anche il valore aggiunto dei soggetti che in prima persona partecipano al progetto "Circolo Tennis San Salvo". Oggi conosciamo i partner di interesse e, di cosa hanno necessità e come accoglieranno il messaggio. Nella comunicazione, definiamo e seguiamo obiettivi reciprocamente armonizzati con il territorio. Si invieranno informazioni e promozioni tramite i social media, la digitalizzazione offrirà molte nuove opportunità di comunicazione.

Pubblicità, informazione, rumore.

Sono tre parole che sintetizzano quello che è il senso di progettare una comunicazione efficace e

strategica per far conoscere i servizi che l'impianto sportivo polivalente può offrire alla collettività.

3. Sfruttare la totale potenzialità della struttura, con le attività del settore giovanile e offrendo alle scuole anche una struttura coperta dove svolgere un percorso formativo motorio per i ragazzi.

Il Circolo Tennis San Salvo è già impegnato con i propri componenti in molti ambiti sportivi, come quelli del Calcio, del Tennis e della comunicazione nell'ambito sportivo.

## Il TENNIS - proposta del circolo tennis San Salvo

Il Circolo Tennis San Salvo per ampliare le proprie potenzialità deve tuttavia abbinare ad un progetto innovativo di sviluppo del gioco del tennis la ristrutturazione e l'ampliamento dei campi da tennis, punto di forza soprattutto dei soggetti che intendono avviare un progetto imprenditoriale ambizioso ma che è finalizzato al successo grazie alle indubbie capacità tecniche, professionali supportate da analisi di mercato che oggi testimoniano una crescita esponenziale del gioco del Tennis trascinato dall'ormai campione nazionale n. 2 al Mondo Jannik Sinner.

Oggi il Tennis rappresenta un patrimonio economico, sociale e culturale per il nostro paese, grazie all'impegno di chi guida il cambiamento generando valore per la società ed è il motore che orienta il nostro lavoro e ispira ogni nostro progetto, con l'obiettivo di creare un impatto positivo che favorisca il progresso della nostra comunità e dei settori in cui abbiamo deciso di investire.

Con questo spirito siamo convinti della grande valenza del progetto che metteremo in campo, grazie anche alle analisi di mercato che oggi stimano l'impatto economico generato dalla disciplina del Tennis in Italia in un valore complessivo di 8,1 miliardi di euro, rappresentando un ecosistema ricco e complesso che include circoli, scuole, eventi internazionali e molto altro.

Il gioco del Tennis non è solo sinonimo di benessere fisico e mentale, ma rappresenta anche un potente strumento di coesione, in grado di promuovere inclusion e pari opportunità per persone di ogni età e abilità. La crescita esponenziale del Tennis dovuta anche e soprattutto agli straordinari risultati degli atleti italiani negli ultimi anni, ha contribuito a rafforzare ulteriormente questo ruolo, rendendo il tennis un vero e proprio punto di riferimento per il movimento sportivo italiano. Crediamo fermamente che lo sport sia prima di tutto divertimento, ma anche una straordinaria palestra di vita. Attraverso il rispetto, la disciplina, la collaborazione, lo sport affianca scuole e famiglie nell'educazione delle nuove generazioni, offrendo un ambiente sano dove crescere come persone, imparando il valore delle regole e la bellezza del gioco.

# INDICE

REPORT TENNIS E PADEL 2024

## CAPITOL O 1

### IL TENNIS E PADEL IN ITALIA

CENSIMENTO	9
IMPATTI DEL TENNIS E PADEL IN ITALIA	17

## CAPITOL O 2

### TENNIS E PADEL NEL MONDO E I RISULTATI DELL'ITALIA

IL TENNIS E PADEL NEL MONDO	36
I RISULTATI DEGLI ATLETI ITALIANI	48
I RISULTATI DELLA NAZIONALE ITALIANA	70

## CAPITOL O 3

### GLI IMPATTI DEGLI EVENTI INTERNAZIONALI

SARDEGNA OPEN	78
INTERNAZIONALI BNL D'ITALIA	81
PIEMONTE OPEN	86
BNL ITALY MAJOR PREMIER PADEL	89
P2 PREMIER PADEL GENOVA	92
FIP EUROPEAN PADEL CHAMPIONSHIPS	95
DAVIS CUP FINALS - GROUP STAGE	98
NITTO ATP FINALS	102

## CAPITOL O 4

### MEDIA E SOCIAL

TENNIS E PADEL SUI SOCIAL	110
IL TENNIS IN TV	116

## CAPITOL O 5

### LA FITP E IL SISTEMA TENNIS E PADEL IN ITALIA

INUMERI DELLA FEDERAZIONE ITALIANA TENNIS E PADEL	122
IL "SISTEMA ITALIA" PER IL TENNIS E IL PADEL	129

## APPENDICE

### I CIRCUITI INTERNAZIONALI 2024

IPAESI OSPITANTI I TORNEI DI TENNIS	136
IL CIRCUITO ATP E WTA	140
I CIRCUITI CHALLENGER E ITF	154
I CIRCUITI DI PADEL	165

## IL TENNIS E PADEL IN ITALIA

### CENSIMENTO

### IMPATTI DEL TENNIS E PADEL IN ITALIA

tt



## IL TENNIS E IL PADEL IN ITALIA

**16,9MN** APPASSIONATI  
DI TENNIS

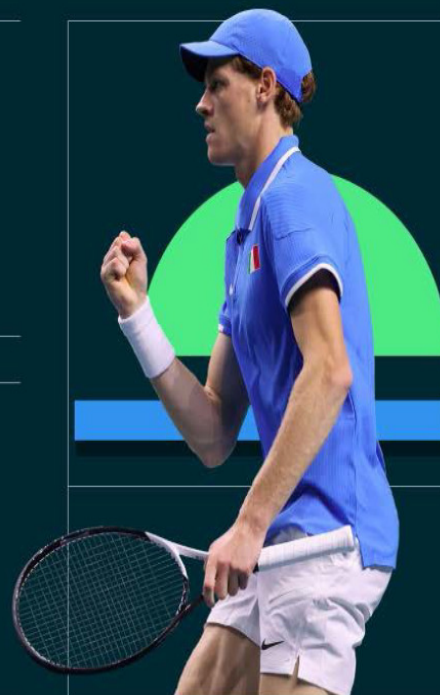
**5MN** PRATICANTI  
DI TENNIS

**5,1MN** APPASSIONATI  
DI PADEL

**2,2MN** PRATICANTI  
DI PADEL

**JANNIK  
SINNER** N. 1  
al mondo  
nel tennis  
maschile

**JASMINE  
PAOLINI** N. 4  
al mondo  
nel tennis  
femminile

**I PRATICANTI DI TENNISEPADEL IN ITALIA****6,5 MLN**  
PRATICANTI  
TENNISEPADEL**4,3 MILIONI** Coloro che praticano solo tennis**1,5 MILIONI** Coloro che praticano solo padel**0,7 MILIONI** Coloro che praticano sia tennis che padel**18,3**MLN  
gli appassionati di tennis e padel nel 2024**8,0**MLN  
di appassionati di tennis e padel nel 2024

FONTE: SURVEY TOLLUNA, NIELSEN FAN INSIGHTS

**ANALISI DI MERCATO****Il mercato**

La gestione del centro sportivo polivalente permetterà di svolgere diverse attività, il TENNIS da due anni è lo sport con un grande numero di persone che lo praticano sia a livello amatoriale sia a livello professionistico e semiprofessionistico, ed è in costante crescita. Svolgere un'attività fisica permette notoriamente di ottenere numerosi benefici sotto molti punti di vista. Benefici che possono riguardare la salute, l'aggregazione sociale. Le altre discipline che potranno svilupparsi sono quelle rivolte al benessere fisico e mentale dei fruitori, di ginnastica aerobica, posturale, durante il periodo estivo potrebbe essere installato all'esterno un campo da beach- tennis, in un'area oggi totalmente abbandonata, opportunamente ripulita potrebbe crearsi un campo da bocce per le persone di una età più avanzata.

**La segmentazione della domanda**

La clientela potenziale può essere segmentata sulla base di variabili diverse, una significativa è rappresentata dall'età dei potenziali giocatori, infatti, a seconda delle diverse fasce di età saranno diversi

gli orari di utilizzo della struttura, i servizi richiesti e la frequenza con cui si utilizza l'impianto.

Sulla base di questa variabile possiamo individuare i principali segmenti di clientela, quali:

- o **Bambini:** soprattutto per partecipare alla scuola tennis, questo segmento sarà solito utilizzare i campi per lo più nella fascia pomeridiana della giornata e nei giorni infrasettimanali con corsi generalmente suddivisi per fasce di età.

**Giovani e adulti:** in questo segmento è solito utilizzare la struttura non solo nella fascia pomeridiana e infrasettimanale ma anche nella fascia serale e nei giorni festivi.

Oltre ai servizi appena elencati, la struttura una volta avviata permetterà ai clienti di poter fruire di altre prestazioni offerte da "Circolo Tennis San Salvo ". La varietà dell'offerta di questi servizi ossia giocare a tennis, etc. sarà anche quella di servizi quali:

- spogliatoi per potersi cambiare, guardaroba per depositare gli oggetti di valore e servizi igienici.
- clubhouse (Bar), che oltre che a fornire un servizio di ristorazione costituisca anche un'area di socializzazione. Essa offre la possibilità di acquistare bevande e consumare sia panini/focacce/piadine calde che insalate di vario tipo. Inoltre, la club house dispone di un range di bevande isotoniche che possono essere acquistate per l'integrazione tempestiva di sali minerali durante l'attività fisica. In aggiunta, permette di riunire coloro che giocano o hanno appena giocato per conversare, stringere amicizie, trovare nuovi compagni con cui giocare e socializzare con i clienti del centro. Questo servizio consentirà quindi ai clienti, oltre che a vedere il centro sportivo come un luogo in cui praticare un'attività fisica anche di relax, divertimento e socializzazione.

Considerando la consolidata attività oltre al tangibile successo del ricco programma estivo di San Salvo sarà auspicabile una collaborazione proficua con l'amministrazione e le varie associazioni sportive del territorio al fine di creare eventi e manifestazioni che possono allungare il periodo delle attività estive e che si collegano al progetto di sviluppo di tutta la costa , attività da implementare in sinergia con il piano di sviluppo territoriale.

- Le strategie di Marketing

Le azioni verranno intraprese in relazione ai classici quattro tipi di azione ovvero:

1. Prodotto/Servizio;

2. Prezzo;
3. Distribuzione;
4. Promozione.

La scelta del prodotto Servizio dovrà essere coerente con il posizionamento che si intende assumere, oltre al settore giovanile del Tennis, si potranno organizzare tornei a squadre ed eventi che richiamino l'interesse della zona suscitando interesse e curiosità di quell bacino di utenti che abbraccia tutta l'area intorno a San Salvo.

Sarà importantissima la valutazione che l'utenza darà della propria struttura, la buona condizione dei campi, un'efficacia gestione degli appuntamenti per il suo utilizzo, gli orari, i giorni di apertura, la pulizia e l'igiene di docce e spogliatoi.

Poichè i prodotti Servizi verranno venduti direttamente al consumatore finale non è necessario considerare altri canali di distribuzione, sarà una attività gestita direttamente dai gestori del centro.

Per il successo della struttura e quindi del suo importante ampliamento, la promozione sarà fondamentale, elenchiamo di seguito quelli che saranno i mezzi promozionali da utilizzare.

Per un impianto importante come quello del Circolo Tennis San Salvo, i mezzi principali che possiamo utilizzare sono i seguenti:

- Festa di inaugurazione che è un'azione a costo relativamente basso ed è un modo simpatico per lanciare l'avvio di una nuova realtà sportiva, sarà opportuno invitare il maggior numero di persone, amici, conoscenti ma soprattutto giornalisti che possano riportare sui giornali l'evento, la pubblicazione su giornali locali, una foto pubblicitaria che ritragga lo staff, e la dirigenza amministrativa del Comune oltre ad eventuali associazioni operanti nell'area di interesse;
- Passaparola: la soddisfazione di chi usufruirà nel breve tempo della struttura, ad amici e conoscenti, è quanto di meglio si possa ottenere in fatto di promozione, oltretutto a costo zero;
- Volantini: per un'attività locale, come questa del Centro Sportivo in oggetto, la distribuzione di volantini può portare dei discreti risultati e ritorni sulle vendite delle ore di gioco;
- Organizzazione di tornei e campionati per sfruttare al massimo l'utilizzo dei campi, l'organizzazione dei tornei e campionati sarà un valore aggiunto la cui garanzia di riuscita è rappresentata dai nostri tecnici federali e dalla loro grande esperienza organizzativa;
- Sviluppare un sito internet con varie pagine da inserire nei circuiti web-media e social-media.

## COME ORGANIZZARE L'ATTIVITÀ

---

Il centro sportivo oggi è costituito da n. 3 campi da Tennis di cui uno con copertura fissa ed uno con Pallone pressostatico removibile, spogliatoi e area destinata al Servizio piccolo bar e servizi accessori, più area esterna.

La proposta progettuale intende rilanciare le attività del centro sportivo mediante una serie di interventi strutturali finalizzati ad ammodernare e rigenerare le strutture migliorandone l'efficienza e mediante la realizzazione di nuovi spazi di aggregazione.

Il rifacimento di n. 1 campo da tennis che sarà realizzato con il fondo in Play It la nuova superficie che garantisce un gioco veloce grazie ad uno strato di Play- Flex base ed uno strato di finitura, superfici che al momento non sono presenti in altri circoli del comprensorio.

## OFFERTA TECNICO - QUALITATIVA

---

### PROGETTO GESTIONALE - TECNICO

Il progetto gestionale contiene l'indicazione di come il Circolo Tennis San Salvo intende programmare le attività, evidenziando gli spazi che saranno messi a disposizione per le attività proprie della Circolo Tennis San Salvo.

- **SERVIZIA FAVORE DISOGGETTI CON RIDOTTA CAPACITÀ MOTORIA**

Lo sport ha un linguaggio autenticamente egualitario, un veicolo speciale di integrazione, di reciproco arricchimento; più in generale gli sport di squadra danno qualcosa in più, danno valori positivi come la lealtà, il rispetto delle regole, lo spirito di appartenenza e la disciplina.

Il progetto del centro sportivo, nasce con l'intento di accogliere il desiderio di bambini e ragazzi con diagnosi di disabilità intellettiva e relazionale che desiderano giocare a tennis, a paddle e qualsiasi altra attività motoria e pone come obiettivo finale la realizzazione di attività sportive che agevolano l'inclusione dei portatori di disabilità. Il progetto del Circolo Tennis San Salvo vuole rappresentare

una proposta educativa che pone i bambini e i ragazzi al centro delle attività e che valorizza la globalità della persona riconoscendo e valorizzando la differenza nell'ambito di una crescita fisica, motoria, emotiva, intellettuale e sociale. Il progetto persegue finalità esclusivamente di solidarietà sociale rivolte a persone con disabilità fisiche e intellettive e a bambini/ragazzi con svantaggi e difficoltà. Ha come scopo sociale la promozione, la diffusione e la pratica delle attività sportive e l'organizzazione di progetti e attività scolastiche ed extrascolastiche.

- ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITA' DI ATTRAZIONE, CULTURALI, LUDICHE, RICREATIVE, MOTORIE E DI SOCIALIZZAZIONE

Di seguito gli obiettivi generali del progetto ludico- culturale del centro:

- favorire il corretto sviluppo della psicomotricità, degli schemi motori di base, della multilateralità e delle capacità coordinative;
- favorire il corretto sviluppo fisiologico, emotivo, cognitivo e socio- relazionale della persona; valorizzare il gioco e lo sport come spazio privilegiato di apprendimento, socializzazione e integrazione;
- introdurre i fondamentali del gioco del calcio;
- educare ad una competizione sana nel rispetto del compagno/avversario;
- promuovere l'acquisizione di corretti stili di vita, favorendo l'abitudine a un sereno e consapevole rapporto con il proprio corpo e con le attività motorie e sportive.

- **ORGANIZZAZIONE DI ATTIVITA' RIVOLTE A GIOVANI SOTTO I 14 ANNI, NEL PERIODO DI CHIUSURA DELLE SCUOLE**

- **Organizzazione Summer Camp ;**

Il Circolo Tennis San Salvo intende valorizzare il Centro Sportivo di V i a M a g e l l a n o in considerazione anche della sua importanza ed unicità nel comprensivo vastese, con un programma estivo rivolto a tutti i bambini/e e ragazzi/e tra i 5 e i 14 anni che vogliono intrattenersi per le vacanze estive o iniziare una crescita sportiva nella molteplicità di attività che verranno offerte , ci sarà spazio per attività di gioco extrasportive ed eventi, con la collaborazione di istruttori qualificati e di strutture convenzionate.

Per questi motivi oggi il Circolo tennis San Salvo chiede l'uso e la gestione del CENTRO SPORTIVO DI VIA MAGELLANO al fine di incentivare lo sport e la pratica sportiva nella fascia di età tra i 5 e i 18 anni e la qualità del servizio reso tramite il miglioramento delle strutture quali campi, spogliatoi, aree esterne anche con la realizzazione di nuovi impianti quali i campi da padel, tennis, inoltre l'interesse è rivolto anche a tutta la collettività del comprensorio che non voglia svolgere attività a livello agonistico ma solo come momento di aggregazione ecco il motivo dell'idea di realizzare per le persone meno giovani spazi di aggregazione e socialità , lo scopo è anche quello di vedere nel corso della gestione quali possano essere le reali necessità della comunità locale e con le stesse Associazioni del posto valutare eventuali

implementazioni da apportare all'interno del Centro Sportivo .

L'altro aspetto che il circolo tennis San Salvo vuole tramite l'utilizzo del Palazzetto è quello di promuovere attività di vario genere per la popolazione anziana che oggi rappresenta una risorsa per ogni comunità e come tale è fondamentale , sviluppare Progetti strutturati di attività motorie e sociali, favorendone la socializzazione e il senso di appartenenza alla comunità.

Il "**Circolo Tennis San Salvo**", così come il Comune di San Salvo, ha la finalità di assicurare la fruibilità del Centro Sportivo per la divulgazione della pratica sportiva, e delle altre attività compatibili, con l'obiettivo di favorire la promozione sociale ed il benessere psicofisico. Si impegna a farlo migliorando, ampliando e incrementando la struttura e le aree di pertinenza al fine di dare una piena rispondenza dell'attività che andrà a svolgere all'interno dell'impianto.

E' in grado di farlo in quanto, così come riportato nella presentazione iniziale, ha impegnato nello sviluppo del progetto soggetti operanti a vario titolo in ambito sportivo a livelli nazionali e territoriali oltre ad avere professionalità importanti nell'ambito della comunicazione e conseguente sviluppo di nuove progettualità.

- **RADICAMENTO SUL TERRITORIO NEL BACINO DI UTENZA DELL'IMPIANTO CON PREFERENZA PER SOGGETTI CHE HANNO SEDE LEGALE NEL COMUNE DI APPARTENENZA DELL'IMPIANTO STESSO**

### ***Break even point***

Il Break even point (BEP), in italiano punto morto, indica la situazione ipotetica in cui i ricavi vanno a pareggiare i costi. Per calcolare tale punto, sono stati presi in considerazione gli ipotetici costi totali per gli interventi di ristrutturazione straordinaria e ampliamento dei Servizi offerti con acquisizione e realizzazione di infrastrutture e Impianti specifici che dovranno essere affrontati sul Centro Sportivo nelle condizioni attuali che sommariamente sono stati valutati in base alla

Esperienza pluriennale acquisita. Le ipotesi per arrivare al BEP possono essere innumerevoli, ma è stato deciso di valutare i ricavi derivanti dal noleggio di spazi pubblicitari, dai tornei di tennis e da una gestione oculata dell'area destinata al bar/eventi, e siamo certi non subiranno variazioni significative, pertanto si presume possa essere realizzato nell'arco di 5 (cinque) anni, al contrario prevediamo un rientro dell'investimento globale in 15 anni, come si evince dal progetto gestionale finanziario, è questo il motivo per cui si richiede una convenzione da stipulare per 15 anni.

## CONCLUSIONI

E' possibile asserire che lo sviluppo e la promozione del "Circolo Tennis San Salvo " marchio dell'A.S.D. Circolo Tennis San Salvo vedrà il suo successo in San Salvo attraverso un percorso di rilancio e riqualificazione di tutta l'area e con la messa a disposizione di nuovissimi campi da tennis con strutture di facile realizzazione quali ad esempio aree di aggregazione possa essere fruibile anche ad un pubblico non del tutto interessato alla pratica sportiva di tipo agonistico , amatoriale.

Oltre che proporre un nuovo servizio alle strutture sportive del comprensorio vastese, contribuirà a incrementare l'attrattività turistica del comune di San Salvo, peraltro già di ottimo livello qualitativo e di tutta la Costa oltre la via Verde ormai realtà con la realizzazione della pista ciclo-pedonale adriatica.

Al fine di erogare il proprio servizio, il "Circolo Tennis San Salvo " dovrà sviluppare con l'amministrazione tutte le autorizzazioni necessarie al fine di attuare all'interno del Centro sportivo tutte le attività sopra ben esposte e rappresentate per potersi rivolgere fin da subito al potenziale di mercato stimato nel seguente progetto. Si potrà contare su una buona affluenza iniziale data da coloro che conoscono la struttura e che sono alla ricerca di campi da Tennis che non possono praticarlo per l'assenza di strutture innovative nelle vicinanze. Nell'analisi della concorrenza è infatti risultato non esserci al momento campi da tennis con il Play-it nel raggio di 50KM.

Con lo scopo di raggiungere i clienti target e le associazioni sportive del comprensorio è stato elaborato un piano di comunicazione ben strutturato e curato nei dettagli.

Per quanto concerne la fattibilità economico-finanziaria del progetto, è necessario precisare che Il Circolo Tennis San Salvo presenterà al Comune di San Salvo, un progetto preliminare, per la rigenerazione, la riqualificazione , l'ammodernamento e la successiva gestione, con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile, dell'IMPIANTO SPORTIVO di Via Magellano, la necessità di sottoscrivere contratti particolarmente onerosi per il rilancio immediato della struttura coinvolgerà nel progetto importanti e ingenti capitali, solo così si potrà accedere nel futuro a finanziamenti del Credito sportivo e del sistema finanziario. Per questo motivo, i profitti che saranno conseguiti al raggiungimento del BEP verranno reinvestiti nella loro totalità nel mantenimento e miglioramento della struttura, sebbene nei primi anni si riscontrino delle perdite, legate agli investimenti immediati necessari per rendere la struttura immediatamente fruibile a terzi. Al raggiungimento del 5°/6° anno il Circolo Tennis San Salvo grazie alla popolarità che avrà raggiunto il Centro Sportivo e all'incremento che si determinerà con lo sviluppo di nuove discipline sportive e con l'area del Bar-Club house i ricavi raggiungeranno un livello da garantire il recupero parziale dell'investimento che pensiamo possa essere nella sua totalità recuperato nell'arco di 10/12 anni, motivi per il quale chiediamo una gestione dell'Impianto Sportivo di Via Magellano per 15 anni.

Da un punto di vista finanziario, per coprire il costo degli investimenti relative agli interventi immediate da effettuare sull'intero centro sportive e la realizzazione dei nuovi campi si potrà contare sul consistente apporto di capitale diretto.

Considerando gli elementi appena elencati, nonostante le difficoltà iniziali si può ritenere che il progetto imprenditoriale in questione sia sostenibile a livello economic-finanziario evidenziando altresì il potenziale di crescita nel Corso degli anni.

Di seguito alcuni numeri che dimostrano le potenzialità che oggi può sviluppare un Circolo Tennis che abbia una sana e professionale Gestione organizzativa.

## I NUMERI DEI PRATICANTI DI TENNIS

# 5 MILIONI

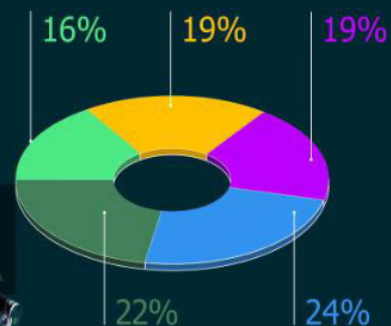
I PRATICANTI DI TENNIS IN ITALIA



FONTE: SURVEY TOLUNA

### Per età

- UNDER 18
- 18-34 ANNI
- 35-44 ANNI
- 45-54 ANNI
- 55+ ANNI



### Per genere



57% UOMINI

43% DONNE

## I NUMERI DEI PRATICANTI DI PADEL

# 22 MILIONI

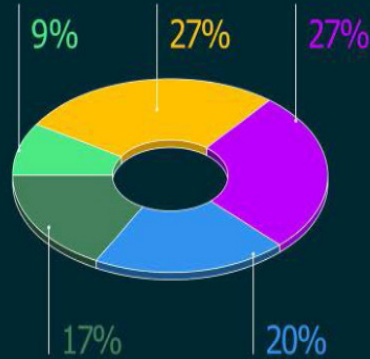
I PRATICANTI DI PADEL IN ITALIA



FONTE: SURVEY TOLUNA

### Per età

- UNDER 18
- 18-34 ANNI
- 35-44 ANNI
- 45-54 ANNI
- 55+ ANNI



### Per genere



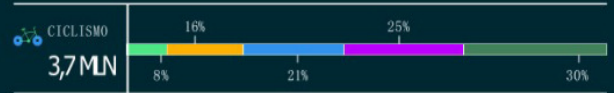
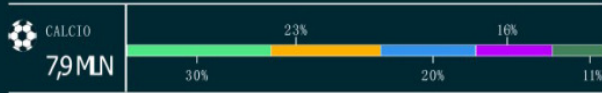
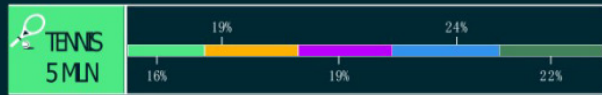
62% UOMINI

38% DONNE

## I PRATICANTI DEGLI SPORT PIÙ DIFFUSI D'ITALIA: RANGE DI ETÀ

Il tennis e il padel sono tra gli sport con la più grande omogeneità nelle fasce d'età dei praticanti: questo dato indica la continuità nella pratica lungo tutto il ciclo di vita.

● UNDER 18 ● 18-24 ANNI ● 25-34 ANNI ● 35-44 ANNI ● 45-54 ANNI ● 55+ ANNI



FONTE: SURVEY TOLLUNA

## APPASSIONATI E FAN DEL TENNIS

**16,9 MILIONI** gli appassionati di tennis nel 2024 in Italia



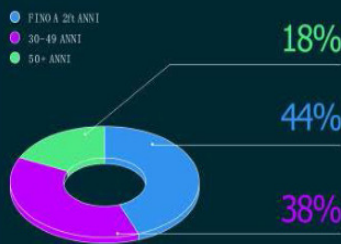
**7,4 MILIONI** i fan del tennis nel 2024 in Italia

FONTE: MIELSEN FAN INSIGHTS

### APPASSIONATI DI TENNIS

Per appassionati di tennis si intende la somma di coloro che si sono dichiarati interessati al tennis e di coloro che si sono dichiarati molto interessati al tennis.

Per età



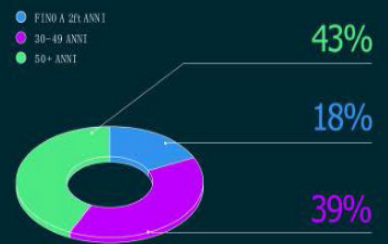
Per genere



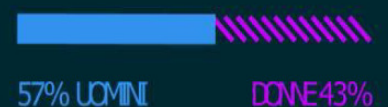
### FAN DEL TENNIS

Per fan di tennis si intendono coloro che si sono dichiarati molto interessati al tennis.

Per età

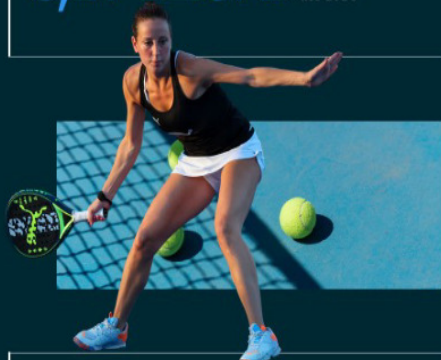


Per genere



## APPASSIONATI E FAN DEL PADEL

**5,1 MILIONI** gli appassionati di padel nel 2024



**1,9 MILIONI** i fan del padel nel 2024 in Italia

### APPASSIONATI DI PADEL

Per appassionati di padel si intende la somma di coloro che si sono dichiarati interessati al padel e di coloro che si sono dichiarati molto interessati al padel.

Per età



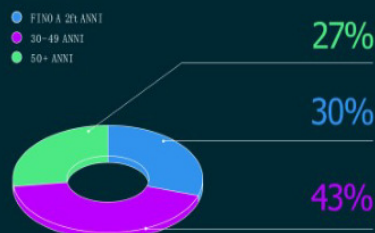
Per genere



### FAN DEL PADEL

Per fan di padel si intendono coloro che si sono dichiarati molto interessati al padel.

Per età



Per genere



FONTE: NIELSEN FAN INSIGHTS

## LA CRESCITA DEGLI APPASSIONATI DI TENNIS

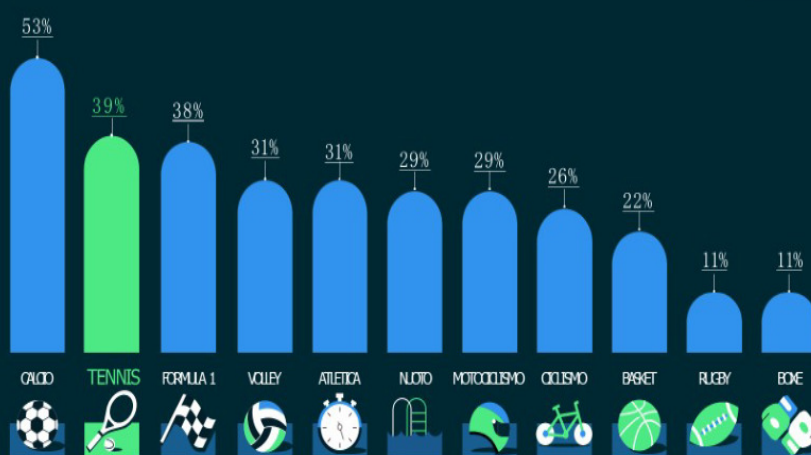
A febbraio 2024, a seguito di un'importante crescita negli ultimi anni, il Tennis ha raggiunto un notevole livello di popolarità.



**IL TENNIS È IL 2° SPORT PIÙ SEGUITO D'ITALIA**

### SPORT PIÙ SEGUITI IN ITALIA

Percentuale di italiani appassionati ad uno specifico sport calcolata sulla popolazione di italiani che seguono almeno uno sport.



Il tennis, rispetto al 2016, ha quasi raddoppiato la quota degli appassionati, superando anche la Formula 1

**+86%**

**CRESCITA PERCENTUALE DI APPASSIONATI DI TENNIS DAL 2016 AL 2024**

FONTE: SONDAGGIO DEMOS PER LA REPUBBLICA SU POPOLAZIONE ITALIANA APPASSIONATA ALLO SPORT



# IMPATTI DEL TENNIS E PADEL IN ITALIA

## IMPATTO ECONOMICO INDUSTRIA TENNIS E PADEL

**4,2 MLDE**

**IMPATTO DIRETTO**  
insieme degli acquisti per beni e servizi all'interno del settore analizzato

**1,6 MLDE**

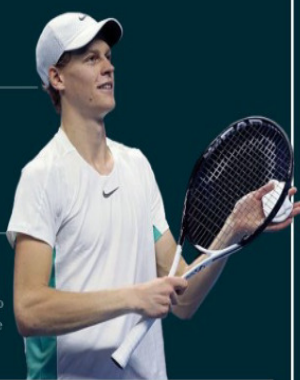
**IMPATTO INDIRETTO**  
impatto sulla catena di fornitura degli acquisti sostenuti nel settore analizzato

**2,3 MLDE**

**IMPATTO INDOTTO**  
spesa derivante dal maggior reddito dei lavoratori impiegati direttamente e indirettamente nel settore

**8,1 MLDE**

**IMPATTO ECONOMICO INDUSTRIA TENNIS E PADEL**



**POSTI DI LAVORO**  
creati o mantenuti grazie al Tennis e al Padel<sup>1</sup>

**57.541**



**REDDITO DA LAVORO**  
con impatto positivo sulle famiglie italiane<sup>2</sup>

**1,5 MLDE**



**VALORE AGGIUNTO**  
creato dalle attività legate al Tennis e Padel<sup>3</sup>

**4,1 MLDE**



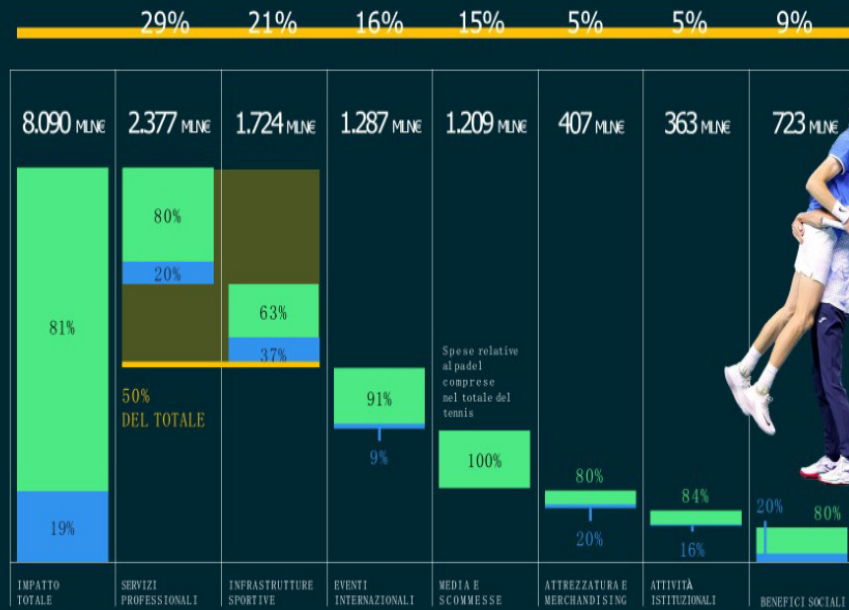
**ENTRATE FISCALI**  
(di cui 0,48 MLDe diretto, 0,31 MLDe indiretto e 0,44 MLDe indotto)

**1,2 MLDE**

1. ESPRESSI IN FTE; 2. CORRISPONDE AL COMPENSO TOTALE DEGLI FTE (SALARI, CONTRIBUTI E TASSE); 3. INDICA L'IMPATTO SUL PIL DELL'INDUSTRIA TENNIS E PADEL; RAPPRESENTA IL CONTRIBUTO ECONOMICO NETTO DELL'INDUSTRIA ALL'ECONOMIA, CALCOLATO COME DIFFERENZA TRA IMPATTO ECONOMICO E COSTI DI BENI E SERVIZI UTILIZZATI PER PRODURLO  
FONTE: BCG

# IMPATTO ECONOMICO PER DIMENSIONE: INDUSTRIA TENNIS E Padel

● TENNIS ● Padel



## PRINCIPALI EVIDENZE

L'industria Tennis contribuisce per l'81% dell'impatto totale, mentre il Padel per il restante 19%

50% del contributo complessivo è attribuibile ai Servizi Professionali e alle Infrastrutture Sportive, evidenziando l'importanza di circoli, scuole e strutture sportive

Gli Eventi Internazionali organizzati principalmente dalla FITP generano il 16% dell'impatto economico

9% dell'impatto totale deriva dai Benefici Sociali, ovvero i risparmi per il sistema sanitario e l'aumento in produttività dei lavoratori

FONTE: BCG

## LE DIMENSIONI ANALIZZATE

<h3>ATTIVITÀ ISTITUZIONALI</h3> <p>Attività svolte da FITP ed enti di promozione sportiva</p> <p>Tesseramento dei giocatori e affiliazione di circoli</p> <p>Competizioni agonistiche e non (organizzate da FITP e altri enti)<sup>1</sup></p> <p>Costi operativi FITP</p>	<h3>EVENTI INTERNAZIONALI</h3> <p>Tornei internazionali di Tennis/Padel</p> <p>Principali eventi internazionali di Tennis e Padel (e.g., Nitto ATP Finals, Internazionali BNL d'Italia, BNL Italy Major Premier Padel, ...)</p>	<h3>SERVIZI PROFESSIONALI</h3> <p>Prestazioni fornite da figure professionali</p> <p>Corsi di allenamento</p> <p>Preparazione atletica</p> <p>Fisioterapia e riabilitazione</p> <p>Quote associative dei circoli</p>	<h3>INFRASTRUTTURE SPORTIVE</h3> <p>Strutture sportive a supporto del Tennis e Padel</p> <p>Infrastrutture sportive</p> <p>Costi operativi (e.g. utenze)</p> <p>Prenotazione campi</p>	<h3>ATTREZZATURA &amp; MERCHANDISING</h3> <p>Attrezzatura sportiva e merchandising</p> <p>Attrezzatura</p> <p>Abbigliamento</p> <p>Accessori</p> <p>Merchandising</p> <p>Videogiochi</p>	<h3>MEDIA &amp; SCOMMESSE</h3> <p>Media sportivi &amp; scommesse sul Tennis</p> <p>Canali televisivi e Web</p> <p>Riviste specializzate</p> <p>Scommesse sul Tennis</p>	<h3>BENEFICI SOCIALI<sup>2</sup></h3> <p>Risparmi economici collegati ai benefici sociali</p> <p>Riduzione dei costi sanitari</p> <p>Aumento della produttività dei lavoratori</p>
--	---	--	--	--	---	--

<sup>1</sup> AL NETTO DEGLI EVENTI INTERNAZIONALI ORGANIZZATI DA FITP; <sup>2</sup> CONTRIBUTO ECONOMICO LEGATO A RISPARMI ED AUMENTO PRODUTTIVITÀ, NON AD ATTIVITÀ ECONOMICA AGGIUNTIVA  
FONTE: BCG, SERVEY TOLINA, NIELSEN FAN INSIGHTS



# RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 193 DEL D.LGS. N° 36/2023

**4AUDIT SOCIETÀ ITALIANA DI REVISIONE CONTABILE S.R.L.**

Sede legale: Via Sandro Pertini 15, 66050 San Salvo (CH)

P.IVA / CF: 02780960692 - Capitale sociale: € 10.000,00

Amministratore Unico: **Fabio Fabrizio**

Procedura: **PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL’ART. 193 E SS. DEL D.LGS. N. 36/2023**

*San Salvo, 23 Marzo 2026*

**Oggetto: Procedura aperta per la concessione in gestione del Centro Sportivo di San Salvo Marina**

## Sommario

Oggetto: Procedura aperta per la concessione in gestione del Centro Sportivo di San Salvo

Marina .....	1
1. Oggetto dell’incarico .....	2
2. Documentazione esaminata .....	2
3. Sintesi del Piano Economico-Finanziario .....	2
3.1 Durata del PEF .....	2
3.2 Investimenti .....	2
3.3 Ricavi e costi .....	2
4. Flussi di cassa (FCF) – .....	3
I FCF annuali sono stati confermati dal proponente e sono i seguenti: .....	3
5. Indicatori economico-finanziari ricalcolati (Python).....	4
6. Analisi del rischio .....	4
7. Giudizio di congruità e sostenibilità.....	4

**4AUDIT**  
Società Italiana di Revisione Contabile srl  
Via Sandro Pertini, 15 - 66050 San Salvo (CH)  
Cod. Fisc. e P. IVA: 02780960692  
MEF N. iscriz.: 187001



**4AUDIT SOCIETÀ ITALIANA DI REVISIONE CONTABILE S.R.L.**

VIA SANDRO PERTINI 15 - 66050 SAN SALVO CH - Partita IVA 02780960692

## 1. Oggetto dell'incarico

La presente relazione è redatta da **4AUDIT – Società Italiana di Revisione S.r.l.**, in qualità di soggetto incaricato, al fine di **asseverare la sostenibilità economico-finanziaria del Piano Economico-Finanziario (PEF)**, predisposto dall'**A.S.D. Circolo Tennis San Salvo** per la gestione in concessione del **Centro Sportivo di Via Magellano, San Salvo Marina**, come richiesto ai sensi dell'**art. 183, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.**

## 2. Documentazione esaminata

In data odierna è stata esaminata la seguente documentazione:

- **PEF Asd Circolo Tennis San Salvo – REL3 (20/03/2026)**
- Tabelle ricavi, costi, investimenti, EBITDA e FCF contenute nel documento
- Cronoprogramma degli investimenti relativi al quadriennio 2027-2030
- Elaborazioni finanziarie ricalcolate tramite Python con FCF confermati dal proponente (VAN, TIR, Payback semplice e scontato)

## 3. Sintesi del Piano Economico-Finanziario

### 3.1 Durata del PEF

Il piano copre **15 anni, dal 2027 al 2041.**

Il PEF prevede un **EBITDA positivo** sin dal primo anno, in crescita progressiva nel periodo.

### 3.2 Investimenti

Gli investimenti totali previsti dal PEF ammontano a: **€ 610.580** Ripartiti su 4 anni:

Anno	Importo
1° anno – Centrale termica	€ 62.627
2° anno – Campo da tennis	€ 89.666
3° anno – Aree esterne e parcheggi	€ 55.042
4° anno – Ristrutturazione palazzina	€ 403.245

Gli investimenti sono interamente previsti **a carico del concessionario**, tramite mezzi propri o finanziamento bancario.

### 3.3 Ricavi e costi

- Proiezioni ricavi: scuola tennis, camp estivi, affitto campi (3 campi), sponsorizzazioni.
- Tariffe adeguate annualmente con inflazione (ISTAT 2%).
- Costi variabili proporzionati ai ricavi (utenze 40%, manutenzione 20%, materiali 5%, altri 6%).
- Costi fissi: canone concessorio €1.000/anno, assicurazioni, personale tecnico e amministrativo.

#### 4. Flussi di cassa (FCF) –

I FCF annuali sono stati confermati dal proponente e sono i seguenti:

La tabella integra le tre grandezze fondamentali:

- FCF ante investimenti (capacità di generare cassa operativa)
- Investimenti programmati (nei primi 4 anni)
- FCF annuale (flusso netto dell'anno)
- FCF cumulato (somma progressiva)

Tabella dei Flussi di Cassa Completi (anni 1–15)

Anno	FCF Ante Investimenti (€)	Investimenti (€)	FCF Annuale (€)	FCF Cumulato (€)
1	46.967,58	62.627,00	<b>-15.659,42</b>	-15.659,42
2	46.167,17	89.666,00	<b>-43.498,83</b>	-59.158,25
3	52.417,58	55.042,00	<b>-2.624,42</b>	-61.782,67
4	58.254,98	403.245,00	<b>-344.990,02</b>	-406.772,69
5	60.058,35	0	<b>+60.058,35</b>	-346.714,34
6	60.627,19	0	<b>+60.627,19</b>	-286.087,16
7	67.183,46	0	<b>+67.183,46</b>	-218.903,69
8	67.226,03	0	<b>+67.226,03</b>	-151.677,67
9	67.269,45	0	<b>+67.269,45</b>	-84.408,22
10	67.313,74	0	<b>+67.313,74</b>	-17.094,48
11	41.214,31	0	<b>+41.214,31</b>	+24.119,83
12	41.260,39	0	<b>+41.260,39</b>	+65.380,22
13	41.307,39	0	<b>+41.307,39</b>	+106.687,61
14	41.355,33	0	<b>+41.355,33</b>	+148.042,94
15	41.404,23	0	<b>+41.404,23</b>	<b>+1</b>



Il **FCF cumulato** torna positivo solo dal **12° anno**, raggiungendo un saldo finale di **€ 189.447** a fine piano.

## 5. Indicatori economico-finanziari ricalcolati (Python)

(FCF confermati – tasso di attualizzazione 5%)

Risultati certificabili generati automaticamente:

5.1 VAN – Valore Attuale Netto (5%) VAN = € 39.555,17

Il valore è **positivo**, condizione necessaria per la sostenibilità finanziaria.

5.2 TIR – Tasso Interno di Rendimento TIR = 7,20%

Questo TIR è coerente con l'elevata intensità d'investimento dei primi anni ed esprime un progetto a rendimento contenuto ma positivo.

## 5.3 Payback Period

- **Payback semplice: 10,41 anni**
- **Payback scontato (DCF 5%): 13,06 anni**

Il recupero dell'investimento è **lungo**, ma coerente con:

- l'entità dell'investimento (€ 610.580)
- il forte flusso negativo del 4° anno
- l'andamento del **FCF cumulato**, che diventa positivo solo dal 12° anno del PEF

## 6. Analisi del rischio

L'analisi del rischio segue la matrice riportata nel PEF :

- **Rischi operativi:** a carico del concessionario (manutenzione, gestione ordinaria).
- **Rischi domanda:** domanda sportiva considerata stabile e in crescita nel medio periodo.
- **Rischi finanziari:** esposizione significativa nei primi 4 anni per entità e concentrazione degli investimenti.
- **Rischio normativo e politico:** mitigato dal quadro attuale delle concessioni sportive.

Nel complesso, il profilo di rischio è **moderato-alto nella fase iniziale** e **basso-moderato negli anni successivi**, con ritorni crescenti dopo il 5° anno.

## 7. Giudizio di congruità e sostenibilità

Sulla base:

- del PEF REL.3 esaminato integralmente
- del modello concessorio



**4AUDIT SOCIETA' ITALIANA DI REVISIONE CONTABILE S.R.L.**

VIA SANDRO PERTINI 15 - 66050 SAN SALVO CH - Partita IVA 02780960692

**4AUDIT**  
Società Italiana di Revisione Contabile srl  
Via Sandro Pertini, 15 - 66050 San Salvo (CH)  
Cod. Fisc. e P. IVA: 02780960692  
MEF N. iscriz.: 187001



- degli investimenti programmati
- dei flussi di cassa confermati
- dei calcoli VAN, TIR e Payback
- del rischio finanziario valutato

**4AUDIT – Società Italiana di Revisione S.r.l. ASSEVERA che:**

✓ **Il PEF è congruo, coerente e sostenibile nel lungo periodo.**

✓ **Il progetto genera valore attuale (VAN > 0).**

✓ **Il rendimento (TIR 7,20%) è compatibile con iniziative a profilo sportivo-sociale.**

✓ **Il piano è equilibrato e finanziariamente sostenibile nei 15 anni previsti.**

È raccomandata l'attenta gestione del rischio di investimento nella fase iniziale e la definizione di strumenti di monitoraggio dei flussi operativi.

#### **8. Dichiarazione finale**


La presente relazione è redatta per essere allegata alla documentazione che l'A.S.D. Circolo Tennis San Salvo presenterà al **Comune di San Salvo**, ai fini dell'affidamento in concessione del Centro Sportivo di Via Magellano.

San Salvo, [data da inserire]

#### **Il Revisore incaricato**

**4AUDIT – Società Italiana di Revisione S.r.l.**

Timbro e firma

  
**4AUDIT**  
Società Italiana di Revisione Contabile srl  
Via Sandro Pertini, 15 - 66050 San Salvo (CH)  
Cod.Fisc. e P. IVA: 02780960692  
MEF N. iscriz.: 187001



**4AUDIT SOCIETA' ITALIANA DI REVISIONE CONTABILE S.R.L.**

VIA SANDRO PERTINI 15 - 66050 SAN SALVO CH - Partita IVA 02780960692

# **SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE AREA TENNIS SITO IN VIA MAGELLANO, 5 A SAN SALVO MARINA**

L'anno 2026 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, presso il Palazzo Municipale, in Piazza Papa Giovanni XXIII, n. 7 a San Salvo (CH)

## **TRA**

**IL COMUNE DI SAN SALVO**, Codice Fiscale 00247720691 e Partita Iva 00247720691, che per brevità sarà denominato "Comune", rappresentato dalla Dott.ssa \_\_\_\_\_, in qualità di Responsabile del Servizio "Tributi, Cultura, Sport e Tempo libero, Turismo", presso la cui Sede è domiciliata per ragioni d'ufficio, la quale interviene in nome, per conto e in rappresentanza del Comune predetto e non in proprio;

## **E**

**L'ASSOCIAZIONE A.S.D. Circolo Tennis San Salvo**, con sede a San Salvo in Via Magellano n. 5, Partita Iva e Codice Fiscale 01600710691, in seguito denominata "Concessionario" nella persona del Presidente \_\_\_\_\_;

## **PREMESSO CHE:**

Il Comune è proprietario dell'impianto sportivo "Area Tennis" sito in Via Magellano, 5 a San Salvo Marina (CH), composto da:

- n. 3 campi da tennis (N. 1 camp coperto, n. 1 campo sintetico e n. 1 campo in terra rossa) con annessa palazzina spogliatoi e servizi, come risultante dalla planimetria allegata;

Con Determinazione nr.... del Responsabile del Servizio "Tributi, Cultura, Sport e Tempo libero, Turismo" è stata approvata la concessione in gestione del suddetto impianto sportivo in favore dell'Associazione A.S.D. Circolo Tennis San Salvo, con sede a San Salvo in Via Magellano n. 5,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Oggetto della presente convenzione è l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo area tennis di proprietà comunale sito in Via Magellano, 5 a San Salvo Marina.

Il Concessionario è tenuto a provvedere alla custodia dell'impianto sportivo comunale concesso e alla sua gestione per finalità sportive, sia dilettantistiche che ludiche, amatoriali ed agonistiche. La gestione deve tendere a massimizzare l'utilizzo dell'impianto da parte della collettività locale.

Tutte le spese di gestione e conduzione dell'impianto sono a carico del Concessionario.

Tutti gli introiti derivanti dall'utilizzazione dell'impianto spettano al Concessionario, ivi compresi quelli eventualmente derivanti da eventi pubblici e dall'uso degli spazi pubblicitari interni.

### **Articolo 2 - PROCEDURE DI CONSEGNA / RICONSEGNA**

1. Il verbale di consistenza dell'impianto è allegato alla presente convenzione e ne costituisce parte integrante.

2. Lo stato dell'impianto sportivo e delle relative dotazioni è stato verificato con sopralluogo sottoscritto in data \_\_\_\_\_;
3. Il Concessionario assume la gestione dell'impianto in oggetto nello stato e nelle condizioni in cui si trova, sia dal punto di vista strutturale sia delle certificazioni, licenze ed autorizzazioni in essere, come risulta dal verbale di presa in carico sottoscritto in data \_\_\_\_\_.
4. Il verbale di consistenza dell'impianto viene aggiornato nel caso in cui vengano effettuati lavori e/o modifiche come disciplinati dal successivo art 7.
5. Alla riconsegna della struttura, che deve essere lasciata libera da attrezzature e cose in possesso del Concessionario, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti analogo verbale di cui al precedente punto 3, con verifica dell'inventario delle attrezzature e dei beni mobili ed immobili. Qualora si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, attrezzature dovuti ad imperizia, incuria, mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario con detrazione dal deposito cauzionale di cui all'art. 18. La normale usura secondo il corretto utilizzo non è considerata danno.

### **Articolo 3 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO**

La durata della Concessione dell'impianto sportivo è stabilita in **anni 15 (quindici)**, decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione ovvero dalla consegna anticipata dell'impianto. È esclusa la proroga tacita. È prevista l'eventuale proroga tecnica di 3 mesi per l'espletamento della nuova gara.

### **Articolo 4 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario è tenuto a svolgere tutte le attività necessarie al corretto funzionamento della struttura assegnata e ad assumere gli oneri, anche economici, derivanti dalla gestione. In particolare si assume l'onere:

- a. delle manutenzioni secondo quanto previsto dal successivo art. 5;
- b. delle pulizie dell'impianto, sia per le attività ordinarie e continuative, sia per le gare o manifestazioni sportive;
- c. della manutenzione e pulizia delle aree scoperte e delle aree verdi di pertinenza, compresa la potatura di alberi, siepi, arbusti e cespugli, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme comunali vigenti;
- d. dell'apertura, chiusura e custodia dell'impianto nel suo complesso;
- e. degli adempimenti in materia di sicurezza. Il Concessionario è da considerarsi "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti del D.lgs n. 81 del 2008 "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro".

In base alla normativa richiamata al "datore di lavoro" spettano a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la predisposizione del Documento di Valutazione dei Rischi;
- la predisposizione del piano d'emergenza;
- la nomina del Responsabile Sicurezza e Prevenzione, dell'addetto antincendio e pronto soccorso;
- la formazione e l'informazione dei dipendenti e del personale volontario;
- le prove di evacuazione in caso di emergenza;
- la segnalazione al Comune, in qualità di proprietario dell'immobile, degli interventi di straordinaria manutenzione necessari al fine di ridurre e controllare i rischi per salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli utenti delle strutture, oltre ad ogni altro adempimento previsto dalla medesima normativa;
- la verifica periodica degli impianti a terra così come ogni altro intervento di manutenzione ordinaria necessaria al mantenimento della sicurezza dell'impianto;
- la verifica delle avvenute comunicazioni delle iniziative alle forze dell'ordine;
- il controllo del funzionamento delle uscite di sicurezza;

- i controlli periodici degli estintori e in generale di tutti i sistemi antincendio presenti nell'impianto;
  - l'acquisizione del certificato prevenzioni incendi;
  - il controllo che il numero delle persone ammesse all'interno dell'impianto non sia superiore a quello stabilito dalla vigente normativa;
- f. di informazione agli utilizzatori riguardo alle regole di comportamento, ai divieti, alle limitazioni previsti dal "Piano della Sicurezza", dai Regolamenti comunali e dalla presente Concessione. Tali documenti dovranno essere conservati nell'impianto e, a richiesta, essere accessibili all'utenza;
  - g. dell'adempimento di tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori ottemperando alle disposizioni in materia di collocamento e assicurazioni obbligatorie, di assicurazioni sociali e previdenziali e di sicurezza sul lavoro e nel rispetto del vigente CCNL di categoria. Il Concessionario risponde, in ogni caso, dell'operato sia del personale assunto, sia di quello volontario. Il concedente resta estraneo ai rapporti intercorrenti tra il Concessionario ed i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo: di questo dovrà essere fatta menzione in ogni singolo contratto relativo al rapporto di lavoro;
  - h. della dotazione del materiale sanitario previsto per il primo soccorso, comprensivo di defibrillatore;
  - i. dell'intestazione, a nome del Concessionario, di tutte le utenze in essere nell'impianto e della tassa rifiuti;
  - j. dell'acquisizione dell'eventuale licenza di pubblico spettacolo qualora sia necessaria;
  - k. dell'accesso all'impianto al personale delle ditte preposte ad effettuare interventi nelle strutture o apparecchiature tecnologiche installate, anche non correlate alle strutture sportive (es: apparecchiature per telefonia mobile o impianti per la pubblicità) e al personale del Comune addetto al controllo;
  - l. degli interventi di disinfestazione e derattizzazione, qualora necessari;
  - m. degli obblighi relativi al pagamento dei tributi comunali;
  - n. della comunicazione del nominativo del terzo responsabile per la conduzione della caldaia (se superiore a 35 kw) e di eventuali altri impianti tecnologici di cui è dotato l'impianto;
  - o. dell'invio ogni anno, entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, al Servizio Sport del Comune di San Salvo di una copia del bilancio economico e del conto consuntivo nonché di una relazione sull'attività svolta completa di dati riferiti alla gestione dell'impianto.

Nel caso in cui il Comune riscontri eventuali irregolarità e/o inadempienze, ne fa formale contestazione al Concessionario mediante PEC, intimando l'eliminazione e il ripristino di dette inadempienze in relazione alla gravità dell'adempimento stesso ed applicando, ove previsto, le relative sanzioni amministrative.

#### **Articolo 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

3. Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi programmati, oltre che quelli su guasti, necessari a garantire l'ottimale conservazione del bene: il Concessionario si assume la manutenzione come definita dall'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni.
4. Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi di competenza, essi risultano essere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti:
  - a) riparazione e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni;
  - b) riparazione e sostituzione di parti accessorie, comprese le specchiature opache e vetrate, di infissi e serramenti interni;
  - c) mantenimento dei manti di gioco in materiale sintetico ed eventuale rifacimento, quando usurati e non più idonei, per garantire la sicurezza nell'utilizzo;
  - d) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie, autoclavi irrigatori e relative centraline, con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore;

- e) riparazione e sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna, ad esclusione di interventi che comportano opere murarie;
  - f) manutenzione di quadri elettrici in genere con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, compresa la manutenzione del gruppo di emergenza e del gruppo elettrogeno;
  - g) verifica periodica degli idranti e degli estintori;
  - h) verniciatura periodica dei pali metallici, siano essi per recinzione aerea o pali di illuminazione, dei cancelli, della recinzione, di tutte le opere metalliche presenti;
  - i) riparazione della rete di recinzione e reti interne all'impianto;
  - j) manutenzione delle aree esterne siano esse pavimentate che a verde;
  - k) riparazione di tutte le parti mobili ed immobili delle aree di attività sportiva quali panchine, porte di gioco, reti, etc.;
  - l) verifica periodica della caldaia;
  - m) verifica periodica annuale degli impianti elettrici così come richiesta dalla C.P.V.L.P.S., per impianti assimilati a locali di pubblico spettacolo;
  - n) verifica biennale di impianti di messa a terra a cura della A.S.L. multizonale con pagamento dei relativi oneri;
5. Di ogni danno arrecato, anche da terzi, a beni mobili ed immobili, nonché agli impianti dati in uso, sarà responsabile soltanto il Concessionario che dovrà provvedere, a propria cura e spese, alle riparazioni ed ai ripristini che risulteranno necessari e dovuti sotto il controllo dei competenti uffici comunali.
6. Nel caso di inadempienza da parte del Concessionario, il Comune può prescrivere l'attuazione di lavori manutentivi di spettanza del Concessionario ritenuti necessari ad un corretto utilizzo dell'impianto. A tal fine, diffida il Concessionario ad eseguire i lavori entro un termine stabilito. In caso di inadempimento reiterato, il Comune dispone la revoca della concessione. Nel caso in cui gli interventi rivestano carattere di particolare urgenza, accertato l'inadempimento del Concessionario, sarà cura del Comune effettuarli direttamente con addebito delle relative spese.
7. Il Concessionario dovrà predisporre ed aggiornare regolarmente un Quaderno delle Manutenzioni, in cui annotare tutte le operazioni di manutenzione ordinaria eseguite nell'impianto sportivo. Entro il mese di settembre di ciascun anno dovrà, altresì, trasmettere al Comune una relazione sulla situazione dell'impianto, comprendente gli interventi di ordinaria manutenzione effettuati nella stagione sportiva precedente e il programma delle attività da effettuarsi sull'impianto durante l'anno successivo; resta inteso che quest'ultimo potrà essere modificato dal Comune nel caso in cui sia riscontrata una inadeguatezza del medesimo ai criteri di utilizzo degli impianti.

#### **Articolo 6 - SPESE DI GESTIONE**

1. Le spese di gestione sono interamente a carico del Concessionario, che a titolo meramente esemplificativo si indicano:
- a) spese per custodia, pulizia, funzionamento dell'impianto, attrezzature e servizi annessi;
  - b) consumo di gas metano;
  - c) consumo di energia elettrica;
  - d) consumo di acqua;
  - e) utenze telefoniche;
  - f) pubblicizzazione e promozione delle attività;

- g) spese per il personale necessario per il funzionamento dei vari servizi (direzione, amministrazione, pulizia, controllo, conduzione impianti, assistenza igienico-sanitaria);
  - h) spese inerenti l'abilitazione della struttura (CPI, ecc.), nei limiti della normativa vigente;
  - i) manutenzione ordinaria;
  - j) spese assicurative;
  - k) obblighi relativi al pagamento delle tariffe di asporto rifiuti;
2. Il Concessionario è inoltre tenuto a volturare a suo totale carico le varie utenze esistenti presso l'impianto entro 15 giorni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque prima della consegna dell'impianto stesso.

### **Articolo 7 – ALLOCAZIONE RISCHIO OPERATIVO**

Il Concessionario assume integralmente il rischio operativo legato alla gestione dell'impianto. Tale rischio comprende:

- Rischio di Costruzione: assumendo l'onere di lavori di riqualificazione, messa a norma, manutenzione straordinaria previsti dal PEF, inclusi i rischi di ritardo, aumenti dei costi di materiali e manodopera o vizi dell'opera.
- Rischio di domanda: riconoscendo che il recupero dell'investimento e i costi di gestione dipendono esclusivamente dai flussi di cassa generati dall'attività sportiva (quote corsi, affitto campi, tesseramenti), senza alcuna garanzia di introiti minimi o compensazioni da parte dell'Ente Concedente, anche in caso di variazioni del mercato sportivo.
- Rischio di disponibilità: legato alla capacità dell'ASD di erogare i servizi previsti mantenendo i livelli qualitativi concordati. In nessun caso l'Amministrazione garantirà il pareggio di bilancio o il ristoro di eventuali perdite derivanti da una gestione inefficiente o da fluttuazioni del mercato.

### **Articolo 8 – TARIFFE**

Le tariffe per l'utilizzo dei campi da tennis sono proposte dal concessionario sulla base per PEF e sono formalmente approvate dal concedente al fine di garantire che i costi per l'utenza rimangano accessibili e in linea con l'interesse della collettività.

### **Articolo 9– INTERVENTI SULL'IMPIANTO**

Gli interventi inseriti nella proposta progettuale per la riqualificazione, ammodernamento e successiva gestione dell'impianto sportivo area tennis ed annessi locali siti in Via Magellano a San Salvo Marina costituiscono obbligo, da parte del concessionario, alla loro realizzazione.

### **Articolo 10 - SERVIZI DI SUPPORTO**

1. Il Concessionario può mettere a disposizione di terzi l'impianto per attività sportive, ricreative, di svago e intrattenimento, secondo le tariffe deliberate dalla Giunta Comunale.
2. Tutte le pratiche amministrative, fiscali e sanitarie relative alla gestione delle attività di cui sopra sono a carico del Concessionario ed avranno validità limitatamente al periodo di durata della concessione.
3. In nessun caso, concluso il rapporto contrattuale, l'esercizio dell'attività di supporto può costituire vincolo nei confronti del Comune.

4. Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri fiscali e non, relativi ai sopra citati esercizi.
5. È fatto obbligo al Concessionario di comunicare annualmente all'Ufficio Sport gli orari di apertura dell'impianto, **entro il 30 Settembre** di ogni anno.

## **Articolo 11 - PUBBLICITÀ ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO E SPONSORIZZAZIONI**

È consentita ogni forma di pubblicità nel rispetto delle modalità previste dal "Regolamento Comunale per la disciplina della Pubblicità e per l'applicazione del canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari" vigente al momento della realizzazione della pubblicità stessa. Il Concessionario è comunque responsabile del pagamento del tributo ove esso sia previsto dalla normativa in vigore. Il Concessionario è autorizzato ad acquisire sponsorizzazioni concernenti le attività svolte.

## **Articolo 12 - RESPONSABILITÀ**

1. Il Comune è escluso da ogni e qualsiasi responsabilità derivante da incidenti subiti da atleti, utenti fruitori dell'impianto e prestatori d'opera.
2. Il Concessionario è obbligato ad adottare tutte le misure di sicurezza ed antinfortunistiche ed ogni altro accorgimento al fine di evitare rischi o danni a persone, cose o animali.
3. Il Concessionario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi all'interno dell'impianto sportivo oggetto della convenzione ed esonera espressamente, senza alcuna riserva, il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed assume pienamente ed incondizionatamente l'onere della responsabilità civile e penale verso terzi, spettatori compresi.
4. Il Concessionario è diretto responsabile di tutte le eventuali conseguenze amministrative, penali e civili a seguito di danni subiti da persone o cose per l'errato uso degli impianti tecnologici.
5. Il Concessionario può esercitare il diritto di rivalsa, informando gli uffici comunali competenti, nei confronti di chiunque, non rispettando le norme interne d'uso, provochi danni materiali alla struttura dell'impianto sportivo, a persone o cose.

## **Articolo 13 - GARANZIA ASSICURATIVA**

1. Il Concessionario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà produrre apposita polizza assicurativa R.C.T./R.C.O., stipulata con compagnia di assicurazione autorizzata.
2. La polizza dovrà essere stipulata con esclusivo riferimento all'espletamento delle attività e dei servizi oggetto della concessione e dovrà avere validità ed efficacia per l'intera durata della concessione stessa.
3. In alternativa alla stipulazione di specifica polizza, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza R.C.T./R.C.O. già attivata ed in tal caso produrre una specifica appendice nella quale venga precisato che la polizza in questione copre anche i rischi derivanti dalle attività affidate nonché uno speciale vincolo di una quota del massimale, esclusivamente riferita alla concessione in oggetto.
4. Il Concessionario si impegna inoltre a fornire per tempo all'Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.
5. Si precisa che la stipula della predetta polizza viene richiesta esclusivamente per una maggiore tutela del Comune e degli utenti del servizio, pertanto l'eventuale inoperatività totale o parziale della copertura non esonererà in alcun modo il Concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati.
6. Il Comune sarà quindi tenuto indenne per eventuali danni non coperti dalla polizza assicurativa, ed inoltre le eventuali franchigie e/o scoperti non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati.

#### **Articolo 14 - CONTROLLI E VERIFICA DELL'EFFICIENZA GESTIONALE**

1. Il Comune di San Salvo, tramite gli Uffici competenti, si riserva di effettuare controlli al fine di verificare la buona conduzione e gestione dell'Impianto Sportivo nel rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione. A tal fine:
  - a) potrà essere eseguito ogni tipo di controllo circa la regolarità e il buon andamento della gestione, l'osservanza delle prescrizioni legislative, regolamentari e delle disposizioni contenute nel presente schema di convenzione;
  - b) potranno essere eseguite indagini e verifiche relativamente al grado di soddisfazione degli utenti.
2. I dipendenti incaricati al controllo avranno accesso agli impianti in qualsiasi momento anche senza preavviso.
3. Al termine del controllo l'incaricato redigerà una relazione relativa alle operazioni compiute e a quanto riscontrato.
4. Il Comune, sulla base della relazione relativa al controllo effettuato, si riserva di impartire al Concessionario disposizioni cui lo stesso dovrà uniformarsi nei tempi indicati con applicazione, se inottemperante, alla diffida ad adempiere delle relative sanzioni.

#### **Articolo 15 - SORVEGLIANZA SULL'IMPIANTO E SULLE ATTIVITÀ**

1. Il Concessionario deve vigilare affinché gli utilizzatori e gli addetti si uniformino e rispettino tutte le vigenti disposizioni legislative e regolamentari; egli ha facoltà di allontanare temporaneamente dall'impianto coloro che non rispettino, in tutto o in parte, i divieti, le limitazioni e le modalità d'uso prestabilite, anche se in possesso di giusto titolo.
2. Il Concessionario che omette di intervenire o di segnalare quanto sopra indicato ne assume la piena responsabilità e conseguenze.

#### **Articolo 16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Data la tipologia dell'investimento, l'onere di assicurare la manutenzione straordinaria dell'impianto è a carico del concessionario.
2. Il Concessionario ha l'obbligo di segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria al Comune di San Salvo, che dovranno essere espressamente autorizzati dall'Ente.

#### **Articolo 17 - GIORNATE RISERVATE AL COMUNE DI SAN SALVO**

1. La struttura sportiva deve essere messa a disposizione del Comune gratuitamente per n. .... giornate l'anno. Il Concessionario deve rendere disponibile la totalità dell'impianto (compresi parcheggi e dotazioni tecniche varie).
2. Della gratuità fanno parte anche tutti i servizi necessari alla realizzazione dell'evento sportivo o culturale (custodia, squadra di sicurezza, pulizie ordinarie dell'intera struttura utilizzata) e all'occorrenza deve essere liberato da eventuali attrezzature che occupano lo spazio sportivo interessato.

#### **Articolo 18 - RAPPORTI ECONOMICI**

1. Il Concessionario dovrà versare al Comune, entro il 30 settembre di ogni anno, il canone annuo offerto di €. **1.000,00** quale corrispettivo per l'utilizzo dell'impianto. Per l'anno 2026 il canone dovrà essere versato alla sottoscrizione della concessione.

#### **Articolo 19 - CAUZIONE DEFINITIVA**

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento, è tenuto a costituire una garanzia definitiva secondo le modalità e nella misura stabilite dall'art. 117 del D.Lgs. 36/2023.

2. La garanzia definitiva è pari al 10% dell'importo contrattuale, salve le riduzioni previste dall'art. 106, comma 8, del D.Lgs. 36/2023, e dovrà essere costituita prima della stipula del contratto.
3. La Stazione Appaltante ha diritto di valersi della garanzia per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori in caso di risoluzione contrattuale, nonché per il pagamento di quanto dovuto per inadempienze contributive o violazioni in materia di sicurezza.

#### **Articolo 20 - SUB CONCESSIONE**

1. È fatto divieto al Concessionario di sub-concedere in toto o in parte l'impianto sportivo in questione, pena la risoluzione della concessione.

#### **Articolo 21 - SANZIONI AMMINISTRATIVE**

1. Fermo restando quanto già previsto in materia dai precedenti articoli, nel caso in cui il Concessionario non ottemperi ad uno dei seguenti adempimenti contrattuali sarà applicata dal Comune la corrispondente sanzione indicata:
  - a) gestisca l'impianto ed i servizi a questo collegati secondo un uso diverso o per finalità diverse da quelle contrattuali in mancanza di autorizzazione da parte del Comune: per ogni inadempienza € 500,00;
  - b) non provveda al pagamento del canone annuo nei termini stabiliti € 250,00;
  - c) in caso di accertate violazioni agli obblighi contrattuali diverse dalle precedenti per ogni inadempienza € 250,00;
2. In caso di recidiva le sopra indicate sanzioni verranno applicate in misura doppia.
3. La contestazione dell'infrazione commessa viene comunicata con richiamo scritto (notificato tramite mail) con l'assegnazione di un termine di giorni 10 (dieci) per eseguire le prestazioni o fornire le giustificazioni/controdeduzioni. Scaduto il termine assegnato si procederà ai sensi dell'art. 108 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., senza bisogno di intimazioni o di costituzioni in mora.
4. Qualora il Concessionario non provveda al pagamento delle sanzioni il Comune potrà avvalersi della cauzione senza bisogno di diffida o ulteriore accertamento, cauzione che dovrà essere puntualmente reintegrata.
5. Il Comune si riserva inoltre il diritto di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

#### **Articolo 22 - ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN PENDENZA DI STIPULAZIONE DELLA CONCESSIONE**

Il Comune si riserva di dare avvio alla Concessione in via d'urgenza, anche in pendenza della stipulazione dell'atto di Concessione e, comunque, dopo:

- la costituzione della cauzione definitiva di cui all'art. 18;
- la trasmissione di copia conforme delle garanzie assicurative specificate all'art. 12;
- l'avvenuta sottoscrizione delle parti del Documento Unico Valutazione Rischi citato all'art. 4; - comunicazione nominativo e recapiti del referente del servizio.

#### **Articolo 23 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO O DECADENZA**

1. Il Comune di San Salvo ha la facoltà di risolvere la concessione in caso di grave e reiterato inadempimento rispetto agli obblighi contratti con la presente concessione, ad insindacabile giudizio del Comune, quando:
  - a) la conduzione tecnica e funzionale dell'impianto è tale da pregiudicare l'incolumità e la salute degli utenti;

- b) i pagamenti del canone sono effettuati dall'affidatario con un ritardo superiore a 2 mesi, fatta salva l'approvazione da parte del Comune, su proposta dello stesso affidatario, di un piano di rientro;
- c) la manutenzione ordinaria, straordinaria e gli interventi di messa in sicurezza non sono eseguiti a regola d'arte, e ciò rechi pregiudizio allo stato di conservazione dell'impianto;
- d) l'affidatario abbia commesso gravi violazioni alle disposizioni del regolamento comunale di gestione degli impianti sportivi.

Gli inadempimenti di seguito precisati determinano la facoltà per l'ente della risoluzione di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile, nel momento in cui il Comune comunicherà di volersi avvalere di tale clausola per inadempimento. In particolare, l'inadempimento deve riguardare:

- la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, verificata da personale tecnico del Comune, previa diffida ad adempiere di giorni 5;
- il mancato rispetto delle norme di sicurezza, igiene e prevenzione, verificate da personale del Comune;
- la sospensione o interruzione ingiustificata del servizio per n. 5 giorni nell'arco di un mese o per n. 5 giorni consecutivi;
- la mancata stipula o rinnovo delle polizze assicurative obbligatorie (R.C.T., R.C.O.);
- la sub-concessione o cessione della gestione a terzi non autorizzata;

Il Comune comunica al Concessionario la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa tramite Pec, con almeno 30 giorni di anticipo.

1. Il Comune avrà diritto di ritenere definitivamente la cauzione prestata, fermo restando il diritto al risarcimento dell'ulteriore danno e all'eventuale esecuzione del danno.
2. In caso di risoluzione della concessione al Concessionario non è dovuto alcun indennizzo e/o rimborso per la conclusione del rapporto di concessione mentre permane l'obbligo di conduzione dell'Impianto sino alla riconsegna al nuovo gestore.

### **Articolo 23 - REVOCA DELLA CONCESSIONE**

1. Il Comune si riserva la facoltà di revocare unilateralmente la concessione e quindi recedere dal contratto correlato, con preavviso di almeno due mesi da comunicare al Concessionario a mezzo PEC, per motivi di pubblico interesse. Il termine del preavviso potrà essere inferiore in presenza di motivi d'urgenza che non consentono indugi.
2. Il Comune, previa formale contestazione al Concessionario, può procedere alla revoca della concessione, con un preavviso di mesi tre, nei seguenti casi:
  - a) mancata osservanza degli obblighi di manutenzione tali da pregiudicare la buona conservazione e/o la funzionalità degli immobili e degli impianti;
  - b) qualora siano accertati danni derivanti da lavori non autorizzati o realizzati in difformità a progetti approvati;
  - c) per il venir meno della fiducia nei confronti del Concessionario per gravi o reiterate violazioni degli obblighi previsti dal presente capitolato, che siano state oggetto di specifiche contestazioni al momento del loro accertamento, o al verificarsi di fatti, comportamenti o atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio.
3. L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al Concessionario.
4. La revoca della concessione ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso. Salvo motivi d'urgenza, la revoca potrà essere disposta dalla scadenza dell'anno sportivo in corso.
5. La revoca della concessione comporta l'immediato obbligo per il Concessionario di restituire l'impianto nello stato in cui si trova e nessuna richiesta a qualsiasi titolo e di qualsiasi natura potrà essere avanzata dal Concessionario al Comune.
6. Nessuna pretesa può essere avanzata dal Concessionario a seguito dell'atto di revoca. A questa deve seguire la procedura prevista per la riconsegna dell'Impianto.

7. Il Concessionario è obbligato al risarcimento dei danni provocati dagli inadempimenti del presente articolo.

#### **Articolo 24 - RECESSO**

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art.1671 del codice civile "Recesso unilaterale dal contratto", qualora le parti (Comune, Concessionario) intendano recedere prima della scadenza, devono darne preavviso almeno sei mesi prima a mezzo posta certificata.
2. La facoltà di recesso per il Concessionario è subordinata al pagamento al Comune, a titolo di penale, dei canoni dovuti fino alla scadenza naturale della concessione. L'incameramento della penale potrà avvenire anche mediante escussione della cauzione.
3. Il Comune entrerà nel pieno possesso e disponibilità dell'impianto nello stato in cui si trova, ed ogni addizione e/o miglioria comunque realizzata resterà comunque a beneficio dell'impianto sportivo senza che nulla sia dovuto al Concessionario, neanche a titolo di rimborso spese.

#### **Articolo 25 - ESECUZIONE IN DANNO**

Qualora il Concessionario ometta di eseguire, anche parzialmente, la prestazione oggetto del contratto con le modalità ed entro i termini previsti, l'Amministrazione potrà ordinare ad altra ditta - senza alcuna formalità - l'esecuzione parziale o totale di quanto omissso dal Concessionario stesso, al quale saranno addebitati i relativi costi ed i danni eventualmente derivati al Comune.

Per la rifusione dei danni ed il pagamento di penalità, l'Amministrazione comunale potrà rivalersi, mediante trattenute, sugli eventuali crediti del Concessionario ovvero, in mancanza, sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

#### **Articolo 26 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

I dati personali presenti nella documentazione prodotta dai concorrenti sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per i quali sono richiesti e verranno esclusivamente utilizzati per tale scopo, nel rispetto delle vigenti normative in materia di trattamento dei dati personali.

#### **Articolo 27 - RINVII**

Per quanto non regolamentato dal presente atto si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili.

#### **Articolo 28 - ONERI E SPESE**

Tutte le spese inerenti al presente contratto, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico del Concessionario.

#### **Articolo 29 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, Foro competente è il Tribunale di Vasto

#### **ALLEGATI**

- Planimetrie