



# Comune di Ospitaletto

Oggetto :

## RIQUALIFICAZIONE TRAMITE FINANZA DI PROGETTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI IN VIA GHIDONI

Livello di progettazione:

### STUDIO DI FATTIBILITA'

Oggetto della tavola:

### RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E P.E.F.

**Responsabile del Procedimento**

Arch. Fabrizio Veronesi  
SE.VA.T. scarl  
Via G.Matteotti, 327  
Gardone Val Trompia (Bs)

**Progettazione architettonica  
Coordinamento Sicurezza**

**Direzione Lavori**

Ing. Matteo Manenti  
SE.VA.T. scarl  
Via G.Matteotti, 327  
Gardone Val Trompia (Bs)



File :

Progetto fattibilita APPROVATO.dwg

Data : maggio 2022

Scala: -

REV: -

Elaborato n.

# 01

Con il supporto di:



Via Giacomo Matteotti n. 327 - 25063 - Gardone Val Trompia (Bs) - info@sevat.eu

## INDICE

1. Premessa .....	2
2. Descrizione dei luoghi.....	2
3. Proposta progettuale .....	3
<i>Installazione nuovi campi da padel</i> .....	3
<i>Rinnovo spogliatoi giocatori e arbitri</i> .....	4
<i>Nuovo servoscala</i> .....	4
<i>Adeguamento antincendio</i> .....	5
<i>Linea vita</i> .....	5
4. Requisiti per l'attività del padel .....	5
5. Bacino d'utenza .....	7
6. Piano economico finanziario PADEL .....	9
Figura 1: Prospetto per la stima delle entrate – attività del Padel .....	12
Figura 2: Prospetto costi annuali attività Padel .....	12
7. Opere complementari .....	12
8. Piano economico finanziario BAR-RISTORANTE .....	12
Figura 3: Prospetto per la stima delle entrate – attività bar e ristorante .....	14
Figura 4: Prospetto costi annuali attività bar e ristorante.....	14
Figura 5: PEF attività di bar e ristorante .....	15
Figura 6: PEF attività del padel .....	15

## 1. Premessa

Il presente progetto preliminare ha come scopo la riqualificazione dell'ex bocciodromo di Ospitaletto di via Ghidoni, struttura edificata nei primi anni '90 e destinata principalmente alla pratica del gioco da bocce. Recentemente tale attività non risulta essere più praticata. L'amministrazione quindi, dopo aver considerato varie ipotesi di attività sportive che potessero riattivare il centro sportivo, ha scelto di procedere con l'inserimento dello sport del padel, attualmente in gran voga e di sicuro interesse per il comune di Ospitaletto che risulta attualmente sprovvisto di tale attività, tramite il Partenariato Pubblico Privato, o finanza di progetto. Tale strumento consente di individuare un soggetto in grado di realizzare gli interventi previsti e di garantire la gestione dell'impianto negli anni in forza di un atto di convenzione tra le parti.

## 2. Descrizione dei luoghi

Il centro sportivo si trova ad ovest rispetto al centro di vita del paese ed è stato per molti anni un riferimento importante per la cittadina. L'edificio è tipologicamente riconoscibile per la sua struttura a palazzetto con superficie coperta di circa 1200 mq su tre livelli che si trova inserito all'interno di un lotto di oltre 6000 mq con destinazione a parco. Ad est il lotto confina con il centro tennistico comunale, a nord con il piazzale antistante lo stadio, ad est con via Leopardi e a sud con via Ghidoni.

L'accessibilità ai piani è garantita da due scale indipendenti, che collegano il piano terra con il piano interrato ed il piano primo e da un ascensore interno che collega i tre livelli. Le tribune spettatori invece sono collegate tra di loro al piano terra con due camminamenti in piano di larghezza 2,20 m.

Oltre all'attività sportiva, il centro accoglie anche le seguenti attività al piano terra:

- un bar con sala interna;
- un ristorante con cucina, dispensa e sala interna;
- quattro servizi igienici per il pubblico;
- un servizio igienico per disabili;
- un servizio igienico per il gestore;
- una sala polivalente.

Al piano interrato sono presenti:

- quattro campi da bocce;
- i locali deposito ricavati nel sottoscala delle tribune;
- un ampio garage con ulteriori locali;
- uno spogliatoio giocatori maschile;
- uno spogliatoio giocatori femminile;
- uno spogliatoio arbitri maschile;
- uno spogliatoio arbitri femminile;
- un locale infermeria;
- un locale tecnico e un locale macchine ascensore.

Al piano primo sono presenti:

- una sala polivalente utilizzata dal gruppo Alpini di Ospitaletto con propri bagni;
- dei locali a disposizione dell'amministrazione.

La centrale termica è posta esternamente al fabbrico al piano ammezzato (tra il piano interrato e il piano terra).

L'edificio non essendo mai sottoposto ad interventi di alcun genere, necessita di interventi sia di manutenzione ordinaria che di adeguamento normativo, ossia di interventi e riqualificazione di elementi vetusti, ammalorati o non più adeguati ad offrire all'utenza i servizi minimi che la struttura dovrà necessariamente erogare.

Dal punto di vista delle normative sportive si segnala che sono presenti i servizi igienici e gli spogliatoi maschili e femminili accessibili all'utenza disabile, è presente un locale di primo soccorso, sono presenti gli spogliatoi giudici di gara ma non vi è separazione tra i percorsi del pubblico e quelli degli atleti.

Al piano interrato sono presenti quattro campi da bocce sono costituiti da una pavimentazione in tappetino bituminoso da 2 cm con sottostante strato di cls armato da 10 cm. e sottofondo in tout-venant.

### **3. Proposta progettuale**

#### *Installazione nuovi campi da padel*

La soluzione proposta prevede quindi il cambio di destinazione d'uso per l'attività sportiva attuale, ossia il gioco delle bocce, con l'attività del padel i cui campi verranno realizzati sia internamente che esternamente al fabbricato.

Internamente si prevede l'inserimento di due campi da padel con la rimozione degli attuali campi da bocce. Ciò comporta anche la demolizione dei balconi, mantenendo soltanto una porzione di essi di larghezza pari a m. 1,20 per consentire il collegamento tra le tribune.

Esternamente saranno realizzati due ulteriori campi scoperti e relativa pavimentazione per l'accesso da parte dei giocatori. Tale intervento comporta necessariamente un ridisegno dell'attuale percorso pedonale del parco e la rimozione di alcuni alberi che verranno rimessi a dimora nella nuova configurazione. L'attività esterna del padel verrà separata dal parco e inclusa all'area del fabbricato realizzando una recinzione semplice con paletti e rete romboidale plastifica.

Vengono di seguito riassunte le lavorazioni previste per l'inserimento dei nuovi campi interni:

- Rimozione dei parapetti in ferro sia dei balconi che dei campi
- Taglio dei muretti di divisione dei campi da bocce
- Taglio dei balconi per l'inserimento dei campi da padel
- Ripristino parapetto sul balcone a nord
- Regolarizzazione del fondo con tout-venant compattato
- Formazione di una piastra in cemento armato da 15 cm
- Installazione campi con pali per l'illuminazione
- Ripresaintonaci, posa della pavimentazione in gomma come da esistente e tinteggiatura completa
- Nuovo quadro elettrico

Esternamente si prevede analogamente l'installazione di due nuovi campi, pertanto sono previste le seguenti lavorazioni:

- Demolizione parte di camminamento in cls parco
- Rimozione di alcune alberature e panchine
- Scavo e formazione del sottofondo in cls dei campi
- Predisposizione allacci impianto elettrico e scolo acque meteoriche
- Formazione di due piastre in cemento armato da 15 cm
- Installazione campi con pali per l'illuminazione
- Formazione della recinzione di separazione tra parco e campi
- Realizzazione della pavimentazione del parco e di accesso ai campi
- Nuovo quadro elettrico
- Opere di ripristino del verde e di completamento.

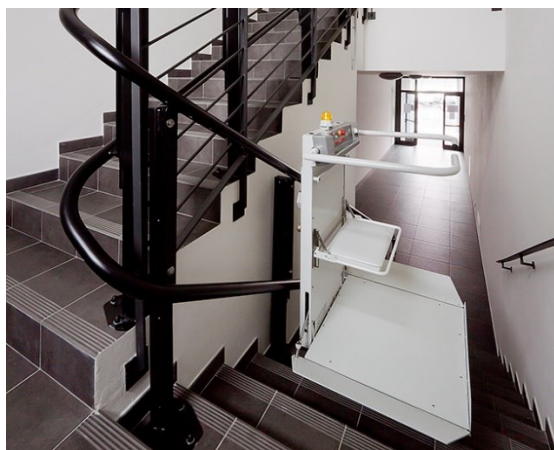
I campi da padel saranno realizzati con struttura in ferro tubolare e chiusura laterale con lastra di vetro temprato trasparente di sicurezza da 12mm montato su supporti perimetrali in acciaio.

#### *Rinnovo spogliatoi giocatori e arbitri*

Gli spogliatoi al piano interrato presentano allo stato attuale evidenti segni di umidità nelle murature, mentre gli apparecchi sanitari risultano obsoleti. Pertanto si prevede la ritinteggiatura con prodotti deumidificanti di una fascia perimetrale del muro controterra per un'altezza di almeno un metro, l'adeguamento dell'impianto elettrico la sostituzione degli apparecchi sanitari obsoleti e le porte interne.

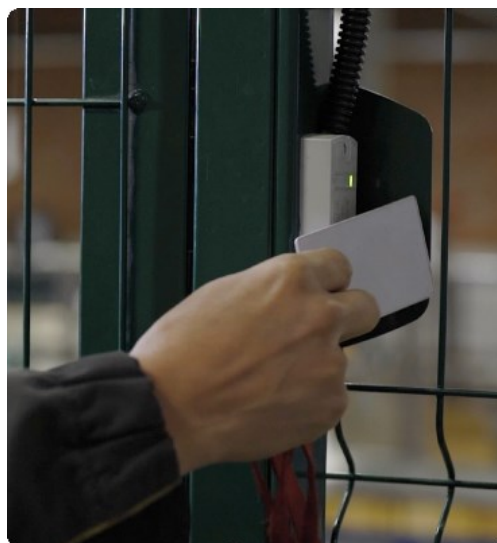
#### *Nuovo servoscala*

All'interno della scala A , di collegamento con i locali al piano primo con la sala degli Alpini e i locali ad uso della amministrazione, andrà installato un nuovo servoscala della tipologia come indicata in figura:



### *Adeguamento antincendio*

Le uscite di sicurezza al piano interrato presentano alcune criticità. Infatti, a seguito del posizionamento dei campi da padel interni, dovrà essere adeguata l'uscita di sicurezza posta a sud che risulterà ostruita dalla presenza del nuovo campo ad essa addossato. La soluzione progettuale proposta consiste nella formazione di una nuova tramezza di separazione al piano interrato con porta REI e controllo dell'accesso tramite badge: ciò garantirà da un lato l'accesso separato dei giocatori dal pubblico come imposto dalla normativa di cui al D.M. 18.3.96 e s.m.i. e allo stesso tempo svolgerà da nuova uscita di sicurezza. L'uscita opposta a quest'ultima invece, ad un battente, dovrà essere sostituita poiché non può essere aperta completamente. Verrà sostituita con analoga porta REI a due battenti e maniglione antipánico.



### *Linea vita*

Non essendo attualmente installata, si prevede l'installazione di una linea vita sull'ampia a copertura in lamiera, costituita da punti di ancoraggio contro le cadute dall'alto conforme e di tipo a fune.

## **4. Requisiti per l'attività del padel**

I campi, pur rispettando le norme CONI, saranno messi a disposizione per ottemperare ad attività a livello dilettantistico.



<i>Requisito</i>	<i>Soluzione adottata</i>
<b>Dimensioni del campo</b> Il campo di gioco ha dimensioni nette di un è un rettangolo largo m 10 e lungo m 20, con una tolleranza massima dello 0,5%.	Requisito previsto nel progetto.
<b>Altezza libera</b> L'altezza minima libera deve essere di 6 m su tutta la superficie del campo e nessun arredo (ad es. le luci) deve essere posto in questo spazio. Per i nuovi impianti, si consiglia un'altezza minima libera di 8 m, senza alcun arredo in questo spazio.	Per i campi interni, le luci presenti prospicienti sull'area di gioco dei campi verranno rimosse. L'altezza libera dei campi interni sarà di 6 m.
<b>I fondi</b> Nei lati corti (fondi) la recinzione deve essere alta complessivamente 4 m, composta per i primi tre metri da parete in qualsiasi materiale trasparente o solido (cristallo, mattoni, ecc.) e per l'ultimo metro da rete metallica.	Requisito previsto nel progetto.
<b>Zona di sicurezza e gioco all'esterno</b> Ciascuno dei due lati del campo deve avere due accessi. Non deve esserci alcun ostacolo fisico all'esterno del campo per uno spazio minimo di 2 m di larghezza, di 4 m di lunghezza per ciascun lato ed almeno 3 m di altezza.	Requisito previsto nel progetto.
<b>Livello minimo di illuminazione interna</b> L'illuminazione artificiale deve essere uniforme e tale da non causare difficoltà alla visione dei giocatori, degli arbitri e degli spettatori. Deve soddisfare le norme EN 12193 "Illuminazione degli impianti sportivi" e fornire i seguenti livelli minimi di illuminazione per Competizioni locali, allenamento, gare scolastiche e ricreative: Illuminazione orizzontale E,med (lux): 300 Uniformità E,min/E,med: 0,5	Requisito previsto nel progetto.
<b>Livello minimo di illuminazione interna</b> L'illuminazione artificiale deve essere uniforme e tale da non causare difficoltà alla visione dei giocatori, degli arbitri e degli spettatori. Deve soddisfare le norme EN 12193 "Illuminazione degli impianti sportivi" e fornire i seguenti livelli minimi di illuminazione per Competizioni locali, allenamento, gare scolastiche e ricreative: Illuminazione orizzontale E,med (lux): 200 Uniformità E,min/E,med: 0,5	Requisito previsto nel progetto.

Le restanti regole specifiche tecniche relative alla costruzione dei campi saranno garantite dalla ditta fornitrice.


Oltre al rispetto della normativa tecnica, si richiamano le recenti disposizioni emanate dal governo riportante le "Linee guida per le attività sportiva di base e l'attività motoria in genere" ai sensi del D.L. 22/4/2021 n. 52 agg. Giugno 2021, che tiene conto delle normative emanate nel periodo di

emergenza, ad iniziare da quanto previsto dall'art. 1, lettera f) del DPCM del 17.05.2020 fino ai più recenti provvedimenti emanati in tema di contenimento degli effetti della pandemia da COVID-19, con particolare riferimento al DPCM del 2 marzo 2021 e al DL del 22 aprile 2021.

Presidenza del Consiglio dei Ministri  
Dipartimento per lo sport

## Lo Sport in sicurezza

All'interno del sito è obbligatorio adottare le seguenti misure di prevenzione:

-  **ESSERE IN POSSESSO DEL GREEN PASS**
-  **LAVARSI FREQUENTEMENTE LE MANI, ANCHE ATTRAVERSO APPOSITI DISPENSER DI GEL DISINFETTANTE**
-  **OBBLIGO DI UTILIZZO DELLA MASCHERINA IN TUTTI GLI SPAZI DEL SITO SE NON SI STA EFFETTUANDO ATTIVITÀ FISICA**
-  **MANTENERE LA DISTANZA INTERPERSONALE MINIMA DI 1 MT IN CASO DI ASSENZA DI ATTIVITÀ FISICA**
-  **BEVERE SEMPRE DA BICCHIERI MONOUSO O DA BOTTIGLIE PERSONALI**
-  **ELEVAZIONE DELLA TEMPERATURA ALL'INGRESSO DEL SITO**
-  **STARNUTIRE E/O TOSSIRE IN UN FAZZOLETTO EVITANDO IL CONTATTO DELLE MANI CON LE SECCAZIONI RESPIRATORIE SE NON SI HA A DISPOSIZIONE UN FAZZOLETTO, STARNUTIRE NELLA PIEGA INTERNA DEL GOMITO**
-  **EVITARE DI LASCIARE IN LUOGHI CONDIVISI CON ALTRI GLI INDUMENTI INDOSSATI PER L'ATTIVITÀ FISICA, BORSOLLI, ZAINI O BORSE PERSONALI E, UNA VOLTA RIENTRATI IN CASA, LAVARLI SEPARATAMENTE DAGLI ALTRI INDUMENTI**
-  **MANTENERE LA DISTANZA INTERPERSONALE MINIMA ADEGUATA ALL'INTENSITÀ DELL'ESERCIZIO, COMUNQUE NON INFERIORE A 2 MT**
-  **GETTARE SUBITO IN APPOSITI CONTENITORI I FAZZOLETTINI DI CARTA O ALTRI MATERIALI USATI (BEN SIGILLATI)**

Al fine dell'attuazione delle buone pratiche:

-  **METTERE A DISPOSIZIONE UN "SISTEMA DI RACCOLTA DEDICATO AI RIFIUTI POTENZIALMENTE INFETTIVI" (ES. FAZZOLETTI MONOUSO, MASCHERINE, RESPIRATORI)**
-  **È VIETATO LO SCAMBIO DI DISPOSITIVI (SMARTPHONE, TABLET, ECC.) E DI ATTREZZI TRA OPERATORI SPORTIVI E PERSONE PRESENTI NEL SITO**

In aggiunta, coloro che praticano l'attività, hanno l'obbligo di:

-  **DISINFETTARE I PROPRI EFFETTI PERSONALI (BORRACCIE, ECC.) E L'ATTREZZATURA UTILIZZATA DURANTE L'ATTIVITÀ SPORTIVA**
-  **ARRIVARE NEL SITO GIÀ VESTITI ADEGUATAMENTE ALL'ATTIVITÀ CHE SI ANDRÀ A SVOLGERE O, IN ALTERNATIVA, UTILIZZARE GLI SPAZI COMUNI PER CAMBIARSI NEL MINOR TEMPO POSSIBILE, MUNENDOSI DI BUSTE SIGILLANTI PER LA RACCOLTA DEI PROPRI EFFETTI PERSONALI**
-  **NON TOCCARE OGGETTI E SEGNALETICA FISSA**

Segui le Istruzioni di dettaglio per la tua disciplina emanate dalle Federazioni Sportive Nazionali, dalle Discipline Sportive Associate e dagli Enti di Promozione Sportiva di riferimento, nonché della Federazione Medico Sportiva Italiana.

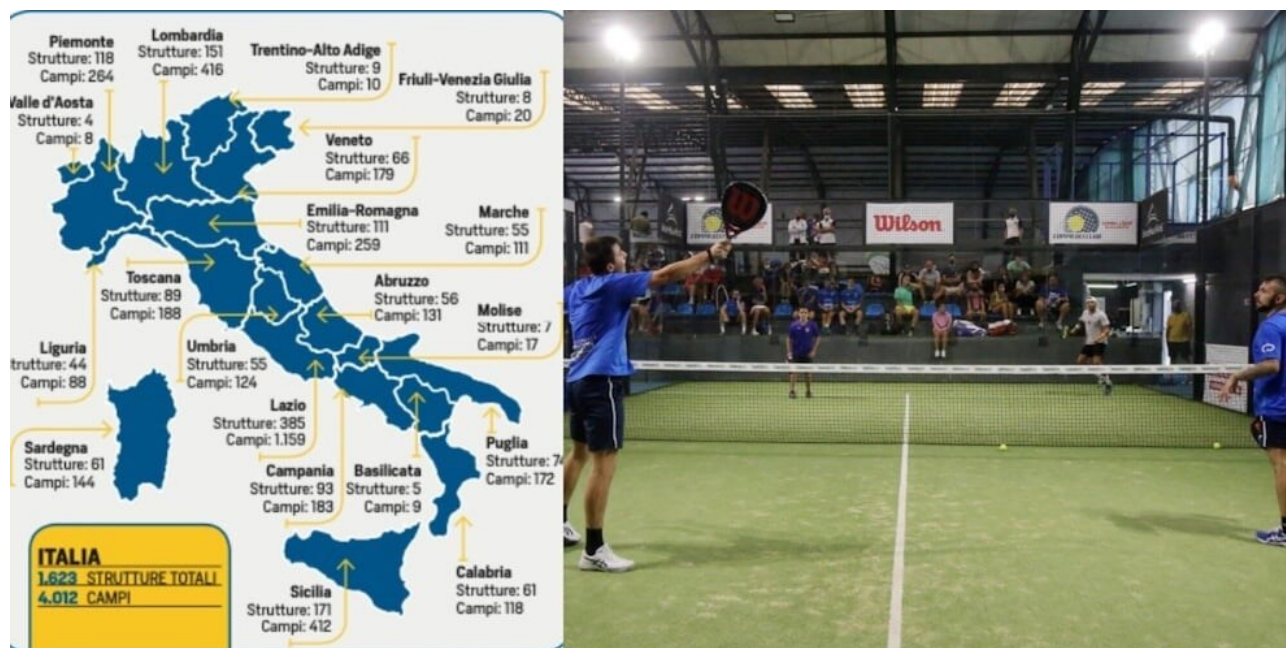
  
sport.governo.it

## 5. Bacino d'utenza

Da ormai una cinquantina d'anni (dal 1969 per la precisione), a far parte degli sport praticati vi è anche il padel, anche detto padel-tennis o paddle. Questo sport, nato in Messico ma sviluppatosi primariamente in Spagna, sta avendo un forte sviluppo in gran parte dell'Italia ha ancora messo le radici né in Ticino né in gran parte dell'Italia. Le strutture (club dedicati al padel, circoli multisport, strutture ricettive), secondo l'analisi curata dall'osservatorio censito sul sito [mrpadelpaddle.com](http://mrpadelpaddle.com), sono 1.623 in tutta la Penisola di cui 424 con almeno



un campo indoor. Il numero dei campi è arrivato a 4.012 unità di cui 1.104 Indoor (a dicembre erano meno di 500).



La provincia di Brescia è ancora in forte crescita e il Comune di Ospitaletto sarà la prossima cittadina a farne parte. Il progetto prevede la realizzazione di quattro nuovi campi, due coperti e due scoperti collocati all'interno di un parco. Ciò consentirà al gestore di poter dare continuità all'attività per tutto l'arco dell'anno indipendentemente dalle condizioni meteorologiche.

I campi presenti nelle vicinanze sono:

- Centro sportivo Rovato (dist. 6,3 km)
- Padel Sport Village Gussago (dist. 12 km)
- Timing Brescia (dist. 16,8 km)
- Padel CusBrescia (dist. 14,6 km)
- Hyper Padel Concesio (dist. 16,6 km)
- Club Azzurri Brescia (dist. 17 km)

## 6. Piano economico finanziario PADEL

Il piano economico finanziario è stato previsto per le due attività che si svolgeranno all'interno dello stabile: l'attività sportiva del padel e l'attività di bar e ristorante. La durata della convenzione è stata fissata in anni 20 anni, considerando una riduzione delle entrate al primo anno del 25% per avvio dell'attività.

### Finanziamento

Posto che il promotore immetta liquidità propria pari a 40.000€, il restante importo sarà oggetto di finanziamento ipotecario di durata 15 anni, ipotizzato con tasso lordo del 4,80%. Vengono inclusi anche i costi per le spese di istruttoria del finanziamento da corrispondere alla banca, (perizia, l'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio lungo termine da corrispondere allo Stato, apertura pratica) quantificati in 2.500 €, ripartiti al 50% per ciascuna attività. Nell'ipotesi di una gestione separata delle attività, è stato considerato nei PEF la quota parte di rata da pagare da parte di ciascuna in funzione dei potenziali utili di esercizio.

Importo quadro economico di spesa	395.000,00 €
Anticipazioni	40.000,00 €
Importo del prestito	355.000,00 €
Tasso di interesse annuale	4,80%
Durata del prestito in anni	15
Data di inizio del prestito	01/01/2023

Rata mensile	€ 2.770,47
Rata annuale	€ 33.245,65
Numero di rate	180
Interesse totale	€ 143.684,82
Costo totale del prestito	€ 498.684,82

PROSPETTO ANTICIPAZIONI E RATE	
costo da QE al netto del contributo comunale	395.000,00 €
anticipazione concessionario	40.000,00 €
Importo del finanziamento	355.000,00 €
quota rata anticipazione PADEL 70%	28.000,00 €
quota rata mensile PADEL 70%	1.939,33 €

### *Affitto campi*

Il centro sportivo offrirà il servizio alla clientela 7 giorni su 7 per 14 ore al giorno nell'orario che va dalle 8.00 fino alle 22.00. Facendo una rapida indagine di mercato, vista la posizione risulta e la necessità di avviare l'attività localmente, il costo di una partita da 1 ora e mezza è fissato pari a 44€.

La stima delle entrate derivanti dall'attività a regime è stata ipotizzata con i seguenti presupposti:

- giorni lavorativi: 365
- giorni festivi: 11
- giorni lavorativi: 354
- riduzione affitti campi per sfitti: -10%
- riduzione affitti per periodo invernale su campi esterni: -40%
- riduzione affitti per tornei: -36 partite

Pertanto, in base alla tabella seguente, risulta che, in condizioni di regime, gli introiti siano pari a 370.000,00 € annui.

### *Canone attività del padel*

Tenendo conto dei lavori che dovrà sostenere il Concessionario, stabilisce un canone agevolato per tutta la durata della convenzione in € 1.200,00 rivalutato annualmente secondo gli indici ISTAT, per complessivi 14.400,00€ annui.

### *Tesseramento*

Per il primo anno si ipotizza cautelativamente un tesseramento di 25 atleti e 50 atleti per gli anni successivi. La tessera di affiliazione al circolo sportivo potrà garantire dei pacchetti sconto sugli affitti dei campi o degli sconti su acquisti di materiale sortivo presso negozi convenzionati. Costo singola tessera: € 25 cad. annuali.

### *Scuola di padel*

Si ipotizza che il guadagno derivante dalla scuola di padel sarà gestito dai maestri che, nei confronti del gestore dei campi da padel, incasseranno gli affitti allo stesso costo degli associati. Pertanto tale voce non viene considerata al fine del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del PEF.

### *Tornei*

Durante l'anno potranno essere organizzati almeno 4 tornei a regime, mentre si considera in avvio attività il primo anno lo svolgimento di 2 tornei. Il ricavato per ogni torneo, considerando minimo un girone da 16 squadre (32 giocatori), prevedendo un'entrata di circa 3.840 € all'anno.

### *Materiale da gioco*

L'investimento iniziale relativo al materiale da padel è quantificabile in € 1.000 annuali per sostituzione palline e racchette.

### *Costo del personale*

Per consentire l'attività con orario continuato si prevede oltre al gestore un dipendente il cui costo totale stimato in € 36.000.

#### *Pubblicità e sito internet*

Per avviare l'attività sul territorio si ipotizza una spesa per la realizzazione di diverse tipologie di volantini e la gestione tramite sito internet per la prenotazione on-line dei campi, potrebbe essere ipotizzato in € 3.000/anno.

#### *Hardware e software*

Si intendono i costi per la gestione informatizzata delle prenotazioni dei campi (pc, monitor, ecc.). Spesa prevista € 2.000 al primo anno.

#### *Oneri amministrativi*

In questa voce rientrano i costi per la gestione dell'attività (commercialista, consulenze, cancelleria, arredi, oneri legali e tributari) quantificati in € 4.000 annui.

#### *Polizza attività*

Dovranno prevedersi due tipologie di polizze: la polizza sull'immobile che permette ai proprietari e ai gestori degli impianti, delle Associazioni, delle Società sportive e dei Circoli affiliati CSI di ottenere una protezione dai rischi idonea per la loro attività oltre alla copertura assicurativa del centro (Incendio, Furto e Rapina, RCT e RC Patrimoniale) ed una quota per singolo giocatore che coprirà i rischi in caso di morte, invalidità, e rimborso spese mediche. Spesa prevista € 1.500 annui.

#### *Utenze e rifiuti*

Facendo un'analisi delle attuali spese per le utenze di acqua, luce, gas, telefonia, rifiuti risulta che il costo annuale da sostenere potrà essere pari a 25.000 € annui.

#### *Manutenzioni immobile*

La manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli arredi in dotazione, considerati in € 1.000 annui.

#### *Manutenzione del verde*

Si ipotizza che il taglio dell'erba sia eseguito dal gestore. Pertanto nei costi rientrerebbero soltanto l'acquisto del tosaerba e le spese ed esso relative. Spesa prevista € 1.000 annui.

#### *Imposte*

Tenendo conto delle opportune deduzioni e detrazioni, le tasse vengono fissate pari al 25% dell'utile al netto.

#### *Manutenzioni immobile*

La manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli arredi in dotazione, considerati in € 1.000 annui.

#### *Manutenzione del verde*

Si ipotizza che il taglio dell'erba sia eseguito dal gestore. Pertanto nei costi rientrerebbero soltanto l'acquisto del tosaerba e le spese ed esso relative. Spesa prevista € 1.000 annui.

campo	fascia	gg / anno	partite al gg vendibili	totale partite	rid per sfitti 10%	rid per periodo inv -40%	rid. parite per tornei	partite vendute	prezzo partita	ricavi
n.1 coperto	mattina	354	3	1062	-106	0	-36	920	44,00 €	40.471,20 €
	pomeriggio	354	4	1416	-142	0	-36	1238	44,00 €	54.489,60 €
	sera	354	2	708	-71	0	-36	601	44,00 €	26.452,80 €
n.2 coperto	mattina	354	3	1062	-106	0	-36	920	44,00 €	40.471,20 €
	pomeriggio	354	4	1416	-142	0	-36	1238	44,00 €	54.489,60 €
	sera	354	2	708	-71	0	-36	601	44,00 €	26.452,80 €
n.3 esterno	mattina	354	3	1062	-106	-425	-36	495	44,00 €	21.780,00 €
	pomeriggio	354	4	1416	-142	-566	-36	672	44,00 €	29.568,00 €
	sera	354	2	708	-71	-283	-36	318	44,00 €	13.992,00 €
n.4 esterno	mattina	354	3	1062	-106	-425	-36	495	44,00 €	21.780,00 €
	pomeriggio	354	4	1416	-142	-566	-36	672	44,00 €	29.568,00 €
	sera	354	2	708	-71	-283	-36	318	44,00 €	13.992,00 €
	totali		36	12744	-1274	-2549	-432	8489		373.507,20 €
									entrata annua	370.000,00 €

Figura 1: Prospetto per la stima delle entrate – attività del Padel

COSTI ANNUALI MEDI ATTIVITA' PADEL	
costo annuale finanziamento	23.271,96 €
Padel - canone 1200 €/mese	14.400 €
Padel - materiale da gioco	1.000 €
Padel - costo del personale (2 dip.)	36.000 €
Padel - hd e sw	1.500 €
Padel - pubblicità e sito internet	3.000 €
Padel - oneri amministrativi	4.000 €
Padel - Polizza attività	1.500 €
Padel - utenze e rifiuti	25.000 €
manutenzioni immobile	1.000 €
manutenzione del verde	1.000 €

Figura 2: Prospetto costi annuali attività Padel

## 7. Opere complementari

Il progetto prevede alcune opere aggiuntive per un importo massimo di 36.000,00 € che dovranno essere realizzate previa sottoscrizione nel contratto, utilizzando parte del ribasso d'asta offerto in sede di gara.

## 8. Piano economico finanziario BAR-RISTORANTE

Le entrate derivanti da tali attività, visto anche la presenza dell'associazione degli alpini e del vicino centro tennis verranno considerate ridotte nel PEF al primo anno del 25%.

### Entrate ristorante

In base alla precedente gestione, si presuppone che le entrate saranno legate alle seguenti tipi di vendita di ristorazione:

- pranzi e cene
- vendita buoni pasto
- cibo da asporto

#### *Canone bar e ristorante*

Tenendo conto dei lavori che dovrà sostenere il Concessionario, stabilisce un canone agevolato per tutta la durata della convenzione in € 600,00 rivalutato annualmente secondo gli indici ISTAT, per complessivi 7.200 € annui.

#### *Bar - materie prime e di consumo*

I costi per le materie prime (bevande, caffè, ecc) è stimabile nel 20% del prezzo di vendita.

#### *Ristorante - materie prime e di consumo*

Il food cost per la ristorazione è stimabile nel 30% del prezzo di vendita.

#### *Bar - costo personale (1 dip.)*

Per consentire l'attività con orario continuato si prevede, oltre al gestore un dipendente il cui costo lordo è stimato in € 25.000.

#### *Ristorante - costo personale (2 dip.)*

Per consentire l'attività si prevede l'assunzione di uno chef e di un aiuto sala. Costo lordo è stimato in € 60.000 annui.

#### *Bar e ristorante - software e hardware*

Include un pc con monitor, registratore di cassa, ecc. Costo previsto una tantum € 1.500.

#### *Bar e ristorante - pubblicità con sito internet*

Riguardano le eventuali spese per la gestione di un sito internet. Costo per i primi 2 anni, compresa la progettazione del sito, € 3.000.

#### *Bar e ristorante - oneri amministrativi*

In questa voce rientrano i costi per la gestione dell'attività (commercialista, consulenze, cancelleria, arredi, oneri legali e tributari) quantificati in € 4.000 annui.

#### *Bar e ristorante - polizza attività*

Per la copertura contro danni all'attività, si ipotizza una polizza il cui costo è stimato in € 1.500 annui.

PROSPETTO ANTICIPAZIONI E RATE	
costo da QE al netto del contributo comunale	395.000,00 €
anticipazione concessionario	40.000,00 €
Importo del finanziamento	355.000,00 €
quota anticipazione BAR-RISTORANTE 30%	12.000,00 €
quota rata mensile	2.770,47 €
quota rata mensile BAR-RISTORANTE 30%	831,14 €



### Bar e ristorante - utenze e rifiuti

I costi per l'acquisto di detergenti e macchinari per la pulizia vengono quantificati in € 20.000 annui.

### Manutenzioni immobile

La manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo, delle attrezzature e degli arredi in dotazione, considerati in € 1.000 annui.

### Manutenzione del verde

Si ipotizza che il taglio dell'erba sia eseguito dal gestore. Pertanto nei costi rientrerebbero soltanto l'acquisto del tosaerba e le spese ed esso relative. Spesa prevista € 1.000 annui.

### Imposte

Tenendo conto delle opportune deduzioni e detrazioni, le tasse vengono fissate pari al 25% dell'utile.

	fascia	gg/anno	coperti RIST	prezzi RIST	scontrini BAR	prezzi BAR	ricavi annuo	ricavi per arrotondamento Annuo		ricavi mensili	ricavi giornalieri
BAR	mattina	334			60	2,60 €	52.104,00 €	53.000,00 €		11.166,67 €	372,22 €
	pranzi panini	334			20	8,00 €	53.440,00 €	54.000,00 €	134.000,00 €		
	sera	334			20	4,00 €	26.720,00 €	27.000,00 €			
RISTORANTE	pranzo	334	40	11,50 €			153.640,00 €	154.000,00 €		21.916,67 €	730,56 €
	pasti	334	20	5,00 €			33.400,00 €	34.000,00 €			
	asporto	45	60	15,00 €			40.500,00 €	41.000,00 €			
	cena	334	5	20,00 €			33.400,00 €	34.000,00 €			

Figura 3: Prospetto per la stima delle entrate – attività bar e ristorante

COSTI ANNUALI MEDI BAR-RISTORANTE	
costo annuale finanziamento	9.974 €
canone 600€/mese	7.200 €
Bar - food cost 20% incassi	90.218 €
Bar - costo personale (1 dip.)	25.000 €
Bar - imposte 25% incassi lordi	33.500 €
bar e ristorante - hd e sw	1.500 €
bar e ristorante - pubblicità con sito internet	3.000 €
bar e ristorante - oneri amministrativi	4.000 €
bar e ristorante - utenze e rifiuti	20.000 €
bar e ristorante - polizza attività	1.500 €
Ristorante - rinnovo attrezzature e/o arredi	10.000 €
Ristorante - imposte 25% incassi lordi	33.500 €
Ristorante - food cost 30% incassi	78.900 €
Ristorante - costo personale (2 dip.)	60.000 €
manutenzioni immobile	1.000 €
manutenzioni verde	1.000 €

Figura 4: Prospetto costi annuali attività bar e ristorante

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - BAR RISTORANTE																					
	anno 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 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20	TOTALI
ENTRATE	75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Bar - ricavi di vendita	101.505 €	136.693 €	138.060 €	139.441 €	140.835 €	142.244 €	143.666 €	145.103 €	146.554 €	148.019 €	149.500 €	150.995 €	152.504 €	154.030 €	155.570 €	157.126 €	158.697 €	160.284 €	161.887 €	163.505 €	2.946.217 €
Ristorante - ricavi di vendita	199.223 €	268.286 €	270.969 €	273.679 €	276.416 €	279.180 €	281.972 €	284.791 €	287.639 €	290.516 €	293.421 €	296.355 €	299.319 €	302.312 €	305.335 €	308.388 €	311.472 €	314.587 €	317.733 €	320.910 €	5.782.501 €
ricavi per anno (A)	300.728 €	404.980 €	409.029 €	413.120 €	417.251 €	421.423 €	425.638 €	429.894 €	434.193 €	438.535 €	442.920 €	447.350 €	451.823 €	456.341 €	460.905 €	465.514 €	470.169 €	474.871 €	479.619 €	484.415 €	8.728.718 €
USCITE																					
Anticipazione	12.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	12.000 €
Bar e ristorante - quota canone	7.272 €	7.345 €	7.418 €	7.492 €	7.567 €	7.643 €	7.719 €	7.797 €	7.875 €	7.953 €	8.033 €	8.113 €	8.194 €	8.276 €	8.359 €	8.443 €	8.527 €	8.612 €	8.698 €	8.785 €	160.122 €
Bar - materie prime, di consumo 20% incassi	76.890 €	77.659 €	78.436 €	79.220 €	80.012 €	80.812 €	81.620 €	82.437 €	83.261 €	84.094 €	84.934 €	85.784 €	86.642 €	87.508 €	88.383 €	89.267 €	90.160 €	91.061 €	91.972 €	92.892 €	1.693.042 €
Ristorante - materie prime, di consumo 30% incassi	45.273 €	45.726 €	46.183 €	46.645 €	47.112 €	47.583 €	48.059 €	48.539 €	49.025 €	49.515 €	50.010 €	50.510 €	51.015 €	51.525 €	52.041 €	52.561 €	53.087 €	53.617 €	54.154 €	54.695 €	996.873 €
Bar - costo personale (1 dip.)	25.250 €	25.503 €	25.758 €	26.015 €	26.275 €	26.538 €	26.803 €	27.071 €	27.342 €	27.616 €	27.892 €	28.171 €	28.452 €	28.737 €	29.024 €	29.314 €	29.608 €	29.904 €	30.203 €	30.505 €	555.980 €
Ristorante - costo personale (2 dip.)	60.600 €	61.206 €	61.818 €	62.436 €	63.061 €	63.691 €	64.328 €	64.971 €	65.621 €	66.277 €	66.940 €	67.610 €	68.286 €	68.968 €	69.658 €	70.355 €	71.058 €	71.769 €	72.487 €	73.211 €	1.334.352 €
bar e ristorante - hd e sw	1.515 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1.515 €
bar e ristorante - pubblicità con sito internet	3.030 €	1.530 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.560 €
bar e ristorante - oneri amministrativi	4.040 €	4.080 €	4.121 €	4.162 €	4.204 €	4.246 €	4.289 €	4.331 €	4.375 €	1.657 €	1.674 €	1.690 €	1.707 €	1.724 €	1.741 €	1.759 €	1.776 €	1.794 €	1.812 €	1.830 €	57.014 €
bar e ristorante - utenze e rifiuti	20.200 €	20.402 €	20.606 €	20.812 €	21.020 €	21.230 €	21.443 €	21.657 €	21.874 €	22.092 €	22.313 €	22.537 €	22.762 €	22.989 €	23.219 €	23.452 €	23.686 €	23.923 €	24.162 €	24.404 €	444.784 €
bar e ristorante - polizza attività	1.515 €	1.530 €	1.545 €	1.561 €	1.577 €	1.592 €	1.608 €	1.624 €	1.641 €	1.657 €	1.674 €	1.690 €	1.707 €	1.724 €	1.741 €	1.759 €	1.776 €	1.794 €	1.812 €	1.830 €	33.359 €
manutenzioni immobile	1.010 €	1.020 €	1.030 €	1.041 €	1.051 €	1.062 €	1.072 €	1.083 €	1.094 €	1.105 €	1.116 €	1.127 €	1.138 €	1.149 €	1.161 €	1.173 €	1.184 €	1.196 €	1.208 €	1.220 €	22.239 €
manutenzioni verde	1.010 €	1.020 €	1.030 €	1.041 €	1.051 €	1.062 €	1.072 €	1.083 €	1.094 €	1.105 €	1.116 €	1.127 €	1.138 €	1.149 €	1.161 €	1.173 €	1.184 €	1.196 €	1.208 €	1.220 €	22.239 €
Uscite per anno (B)	259.605 €	247.021 €	247.946 €	250.425 €	252.930 €	255.459 €	258.013 €	260.594 €	263.200 €	263.070 €	265.701 €	268.358 €	271.041 €	273.752 €	276.489 €	279.254 €	282.047 €	284.867 €	287.716 €	290.593 €	5.338.080 €
Risultato della gestione (A)-(B)	41.122 €	157.959 €	161.084 €	162.694 €	164.321 €	165.965 €	167.624 €	169.301 €	170.994 €	175.465 €	177.220 €	178.992 €	180.782 €	182.590 €	184.415 €	186.260 €	188.122 €	190.003 €	191.904 €	193.823 €	3.390.638 €
rate finanziamento incluso costo apertura pratica	11.336 €	10.174 €	10.276 €	10.379 €	10.482 €	10.587 €	10.693 €	10.800 €	10.908 €	11.017 €	11.127 €	11.239 €	11.351 €	11.465 €	11.579 €	- €	- €	- €	- €	- €	163.414 €
Risultato prima delle imposte (C)	29.786 €	147.784 €	150.808 €	152.316 €	153.839 €	155.377 €	156.931 €	158.500 €	160.085 €	164.448 €	166.092 €	167.753 €	169.431 €	171.125 €	172.836 €	186.260 €	188.122 €	190.003 €	191.904 €	193.823 €	3.227.224 €
IRPEF e contributi previdenziali 25% (D)	7.447 €	36.946 €	37.702 €	38.079 €	38.460 €	38.844 €	39.233 €	39.625 €	40.021 €	41.112 €	41.523 €	41.938 €	42.358 €	42.781 €	43.209 €	46.565 €	47.031 €	47.501 €	47.976 €	48.456 €	806.806 €
UTILE DI ESERCIZIO (C)-(D)	22.340 €	110.838 €	113.106 €	114.237 €	115.379 €	116.533 €	117.698 €	118.875 €	120.064 €	123.336 €	124.569 €	125.815 €	127.073 €	128.344 €	129.627 €	139.695 €	141.092 €	142.503 €	143.928 €	145.367 €	2.420.418 €

Figura 5: PEF attività di bar e ristorante

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - PADEL																					
tesserati	25	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	anno 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 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20	TOTALI
ENTRATE	75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
affitto campi	280.275 €	377.437 €	381.211 €	385.023 €	388.874 €	392.762 €	396.690 €	400.657 €	404.664 €	408.710 €	412.797 €	416.925 €	421.095 €	425.305 €	429.559 €	433.854 €	438.193 €	442.575 €	447.000 €	451.470 €	8.135.077 €
tornei	1.939 €	3.917 €	3.956 €	3.996 €	4.036 €	4.076 €	4.117 €	4.158 €	4.200 €	4.242 €	4.284 €	4.327 €	4.370 €	4.414 €	4.458 €	4.503 €	4.548 €	4.593 €	4.639 €	4.686 €	83.459 €
tesseramenti	473 €	1.275 €	1.288 €	1.301 €	1.314 €	1.327 €	1.340 €	1.354 €	1.367 €	1.381 €	1.395 €	1.409 €	1.423 €	1.437 €	1.451 €	1.466 €	1.480 €	1.495 €	1.510 €	1.525 €	27.010 €
ricavi per anno (A)	282.688 €	382.629 €	386.456 €	390.320 €	394.223 €	398.166 €	402.147 €	406.169 €	410.230 €	414.333 €	418.476 €	422.661 €	426.887 €	431.156 €	435.468 €	439.823 €	444.221 €	448.663 €	453.150 €	457.681 €	8.245.546 €
USCITE																					
Anticipazione	28.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	28.000 €
Padel - quota canone	14.544 €	14.689 €	14.836 €	14.985 €	15.135 €	15.286 €	15.439 €	15.593 €	15.749 €	15.907 €	16.066 €	16.226 €	16.389 €	16.552 €	16.718 €	16.885 €	17.054 €	17.225 €	17.397 €	17.571 €	320.244 €
Padel - materiale da gioco	1.010 €	1.020 €	1.030 €	1.041 €	1.051 €	1.062 €	1.072 €	1.083 €	1.094 €	1.105 €	1.116 €	1.127 €	1.138 €	1.149 €	1.161 €	1.173 €	1.184 €	1.196 €	1.208 €	1.220 €	22.239 €
Padel - costo personale	36.360 €	36.724 €	37.091 €	37.462 €	37.836 €	38.215 €	38.597 €	38.983 €	39.373 €	39.766 €	40.164 €	40.566 €	40.971 €	41.381 €	41.795 €	42.213 €	42.635 €	43.061 €	43.492 €	43.927 €	800.611 €
Padel - pubblicità e sito internet	3.030 €	3.060 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	6.090 €
Padel - hd e sw	2.020 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.209 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	4.229 €
Padel - oneri amministrativi	4.040 €	4.080 €	4.121 €	4.162 €	4.204 €	4.246 €	4.289 €	4.331 €	4.375 €	4.418 €	4.463 €	4.507 €	4.552 €	4.598 €	4.644 €	4.690 €	4.737 €	4.785 €	4.832 €	4.881 €	88.957 €
Padel - polizza attività	1.515 €	1.530 €	1.545 €	1.561 €	1.577 €	1.592 €	1.608 €	1.624 €	1.641 €	1.657 €	1.674 €	1.690 €	1.707 €	1.724 €	1.741 €	1.759 €	1.776 €	1.794 €	1.812 €	1.830 €	33.359 €
Padel - utenze e rifiuti	25.250 €	25.503 €	25.758 €	26.015 €	26.275 €	26.538 €	26.803 €	27.071 €	27.342 €	27.616 €	27.892 €	28.171 €	28.452 €	28.737 €	29.024 €	29.314 €	29.608 €	29.904 €	30.203 €	30.505 €	555.980 €
manutenzioni immobile	1.010 €	1.020 €	1.030 €	1.041 €	1.051 €	1.062 €	1.072 €	1.083 €	1.094 €	1.105 €	1.116 €	1.127 €	1.138 €	1.149 €	1.161 €	1.173 €	1.184 €	1.196 €	1.208 €	1.220 €	22.239 €
manutenzione del verde	1.010 €	1.020 €	1.030 €	1.041 €	1.051 €	1.062 €	1.072 €	1.083 €	1.094 €	1.105 €	1.116 €	1.127 €	1.138 €	1.149 €	1.161 €	1.173 €	1.184 €	1.196 €	1.208 €	1.220 €	22.239 €
Uscite per anno (B)	117.789 €	88.647 €	86.442 €	87.307 €	88.180 €	89.062 €	89.952 €	90.852 €	91.760 €	94.887 €	93.605 €	94.541 €	95.486 €	96.441 €	97.405 €	98.379 €	99.363 €	100.357 €	101.360 €	102.374 €	1.904.188 €
Risultato della gestione (A)-(B)	164.899 €	293.983 €	300.013 €	303.013 €	306.044 €	309.104 €	312.195 €	315.317 €	318.470 €	319.446 €	324.871 €	328.120 €	331.401 €	334.715 €	338.063 €	341.443 €	344.858 €	348.306 €	351.789 €	355.307 €	6.341.358 €
rate finanziamento incluso costo apertura pratica	24.534 €	23.740 €	23.977 €	24.217 €	24.459 €	24.704 €	24.951 €	25.200 €	25.452 €	25.707 €	25.964 €	26.223 €	26.486 €	26.751 €	27.018 €	- €	- €	- €	- €	- €	379.382 €
Risultato prima delle imposte (C)	140.364 €	270.243 €	276.036 €	278.797 €	281.585 €	284.400 €	287.244 €	290.117 €	293.018 €	293.739 €	298.908 €	301.897 €	304.916 €	307.965 €	311.045 €	341.443 €	344.858 €	348.306 €	351.789 €	355.307 €	5.961.976 €
IRPEF e contributi previdenziali 25% (D)	35.091 €	67.561 €	69.009 €	69.699 €	70.396 €	71.100 €	71.811 €	72.529 €	73.255 €	73.435 €	74.727 €	75.474 €	76.229 €	76.991 €	77.761 €	85.361 €	86.214 €	87.077 €	87.947 €	88.827 €	1.490.494 €
UTILE DI ESERCIZIO (C)-(D)	105.273 €	202.682 €	207.027 €	209.097 €	211.188 €	213.300 €	215.433 €	217.588 €	219.764 €	220.304 €	224.181 €	226.423 €	228.687 €	230.974 €	233.283 €	256.082 €	258.643 €	261.230 €	263.842 €	266.480 €	6.341.358 €