



COMUNE DI SACROFANO

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Area VII – Servizio “Sport e Tempo Libero”
Largo Biagio Placidi, 1- Cap. 00060 - Tel. 06.9011701 - Fax. 06.9086143 - mail: ambiente@comunedisacrofano.it

CONCESSIONE IN USO DELL’ IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE “MONTE SARAPOLLO” PER LA STAGIONE SPORTIVA 2026-2027 PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA

1. INTRODUZIONE

L'amministrazione comunale di Sacrofano intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo denominato “Monte Sarapollo” di cui è proprietaria.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica di massima della gestione dell'impianto per il periodo di concessione stagionale previsto stabilito in mesi 10 (settembre 2026-giugno 2027) ed intende fornire ai concorrenti le informazioni necessarie per la valutazione economica della concessione e la predisposizione del proprio piano economico e finanziario che dovrà essere presentato dai soggetti interessati, i quali dovranno personalizzarlo in relazione alle loro caratteristiche organizzative nonché ai progetti di gestione che saranno in grado di porre in essere.

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima, descritti puntualmente nei successivi paragrafi, sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura sportiva, con una stima approssimativa degli attuali costi e ricavi di gestione, dalle potenzialità del bacino di utenza, in relazione al territorio comunale ove l'impianto è collocato.

Si prevede che l'attività venga presumibilmente gestita attraverso una Società, Associazione sportiva dilettantistica, Associazione polisportiva affiliata a Federazioni sportive Nazionali del CONI e/o a Discipline sportive Associate, agli Enti di Promozione Sportiva riconosciuti dal CONI, non aventi elementi preclusivi, secondo la normativa vigente, a contrarre con la Pubblica Amministrazione né pendenze o situazioni debitorie nei confronti del Comune di Sacrofano tenuto

conto della fiscalità agevolata concessa a tali forme associative, in particolare in materia di IVA. A tal proposito la presente analisi viene effettuata considerando quale costo anche l'IVA, in quanto tali soggetti, alla luce delle loro peculiarità, non potranno recuperare tale imposta.

Occorre prevedere che da convenzione viene richiesto all'associazione affidataria non solo l'attuazione di un progetto di carattere sportivo-sociale-aggregativo ma oneri di manutenzione ordinaria ed anche altre obbligazioni come meglio specificate negli atti di gara.

2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'impianto sportivo è situato all'uscita del paese, in direzione nord, immerso in un contesto naturalistico in adiacenza all'area protetta del "Parco di Veio" nonché una delle porte di accesso al Bosco di Monte Musino ove dipartono numerosi sentieri naturalistici ed escursionistici.

Allo stato attuale l'impianto è composto da un campo in erba sintetica di calcio/rugby, un campo da calcetto, un campo polivalente scoperto, tribune e spogliatoi, sala attesa/bar e sala ricreativa, aree a verde e pavimentate, servizi igienici ed un'area a parcheggio.

Il campo di calcio/rugby dispone:

- della omologazione LND (Federazione Italiana Giuoco Calcio) valida fino al 07.10.2027 (in atti prot. 7268/2025);
- la richiesta e ottenimento della omologazione del terreno di gioco da parte della Federazione Italiana Rugby, sarà a carico del gestore per la pratica della disciplina relativa.

Alla data odierna, in merito al Certificato di Prevenzione Incendi In merito si rappresenta che in caso di eventi e manifestazioni con capienza superiore a 100 persone siano rispettati gli adempimenti e prescrizioni di cui al D.P.R. 151/2011 ai fini dell'ottenimento dei atti autorizzativi necessari (SCIA antincendio o altro) dando atto che l'inosservanza della capienza comunicata sarà a totale responsabilità del concessionario stesso.

3. IPOTESI GESTIONALI

L'impianto potrà essere utilizzato, a titolo semplificativo e non esaustivo, per lo svolgimento delle seguenti attività sportive

- a. Scuola calcio/rugby;
- b. Affitto Campo di Calcio/rugby in erba sintetica;
- c. Affitto campo calciotto

d. Affitto campo polivalente (a termine delle lavorazioni previste per la sua utilizzabilità);

d. competizioni calcistiche giovanili;

Inoltre, grazie alla natura polivalente delle strutture, potrà offrire la possibilità di altre attività di animazione.

La presenza di posti a sedere (tribuna) e la dotazione di servizi possono essere la premessa per l'organizzazione di eventi di carattere sportivo di rilevanza locale o per manifestazioni temporanee.

Le spese relative alle utenze (luce, acqua e gas) sono a carico del Comune di Sacrofano mentre la manutenzione ordinaria, le spese di personale, la pulizia, la custodia e vigilanza saranno a carico del concessionario.

4. COSTI D'INVESTIMENTO

La struttura, ha subito recenti ristrutturazioni di cui alcune in via di completamento (realizzazione della recinzione prospiciente Via Monte Sarapollo, completamento del manto sintetico nelle aree esterne al rettangolo di gioco, opere di completamento del campo polivalente compresa la futura copertura dello stesso, realizzazione della recinzione a tutta altezza lateralmente al campo da calcio a cinque).

Alla luce di quanto sopra occorre precisare anche in funzione di un'eventuale valutazione dei costi di investimento da parte del concessionario, che alcune porzioni dell'impianto (come meglio delimitate dall'allegata planimetria in atti prot. 8050 del 09.06.2026) potranno essere temporaneamente interdette o limitate all'uso per consentire l'esecuzione di detti interventi.

5. COSTI FISSI DI GESTIONE

Relativamente alla struttura generale, il costo principale è da individuare essenzialmente nel personale tecnico (istruttori) necessario e nei costi per la gestione/manutenzione ordinaria.

A tali costi dovranno aggiungersi le tasse, i costi di pulizia, la manutenzione ordinaria degli impianti termico/elettrico/idrico/fognante, comprese eventuali riparazioni e/o sostituzioni di elementi o componenti non più efficienti, manutenzione dei campi di gioco e delle relative attrezzature, manutenzione del verde, disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura ed altri costi amministrativi e commerciali.

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto, determinati preso atto dei rendiconti trasmessi delle ultime gestioni e sulla

scorta di informazioni relative a strutture ed attività similari.

a) Canone

Il canone concessorio ovvero la tariffa da applicare al concessionario a copertura dei costi di gestione è fissata, come determinato dall'ufficio patrimonio del Comune di Sacrofano e rideterminato dalla deliberazione della giunta comunale n. 88. del 22.06.2026) in € 2.025,00/mese per un totale di 20.250,00 € per la stagione sportiva 2026-2027 (1 settembre 2026-30 giugno 2027), comprensivo dei costi relativi alle utenze poste a carico del Comune di Sacrofano.

b) Personale e materiale sportivo e non

Si ipotizza che il per lo svolgimento dell'attività la maggior parte dei costi sia da sostenere per gli allenatori. Il tutto per una spesa stimata, per 10 mensilità, di 8.000,00 €.

Ulteriore voce di costo viene considerata per collaboratori (commercialista, attività custodia, personale addetto alla sala ricreativa/bar). Il tutto per una spesa stimata per 10 mensilità, di 9.500,00 €.

Ulteriori costi di rilievo legati alle attività sportive organizzate sono i costi per il materiale sportivo (palloni, attrezzature minute, materiali vari di consumo) e per il funzionamento del bar ad uso dei soci stimati in 4.200,00 € per 10 mensilità.

c) Manutenzione ordinaria e pulizia

La manutenzione ordinaria dell'intera struttura spetta al concessionario e comprende, tra le voci di costo con maggiore incidenza da valutare, la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti dell'impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di questi ultimi previste dalla normativa vigente, la manutenzione del verde.

E' stata inoltre computata una quota di spese per la manutenzione/gestione del campo in erba sintetica, stimata in circa 8.000,00 € per 10 mensilità. I servizi di pulizia comprendono la pulizia ordinaria dell'intero impianto ed il servizio di disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura da effettuarsi almeno una volta nella stagione sportiva.

In base allo storico si assume che i costi di manutenzione, pulizia e gestione ordinaria degli stabili siano computabili in circa 300,00 €/mese e pertanto in 3.000,00 € per 10 mensilità.

d) Utenze

Il costo delle utenze (gas, luce e acqua) sono a carico del Comune di Sacrofano.

Sono a carico del concessionario i costi per le utenze telefoniche e di connessione oltre che per acquisti di licenze e software necessarie allo svolgimento delle attività.

e) Spese per iscrizioni e tesseramenti campionati

Il costo è riferito alle spese di massima da sostenere per le iscrizioni delle squadre di calcio e rugby ai relativi campionati, tesseramenti e altre spese per l'esercizio di tali attività.

In base allo storico si assume che tali costi siano computabili in circa 3.000,00 € per 10 mensilità.

f) Tasse

Al concessionario spetta il pagamento delle tasse sui rifiuti. La tassa si calcola tenendo conto delle superfici degli spogliatoi e degli spalti pari a € 45 mq. Considerata la tariffa comunale vigente il costo complessivo della tassa è pari a € 913,00 anno e pertanto a € 760,83 per 10 mensilità.

g) Assicurazioni

Si stima che il costo dell'assicurazione per lo svolgimento dell'attività sia pari a circa 1.000,00 € /anno (atti vandalici, incendio, RC).

6. RICAVI

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

a) svolgimento delle attività compatibili con il campo

- Scuola Calcio (16.800,00 €/stagione sportiva)
- Scuola Rugby (12.600,00 €/stagione sportiva)

L'ipotesi gestionale, in questo caso, deve considerare la presenza di una discreta pluralità di offerte sul territorio, che si riflette sia nella necessità di avere prezzi bassi e sia nella ridotta disponibilità di utenti.

Si prevede l'esercizio della scuola calcio e della scuola rugby sviluppata su circa 30/40 iscritti ognuna, in fasce orarie pomeridiane.

Il costo di quota associativa a carico di ogni iscritto è calcolato in media in circa 420 € per la stagione sportiva (quota iscrizione in media di circa 35 € mensili per 10 mesi + quota per acquisto kit in media di circa 70 € per il Kit), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

b) organizzazione eventi sportivi e manifestazioni temporanee

Si ipotizza che la struttura possa essere utilizzata per lo svolgimento di eventi di carattere sportivo di rilevanza locale e manifestazioni temporanee.

Ipotizzando lo svolgimento di circa 2 eventi/manifestazioni mensili nel periodo di utilizzo si avrà una media di 20 eventi. Il costo per l'utilizzo del campo per ciascun evento è di € 250,00. Si è stimato pertanto un ricavo complessivo di 5.000,00 € (250 €/evento * 20 eventi)

c) organizzazione tornei e affitto campo

Si ipotizza l'utilizzo del campo di calciotto, facente parte della struttura in gestione per l'organizzazione di tornei ovvero che lo stesso campo possa essere affittato per partite amatoriali.

Alla luce di tale considerazione ed ipotizzando pertanto l'organizzazione di tornei nei mesi di maggio/giugno ovvero l'affitto del campo per partite amatoriali prevalentemente durante il week-end, nei mesi ove non sia impegnato per i tornei, e stimandone in tale occasione l'utilizzo per almeno 2 partite/giorno si è ipotizzato un incasso di 12.000,00 €/stagione sportiva.

Si ipotizza inoltre la possibilità di affittare il campo di calcio/rugby negli spazi orari non utilizzato dalle attività della scuola calcio e rugby ipotizzato un incasso di 5.000,00 €/stagione sportiva

d) sponsor

Per un'Associazione sportiva dilettantistica l'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricreative) che in cambio di merce (per i fornitori istituzionali), la valorizzazione media è di € 2.000,00/stagione sportiva per sponsor. Ipotizzando un numero minimo di 2 sponsor si ipotizza un ricavo pari a 4.000 € stagione sportiva.

e) Sala ricreativa/bar

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

- Ipotesi caffè e cornetto: si ipotizza che in media 5 soci al giorno, consumino al netto almeno 2,00 € a testa (stima calcolata per 5 gg./settimana, per 10 mesi/anno), realizzando un ricavo stagionale stimato di 2.150,00 €.
- Ipotesi panino/snack: si ipotizza che almeno nei week-end in media 20 persone, per almeno 10 mesi/anno, consumino almeno 7,00 € a testa e che durante gli eventi sportivi, le manifestazioni temporanee, i tornei e l'utilizzo dei campi in media 20 persone, per almeno 30gg/stagione sportiva consumino almeno 9,00 € a testa. Il tutto pertanto realizzando un ricavo stagionale stimato di euro 11.420,00 €.
- Ipotesi bevanda: si ipotizza che in media 5 persone al giorno, consumino almeno 1,50 € a testa per 5 gg/settimana, per 20 gg/mese e per 10 mesi all'anno, realizzando un ricavo stagionale stimato di 1.500 €.

L'ammontare dei ricavi minimo che si prevede di realizzare per la stagione di utilizzo prevista è pertanto di totali 15.070,00 €.

Se si considerano costo variabili in misura pari a circa 30%, precisamente 4.521,00 €, si avranno dei ricavi netti pari a 10.549,00 €.

7.CONCLUSIONI

Come è possibile evincere dal piano economico e finanziario allegato, si raggiunge sostanzialmente un equilibrio economico e finanziario del contratto.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA			Importi in € annui	
			Costi	Ricavi
COSTI	Costi fissi di gestione	Canone	20.250,00 €	
		Personale (istruttori/allenatori)	8.000,00 €	
		Collaboratori (commercialista, attività custodia, personale da dedicare alla sala ricreativa/bar)	9.500,00 €	
		Materiale sportivo e funzionamento bar/sala ricreativa	4.200,00 €	
		Manutenzione /gestione del campo in erba sintetica	8.000,00 €	
		Manutenzioni ordinarie e pulizie	3.000,00 €	
		Spese per utenze (gas, luce e acqua)	0,00 €	
		Spese per iscrizioni e tesseramenti campionati	3.000,00 €	
		Tasse (TARI)	760,83 €	
		Assicurazioni	1.000,00 €	
		Omologazione terreno di gioco per pratica rugby (50%)	2.000,00 €	
		Altre spese ed imprevisti	3.500,00 €	
RICAVI	RICAVI DA SVOLGIMENTO ATTIVITA'	Scuola calcio (abbonamenti e quote corsi)		16.800,00 €
		scuola rugby (abbonamenti e quote corsi)		12.600,00 €
	RICAVI DA ORGANIZZAZIONI EVENTI	ricavi da tornei e affitto campi		17.000,00 €
		ricavi da organizzazione eventi sportivi e manifestazioni temporanee		5.000,00 €
	SPONSORIZZAZIONI			4.000,00 €
	RICAVI DA ALTRE ATTIVITA'	bar/sala ricreativa	4.521,00 €	15.070,00 €
			67.731,83 €	70.470,00 €