

dr. ALBERTO MANZOTTI

**consulente di direzione. Docente a contratto LUISS B.S. Guido Carli Roma e
Università telematica degli studi UIL**

VALUTAZIONE ECONOMICA IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI DI GESSATE (MI) DA AFFIDARE IN GESTIONE RELATIVA AL CAMPO SPORTIVO “R. BERTINI” E PALESTRE SCOLASTICHE COMUNALI



Sommario

PREMESSE	3
1. OGGETTO DELL'INTERVENTO	4
2. BACINO DI UTENZA POTENZIALE	9
3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE	10
4. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DEL PROGETTO E DELLA GESTIONE	11
4.1. Quadro normativo	11
5. UN CRITERIO DI PARTENZA	12
5.1. Distinzione tra rilevanza economica e non	12
5.2. Affidamento in gestione	13
5.3. Soggetti a cui può essere affidata la gestione - preferenzialità per i dilettanti da escludersi)	13
6. TARIFFE IMPIANTI	16
7. METODOLOGIA SEGUITA	17
8. VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'IMPIANTISTICA	19
8.1. palestre scolastiche	19
8.1.1. Palestra scuola primaria – sita in Largo Donatori di Sangue e Organi	20
8.2. Centro sportivo comunale "ROMEO BERTINI"	24
8.2.1. Campi da calcio	27
8.3. Bar	29
8.4. N. 2 Tensostrutture	29
8.5. Centri estivi	32
9. CONTO ECONOMICO AGGREGATO E CONCLUSIONI	33

PREMESSE

L'incarico ricevuto concerne la valutazione della rilevanza economica del centro sportivo comunale "Romeo Bertini" e delle palestre scolastiche di Gessate.

La valutazione è stata svolta sia in relazione ai valori storici di ricavo e costo di gestione forniti dall'Amministrazione, sia in relazione a valutazioni riguardanti impianti sportivi aventi caratteristiche analoghe siti in contesti economici e sociali simili a Gessate.

Questo documento scaturisce dalla volontà da parte del Comune di Gessate di realizzare un'analisi e valutazione dal punto di vista gestionale, economico e giuridico dell'impiantistica sportiva comunale. Una struttura che ha come obiettivo non solo quello di essere rilevante sul territorio comunale, ma anche sovracomunale, al fine di creare un punto di riferimento per tutto il territorio.

Per raggiungere gli obiettivi della struttura sportiva, è necessario realizzare un'attenta e puntuale analisi dei seguenti punti:

- Un'analisi del territorio dal punto di vista sportivo e di impiantistica presente. Una visione dunque che vada a valutare sia il possibile bacino di utenza dell'impianto (considerando non solo gli abitanti del Comune, ma, grazie ad un'analisi di geomarketing, anche la popolazione compresa in un'isocrona di 15/20 minuti e una isometrica di 15/20 chilometri), sia le necessità sportive di questo bacino potenziale cercando di evidenziare non solo dati e numeri attuali della pratica sportiva territoriale, ma anche i possibili trend e scenari che si stanno verificando a livello regionale e nazionale. Inoltre, è stata considerata la presenza di impianti sportivi sul territorio sopra indicato, per valutare sia eventuali lacune o carenze sia la presenza di impianti simili.

- Analisi di fattibilità economica gestionale. In seguito alle analisi precedenti è stato realizzato uno studio di fattibilità dell'impianto in funzione dei possibili fruitori dei volumi e delle previsioni economiche finanziarie di realizzazione dell'intervento e di gestione degli impianti. Tale analisi permette di analizzare complessivamente la possibile sostenibilità della gestione nello stato di fatto in cui si trovano i suddetti impianti. Essi avrebbero capacità di attrarre maggiori frequentatori qualora si provvedesse ad interventi di riqualificazione di alcuni di essi.

Per una migliore comprensione del documento e per una consequenzialità di procedimento, l'elaborato è stato strutturato secondo le seguenti aree di intervento, ovviamente strettamente legate tra loro:

- Oggetto dell'intervento: ovvero una sezione introduttiva che descriva l'idea imprenditoriale e la sua collocazione nell'area comunale di Gessate;

- L'impiantistica sportiva a Gessate: ovvero la presentazione della situazione sportiva del Comune e dell'impiantistica comunale, con la suddivisione degli spazi sportivi per disciplina.

- Inquadramento territoriale: considerando la centralità del Comune, è stato realizzato uno studio che prendesse in esame l'analisi della situazione in essere anche nell'area allargata di un'isocrona di 15 minuti;

- Valutazioni economiche e finanziarie: ovvero una quantificazione numerica relativa alla gestione del nuovo impianto sportivo.

Queste valutazioni permetteranno sia di analizzare la fattibilità dell'idea imprenditoriale sul mercato e la relativa organizzazione dell'attività, sia di sviluppare le previsioni economico finanziarie del progetto.

I dati e le informazioni di base per la costruzione dell'elaborato relativamente alla gestione di strutture sportive, con le relative dinamiche economico/finanziarie ed organizzative, sono state oggetto di un'attenta analisi del contesto locale, mentre i dati mancanti riguardo la gestione sono stati ricavati da impianti aventi caratteristiche analoghe nella provincia di Milano, tenuto conto dei vincoli tariffari e degli spazi sportivi disponibili.

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

Gli impianti in oggetto sono il Centro Sportivo Comunale "R. Bertini" e le due palestre comunali scolastiche che fanno capo all'Istituto Comprensivo "Alda Faipo".

Centro Sportivo Comunale "R. Bertini"

E' sito in via Gramsci ed occupa una superficie di circa 47.000 mq all'interno della quale si trovano le seguenti infrastrutture sportive:

- N. 2 campi da calcio e relativi spogliatoi e magazzini:
 - Campo da calcio 1: ha dimensioni di circa m. 105 x 63 oltre alle fasce di rispetto perimetrali ed è omologato per i campionati di "Eccellenza". Non è dotato di impianto di illuminazione.
 - Campo da calcio 2: ha dimensioni di circa m. 105 x 65 oltre alle fasce di rispetto perimetrali ed è omologato per i campionati di "1° categoria".
 - Spogliatoi e servizi campi calcio: sono presenti tutti gli elementi che hanno consentito l'omologazione calcistica dell'impianto.
- Tribuna spettatori calcio campo 1: è di recente costruzione (2014).
- Punto ristoro: necessita di adeguamento normativo per poter funzionare.
- Campo polivalente: destinato alla generalità dei cittadini, non è utilizzato né per i corsi né per attività agonistica.
- N. 2 tensostrutture e relativi spogliatoi e servizi: sono impianti con coperture realizzate da archi in legno lamellare e telo in materiale plastico per la pratica di più discipline. Accanto alle tensostrutture sono stati realizzati spogliatoi e servizi.
 - Tensostruttura 1: ha dimensioni di circa m 23 x 40 con archi in legno lamellare posti ad interassi di m 5.
 - Tensostruttura 2: ha dimensioni di circa m 19 x 42 con archi in legno lamellare posti ad interassi di m 5 circa.
- Bagni pubblici.

dr. ALBERTO MANZOTTI

consulente di direzione. Docente a contratto LUISS B.S. Guido Carli Roma e Università telematica degli studi UIL

- Pista di atletica: recentemente riqualificata con un nuovo manto di pavimentazione sulle sei corsie la rende idonea per l'attività agonistica.



Zona lancio del disco nel campo 3: posta oltre il campo da calcio 1 anche essa di recente riqualificata e di conseguenza pienamente utilizzabile

- Locali tecnici
- Aree di accesso e aree a verde

dr. ALBERTO MANZOTTI

**consulente di direzione. Docente a contratto LUISS B.S. Guido Carli Roma e
Università telematica degli studi UIL**



La zona presenta nelle vicinanze del Centro Sportivo una discreta dotazione di parcheggi.

dr. ALBERTO MANZOTTI

**consulente di direzione. Docente a contratto LUISS B.S. Guido Carli Roma e
Università telematica degli studi UIL**

Palestra Comunale – Scuola Secondaria di I grado- Istituto Comprensivo “Alda Faipo”

E' posta in via Repubblica e fa parte dell'edificio scolastico per Scuola Secondaria di I grado
“C. Beccaria” di v.le Europa.

Palestra Comunale – Scuola primaria- Istituto Comprensivo “Alda Faipo”

Essa si colloca in largo Donatori di Sangue ed Organi e fa parte dell'edificio scolastico per
Scuola Primaria “A. Diaz” di v.le Europa.



Per rendere lo studio quanto più attendibile, si è voluto partire da un'analisi della popolazione di riferimento per arrivare di conseguenza ad un bacino di utenza potenziale, considerando gli attuali dati di pratica sportiva della Regione Lombardia.

Sulla base di esperienze analoghe abbiamo ritenuto di calcolare i Comuni compresi in una isocrona di 15/20 minuti e una isometrica di 15/20 chilometri.

Nella prima immagine abbiamo evidenziato l'area con una isometrica di 16 chilometri dal Comune di Gessate.

Il comune di Gessate si colloca all'interno della città metropolitana di Milano, conta una popolazione di 8.774 abitanti su una superficie km 7,76, i comuni di prima e seconda cintura sono i seguenti.

	distanza	popolazione	Totale
Gessate (MI)	0 km	8.697	8.697
Comuni confinanti (o di prima corona)			
	distanza	popolazione	
Bellinzago Lombardo	0,9 km	3.763	
Cambiago	2,8 km	7.019	
Masate	2,9 km	3.582	
Gorgonzola	3,2 km	20.635	
Inzago	3,6 km	11.232	
Pessano con Bornago	4,4 km	9.007	55.238
Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)			
	distanza	popolazione	
Pozzuolo Martesana	4,1 km	8.529	
Basiano	4,3 km	3.663	
Cavenago di Brianza (MB)	4,4 km	7.369	
Caponago (MB)	5,2 km	5.086	
Melzo	5,3 km	18.276	
Bussero	5,4 km	8.389	
Pozzo d'Adda	5,7 km	6.410	
Cassano d'Adda	6,5 km	18.834	
Cassina de' Pecchi	7,0 km	13.901	
Carugate	7,3 km	15.539	
Agrate Brianza (MB)	7,5 km	15.189	121.185
Totale generale			185.120

La zona evidenziata rappresenta l'area in cui sono presenti i territori raggiungibili in massimo 16 chilometri di auto. Tuttavia, ben comprendendo le situazioni di mobilità di un'area così importante come quella del territorio milanese e l'alto numero di Comuni coinvolti, è sembrato corretto ridurre l'area considerata, analizzando unicamente un'isocrona di 15 minuti di auto dall'impianto sportivo oggetto dell'analisi, a tal fine per una prudenziale realistica valutazione si considera solo il comune di Gessate e il 10% della popolazione raggiungibile nei comuni confinanti con la prima corona. Il numero degli abitanti risulta pertanto pari a 14.220.

2. BACINO DI UTENZA POTENZIALE

Ottenuto il dato della popolazione potenzialmente interessata all'impiantistica sportiva di Gessate, si è provato ad analizzare il possibile bacino di utenza del centro sportivo, valutando i dati più recenti relativi alla pratica sportiva (continuativa o saltuaria) dei cittadini della Regione Lombardia.

	Praticanti sportivi		Praticano solo qualche attività fisica	Sedentari
	<i>In modo continuativo</i>	<i>In modo saltuario</i>		
Lombardia	33%	10%	31%	26%
Italia	27%	10%	28%	35%

Fonte: Istat, Indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana" 2021

Calcolando unicamente la popolazione interessata dal censimento ISTAT), possiamo quindi suddividere la popolazione potenzialmente interessata, individuando unicamente coloro che, praticando già sport, potrebbero essere maggiormente interessati ad usufruire dell'impiantistica di Gessate.

Popolazione totale	Praticanti Sportivi		Praticano solo qualche attività fisica	Sedentari
	In modo continuativo	In modo saltuario		
14.220	4.693	1.422	4.408	3.697
Totale praticanti sportivi		6.115		

Ciò significa che, considerando l'attuale media di pratica sportiva della Lombardia, è plausibile ipotizzare un bacino di utenza potenziale di oltre 6.000 abitanti.

Considerando i soli sport praticabili negli impianti sportivi di Gessate, in relazione alle discipline, il bacino di utenza per ciascuna di esse si stima pari a:

Disciplina sportiva	% di praticanti	Bacino di interesse
Ginnastica, aerobica, fitness e cultura fisica	25,20%	1.541
Calcio, calcetto	23%	1.406
Atletica leggera, footing e jogging	16,80%	1.027
Pallavolo/Pallacanestro	9,40%	575
Danza e ballo	8,10%	495
Sport con palle e racchetta	5,70%	349
Arti marziali e sport di combattimento	4,40%	269
Altre discipline	7,40%	452
Totale	100,00%	6.115

3. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente studio di fattibilità con prospetto economico e finanziario è relativo alla pubblicazione di un bando di gara per la gestione ed eventuale (non prevista nei calcoli economici del documento), realizzazione delle opere indicate in questo documento individuate alla voce "investimenti", nonché le attività di gestione degli impianti sportivi suelencati e relative parti accessorie e di pertinenza. In particolare, la gestione prevede che vengano realizzati tutti i servizi indicati dalla stazione appaltante come sommariamente di seguito indicate:

- Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
- Conduzione impianto di riscaldamento, termoventilazione ed erogazione acqua calda;
- Conduzione degli impianti tecnologici;
- Pulizia dell'intero complesso dato in gestione e delle relative pertinenze;
- Manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità;
- Cura e manutenzione delle aree verdi e spazi circostanti di pertinenza di ogni impianto;
- Organizzazione attività didattica promozionale, agonistica e non agonistica;
- Direzione amministrativa, tecnica, organizzativa;
- Attività di segreteria con personale all'uopo destinato.

oltre ad assicurare i seguenti servizi legati alle attività motorie e sportive:

- lezioni individuali;
- attività agonistica;
- attività ludiche, ricreative e del tempo libero;
- fitness;
- attività per le scuole;
- attività motorie dedicate alla terza età;
- attività rivolte ai disabili;
- centri estivi;
- attività promozionali;
- gestione dei campi posti sotto alle tensostrutture, calcio, atletica e palestre la cui offerta di spazi sportivi deve essere aperta a tutti i cittadini
- accesso alle società sportive locali che ne facciano richiesta nel rispetto del vigente regolamento.

4. ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DEL PROGETTO E DELLA GESTIONE

Ai fini della valutazione della rilevanza economica degli impianti in esame, occorre considerare che si tratta di impianti sportivi di proprietà del Comune di Gessate, alcuni dei quali richiedono interventi di manutenzione tali da riqualificarli in buona parte. La pista di atletica è utilizzata allo stato attuale solo per allenamenti e nemmeno disponibile per alcune specialità. Una delle due tensostrutture mostra chiari segni del tempo, lo stesso per una delle due palestre. La presente valutazione tiene pertanto conto di tali condizioni l'analisi relativa alla verifica della possibile rilevanza economica è effettuata sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

L'ente gestore potrà beneficiare dei seguenti introiti:

- a. Quote di iscrizione degli utenti e tesserati;
- b. Incassi da affitti di spazi sportivi a società sportive e terzi
- c. Biglietteria;
- d. Sponsorizzazioni;
- e. Attività commerciali (merchandising, pubblicità; attività di somministrazione bevande e alimenti utilizzando i locali appositi presenti nell'impianto).

All'AC resteranno in carico:

- a. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle strutture ed agli impianti esistenti, secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa;
- b. La manutenzione straordinaria del verde.

4.1. Quadro normativo

Alla luce delle normative in essere occorre operare una valutazione circa la rilevanza economica della gestione dell'impianto sportivo. Tale valutazione è determinante per individuare le modalità di affidamento e di gestione dello stesso.

Il quadro normativo per l'affidamento di appalti di servizi e concessione è il seguente:

DIRITTO COMUNITARIO: Principi trattato – Direttive: Primato del diritto comunitario (disapplicazione norme interne in contrasto)

CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI E NORMATIVA COLLEGATA: Recepimento nuove direttive CE e Principi generali e regole di dettaglio per appalti e concessioni

REGOLAMENTI ATTUATIVI E LINEE GUIDA ANAC: Disciplina di dettaglio e interpretativa

NORMATIVA REGIONALE INTEGRATIVA (eventuale): evidenza pubblica, accessibilità, convenzioni regole per l'uso, criteri e requisiti

REGOLAMENTI INTERNI: Regolamento dei contratti, Reg. Impianti sportivi

LEX SPECIALIS: Bando lettera invito, Disciplina singola procedura

«Gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali» (art.112 TUEL)

5. UN CRITERIO DI PARTENZA

La gestione di impianti sportivi con rilevanza economica è qualificabile quale «concessione di servizi» ai sensi dell'art. 3 comma 1. lett.vv), del Codice e deve essere affidata nel rispetto delle previsioni di cui artt. 164 e sgg. del Codice stesso.

Il Codice dedica alle concessioni la parte terza, introducendo un regime differente rispetto al 163/2006 che escludeva all'art. 30 l'applicabilità del codice alle concessioni di servizi.

La gestione degli impianti sportivi privi di rilevanza economica, sottratta alla disciplina delle concessioni, deve essere invece ricondotta alla categoria degli «appalti di servizi», da aggiudicare secondo le previsioni del Titolo VI, sez.IV Art. 164 c. 3 «I servizi non economici di interesse generale non rientrano nell'ambito di applicazione della presente parte».

5.1. Distinzione tra rilevanza economica e non

Primo problema: come si stabilisce? Delibera n. 1300 ANAC del 14.12.2016:

- Rilevanza economica: gli impianti la cui gestione è remunerativa, in grado di produrre reddito, cioè sostenere i fattori produttivi e produrre eventuali utili di gestione.
- Privi di rilevanza economica: per caratteristiche, dimensioni e ubicazione sono improduttivi di utili di gestione. La gestione va assistita dall'ente.
- Ai fini della definizione della rilevanza economica del servizio sportivo è necessario distinguere tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici. (Tar Lazio 22.3.2011 n. 2538 cit. in ANAC).

5.2. Affidamento in gestione

IMPIANTO A RILEVANZA ECONOMICA

Istituto della **concessione di servizi** (competenza Consiglio Comunale) o altre forme di PPP

Procedura aperta a tutti i soggetti operanti sul mercato

Assunzione di rischio operativo a carico del concessionario-Il corrispettivo per la gestione sono gli introiti derivanti dagli utenti-Tuttavia il Comune può corrispondere un contributo per l'equilibrio economico (max 49% del fatturato)

Realizzazione fini istituzionali e sociali del servizio

Manutenzioni ordinarie e straordinarie

IMPIANTO PRIVO DI RILEVANZA ECONOMICA

Istituto **dell'appalto di servizi**(Competenza Giunta –Dirigenti); altre forme possibili?

Possibile preferenzialità per i soggetti del terzo settore (ex art. 90, L.289/2002) ?

Assenza di rischio operativo per l'appaltatore. Il corrispettivo è il prezzo corrisposto dal Comune (che può essere variamente compensato in conto utenze, introiti ecc.)

Realizzazione fini istituzionali e sociali del servizio

Manutenzioni ordinarie

5.3. Soggetti a cui può essere affidata la gestione - preferenzialità per i dilettanti da escludersi)

L'art 90 comma 25 L 289 2002 a favore di Società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate, federazioni sportive nazionali, recepito in quasi tutte le L R e i regolamenti, pare non sia più applicabile, alla luce del nuovo Codice appalti.

La delibera 1300 dell'ANAC conclude che «a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Codice, che ha dettato una specifica disciplina per le concessioni di servizi e che ha incluso la «gestione degli impianti sportivi» nell'Allegato IX del Codice, quale appalto di servizi, debba ritenersi superata e non più applicabile la previsione di cui all'art 90 comma 25 della L. 289 2002 dettata in un differente contesto normativo», ergo le gare vanno aperte alla concorrenza tra tutti i soggetti economici.

La varietà degli impianti sportivi è notevole: distinti per tipologia, per bacino di utenza, per grandezza, per attività cui sono destinati, per la presenza di servizi accessori, ecc.

In Italia abbiamo impianti polivalenti di ultima generazione con investimenti plurimilionari da parte di privati e bocciofile di base o impianti di quartiere che sopravvivono grazie al volontariato.

La redditività di un impianto sportivo deve essere valutata caso per caso, con riferimento a elementi quali i costi, le modalità di gestione, le tariffe per l'utenza, le attività praticate, gli oneri manutentivi, le possibilità di ampliamento delle attività, ecc.

La distinzione non può che avvenire sulla base di preventive (e prospettiche), analisi economico finanziarie (Business Plan).

Analisi delle caratteristiche della struttura sportiva:

- Tipologia impianto (per es. polifunzionale. Omologa federale ecc.).
- Presenza di strutture complementari per attività a pagamento.
- Redazione di piano economico finanziario (PEF), verificare la valenza anche solo potenziale di redditività, al netto delle finalità sociali o dei meri fatti gestionali.
- Riflessi sulla concorrenzialità e sulla presenza di offerte.

La classificazione degli impianti dal punto di vista della rilevanza economica non può essere rigida. A un'analisi ragionevole bisogna sovrapporre scelte politiche e strumentalità tecniche. Deve essere elaborata una delicata e necessaria opera di bilanciamento tra: massimizzazione delle fonti di finanziamento dell'attività gestionale e gli obiettivi politici di socialità (Tar Lazio n. 2538 del 22.3.2011).

In realtà gli aspetti più complessi e impegnativi delle concessioni non riguardano tanto la fase pubblicistica dell'individuazione del concessionario, quanto piuttosto la capacità dell'Ente di definire in modo chiaro gli standard di qualità ritenuti fondamentali per i cittadini, gli obiettivi e i contenuti sociali da realizzare con il servizio.

Quanto più ampi e meno vincolati sono gli spazi di azione dei concessionari, minore potrà essere l'intervento pubblico di sostegno.

L'analisi deve coinvolgere i gestori, i bilanci e rendiconti gestionali degli anni precedenti, è importante pertanto una puntuale raccolta dei dati, inoltre deve essere valutata la politica tariffarie dell'Ente. Ad esempio: tariffe imposte o libere, quote sociali, ecc ...

Eventuali manutenzioni e miglioramenti funzionali, risparmio energetico, attività remunerative, ampliamento bacino di utenza e devono essere considerati anche gli obiettivi della «gestione sociale».

SERVIZI PRIVI DI R.E.

Due ipotesi:

- 1) Si applica la disciplina prevista per gli appalti di servizi
- 2) Si applicano unicamente i principi comuni contenuti nella I parte del nuovo codice (art.4) per individuare soggetti non lucrativi con i quali stabilire convenzioni di uso e gestione

SERVIZI NON ECONOMICI

- «Servizio non economico di interesse generale»
- Convenzioni con il volontariato e le APS ai sensi del Codice del Terzo Settore (art. 56) . Parere CdS 01382/2018
- Accordi tra PP.AA. Ai sensi dell'art. 15 L.241/90

Recentemente il Consiglio di Stato è intervenuto con due sentenze che hanno contribuito a chiarire meglio gli ambiti della non rilevanza economica piuttosto della rilevanza.

Tali sentenze sono la n. 5915 del 18.08.2021 e la n. 01784/2022 del 14/03/2022. In esse il C.d.S. ha teso a limitare gli ambiti della non rilevanza economica considerando che la giurisprudenza ha precisato che la distinzione tra "servizio economico di interesse generale" e "servizio non economico di interesse generale" va effettuata applicando il criterio economico della remuneratività, intesa in termini di redditività anche solo potenziale, cioè come possibilità di coprire i costi di gestione attraverso il conseguimento di un "corrispettivo economico nel mercato".

A seguito di una attenta valutazione delle potenzialità economiche che gli impianti sportivi di Gessate in grado di esprimere al fine di determinarne la sostenibilità, si è ritenuto di adottare nel presente documento valutazioni che potranno essere in seguito poste a base di gara. Esse si ritengono attendibili sia per quanto concerne i possibili ricavi che per gran parte dei costi di gestione.

Esso prevede pertanto che il numero dei clienti, le tariffe indicate e la metodologia utilizzata nel calcolo dell'offerta possano essere riportate nel presente piano. Gli orari di apertura delle strutture saranno indicati nel disciplinare di gara e le tariffe applicate dovranno essere conformi al regolamento in essere per gli impianti sportivi del comune di Gessate.

Non essendo possibile riportare in una simulazione i dettagli puntuali delle tariffe vigenti con le specifiche di applicazione delle medesime, si è operato calcolando tariffe medie sulla base del piano tariffario attuale. I ricavi sono stati stimati in relazione ai dati statistici di impianti aventi caratteristiche analoghe dislocati nel territorio e isocrona paragonabili con quelli di Gessate.

Si sono inoltre utilizzate parzialmente le informazioni storiche, purtroppo non del tutto attendibili poiché, le più recenti, derivano da periodi condizionati dalla pandemia Covid-19, e costi energetici che non tenevano conto del recente incremento dei prezzi.

Tenuto conto del mercato a cui la gestione degli impianti di Gessate si confronta, cioè quello delle associazioni e società sportive, lo schema adottato riguarda una gestione della concessione in regime contabile ordinario, non sono stati considerati di conseguenza gli sgravi vigenti a favore delle associazioni e società sportive dilettantistiche.

In sostanza si è orientato il piano al mercato di riferimento, il bando è previsto sia aperto a tutti i soggetti rispondenti ai requisiti previsti da vigente codice dei contratti pubblici, per caratteristiche forme societarie e disciplina fiscale.

I costi indicati nel conto economico comprendono pertanto IVA esclusa (deducibile), per la liquidazione periodica dell'imposta.

Di seguito sono indicate le previsioni di conto economico per ciascuno degli impianti sportivi oggetto del bando di concessione. Si riportano inoltre le assunzioni utilizzate al fine di determinare la struttura dei ricavi costi e dei costi per ognuno di essi tenuto conto delle sinergie date dalla gestione unica del comparto sportivo e la messa a regime solo al terzo anno di concessione.

La scelta di indicare un periodo di avviamento di tre anni è determinata da tre considerazioni:

- la cautela che si prevede possa avvenire tra la clientela nel riprendere le abitudini antecedenti il Covid-19. Gli impianti sportivi hanno subito gravi conseguenze derivanti dalla pandemia, si presume occorrerà almeno un paio di anni per ritornare a dati comparabili con gli anni precedenti il 2019,
- recente revoca della concessione al precedente gestore richiede un tempo di start-up affinché la nuova organizzazione possa recuperare tutte le attività e la clientela
- i costi per le utenze, calcolati a valori correnti del tutto anomali, non consentono di formulare alcuna previsione riguardo lo scenario futuro. In relazione al costo stimato delle utenze, si sono considerati prezzi maggiorati rispetto a quelli in essere al 2021. Questo per cautela considerando molto improbabile che essi possano ritornare alla

condizione predetta. Non potendo prevedere con esattezza la variazione dei prezzi dell'energia nel prossimo futuro la maggiorazione considerata è stata pari a +20% una volta stabilizzati. Qualora tali previsioni non si rivelassero corrette occorrerà riformulare le previsioni economiche in funzione dei valori di mercato al momento della pubblicazione della gara, oltre a prevedere un adeguato monitoraggio.

In considerazione di quanto sopra sia le assunzioni che il conto economico per aree gestionali si riferiscono alla situazione di tutti gli impianti posti a regime, cosa che si presuppone possa avvenire al terzo anno della concessione.

6. TARIFFE IMPIANTI

Sia per la scelta di gestione diretta che per l'affidamento in convenzione l'amministrazione comunale ha fissato tariffe calmierate.

La motivazione di tale scelta è da ricercarsi essenzialmente in ragioni di carattere sociale. È infatti volontà dell'amministrazione garantire, soprattutto alla cittadinanza residente, la massima possibilità di utilizzo degli impianti stessi. Il gestore dovrà mettere a disposizione delle associazioni e società sportive gli spazi e incasserà i proventi tariffari.

La tariffazione a prezzi contenuti, anche per l'utilizzo degli stabili tempo libero, costituisce inoltre un volano per l'economia locale in quanto la massima frequentazione degli impianti anche da parte di non residenti contribuisce ad incrementare il turismo sportivo.

Le tariffe imposte al gestore si rivelano al di sotto della media degli impianti sportivi posti nell'area milanese. Tali tariffe non rispecchiano quelle di mercato che consentirebbero al gestore di coprire i costi con ricavi gestionali e di ottenere una adeguata remunerazione.

COMUNE DI GESSATE
SERVIZI VARI - TARIFFE E CONTRIBUTI PER L'ANNO 2022
Allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n.113 dell'1.11.2021

TARIFFE IMPIANTI SPORTIVI		
Associazioni con sede in Gessate convenzionate con corsi per minorenni anno 2022		
Tipologia impianto	costo orario 2021	costo orario 2022
Palestre	6,00 €	6,00 €
Palestre utilizzo modulare 50%	5,00 €	5,00 €
Tensostrutture	7,00 €	7,00 €
Tensostrutture utilizzo modulare 50%	6,00 €	6,00 €
Campo calcio	18,00 €	18,00 €
Palestrina attrezzata (solo se quella posta sotto il centro sportivo)	7,00 €	7,00 €
Partite campo calcio erba – utilizzo intero campo*	50,00 €	50,00 €
Partite campo calcio erba – utilizzo modulare 25% un quarto*	30,00 €	30,00 €
Partite campo calcio erba – utilizzo modulare 50%*	40,00 €	40,00 €
Spazio lanci senza spogliatoi	3,00 €	3,00 €
Pista di atletica	5,00 €	5,00 €

* Solo per partite extra campionato con applicazione dalla data della delibera di approvazione

Associazioni con sede in Gessate convenzionate con corsi per maggiorenni anno 2022		
Tipologia impianto	Costo orario 2021	Costo orario 2022
Palestre	7,00 €	7,00 €
Palestre utilizzo modulare 50%	6,00 €	6,00 €
Tensostrutture	8,00 €	8,00 €
Tensostrutture utilizzo modulare 50%	6,00 €	6,00 €
Campo calcio	19,00 €	19,00 €

Tipologia impianto	Costo orario 2021	Costo orario 2022
Campo calcio utilizzo modulare 50%	17,00 €	17,00 €
Campo calcio utilizzo modulare 25% - un quarto	16,00 €	16,00 €
Spazio retro campo 1	16,00 €	16,00 €

Associazioni con sede fuori Gessate - Tariffa unica minorenni e maggiorenni		
Tipologia impianto	Costo orario 2021	Costo orario 2022
Spazio lanci senza illuminazione e senza spogliatoi	6,00*	6,00
Pista di atletica senza illuminazione e senza spogliatoi	10,00*	10,00

7. METODOLOGIA SEGUITA

Seguendo quanto riportato da ANAC e dalle recenti sentenze del C.d.S., la valutazione riguardo la rilevanza economica o meno degli impianti che si intende presentare in gara in unico lotto, è stata svolta per punti.

Appare evidente che il piano tariffario deliberato dall'ente concedente risponda ad un'esigenza di socialità spinta degli impianti sportivi. Essa è resa ancora più evidente dal numero delle associazioni sportive che usufruiscono di tali spazi a condizioni decisamente inferiori a quelli che incontrerebbero qualora venissero applicate tariffe di mercato, intendendo quali tariffe di

mercato quelle che consentirebbero la copertura dei costi gestionali, investimenti, oneri finanziari, imposte e remunerazione del capitale investito.

Il regime di tariffe amministrate adottato dal comune di Gessate è applicato quasi ovunque in Italia, casomai le differenze risiedono nel livello tariffario. Esso, nei fatti, trasferisce valore da soggetti diversi, qualora il livello tariffario sia insufficiente a coprire i costi e remunerare gli investimenti, il gestore si fa carico del rischio operativo senza peraltro poterlo, almeno in parte, scaricare sugli utilizzatori.

La presenza del rischio operativo è infatti elemento che caratterizza la concessione e la distingue dal contratto di appalto di servizi. La conclusione dovrebbe essere che a fronte dell'assunzione del rischio il concessionario dovrebbe trarne un beneficio economico.

In assenza di un sistema tariffario che possa rispettare le regole di una concessione le alternative sono solo due:

- l'amministrazione eroga un contributo ad integrazione delle tariffe tale da giustificare la sussistenza di un rapporto concessorio nel quale il rapporto tra i rischi trattenuti e rischi rilasciati sia giustificato economicamente
- le tariffe amministrate applicate poste in bando di gara sono adeguate ad assicurare, in via teorica, l'equilibrio economico e finanziario

In caso contrario occorre che il rischio se lo assuma l'ente concedente, il quale incasserà le tariffe d'uso e di conseguenza:

- affiderà gli impianti sportivi con un bando di gara di appalto di servizi
- gestirà in proprio le strutture.

Dalla documentazione ricevuta riguardante gli anni antecedenti la crisi pandemica Covid-19 (che a causa degli effetti distorsivi non può essere presa in considerazione), e predisposta dal gestore, risulta che le strutture sportive alle tariffe predeterminate non siano in condizioni di raggiungere il livello di ricavi necessari tali da giustificare l'assunzione del rischio operativo in capo al concessionario, di conseguenza a tali condizioni la concessione non appare a prima vista sostenibile.

Altro aspetto riguarda la complessità delle strutture e la potenzialità, è evidente che l'insieme del lotto degli impianti oggetto della valutazione appare non trascurabile in termini di volumi di attività svolte, relazioni con il territorio e esigenze di una stabile organizzazione al fine di assicurare la qualità e la quantità dei servizi che tali impianti possono erogare alla comunità.

Di per se tale caratteristica non appare essenziale per valutare la rilevanza economica, in quanto tale organizzazione potrebbe gestire le strutture anche attraverso un appalto di servizi, ma evidenzia la dimensione non trascurabile delle attività di gestione, così come affermato dal C.d.S.

La parte successiva dal documento evidenzia quella che, stante il regime tariffario vigente alla data di redazione dello stesso, potrebbe rappresentare il potenziale di ricavi e costi di ciascun impianto valutato separatamente e in seguito aggregato in un conto economico una volta posto a regime.

Nelle valutazioni non è stato preso in considerazione il campo di atletica separatamente dal campo da calcio a undici che costituisce un unico impianto a tutti gli effetti, inoltre esso richiede

interventi di manutenzione straordinaria per potere essere utilizzato in competizioni sportive. Allo stato attuale il campo di atletica può essere utilizzato esclusivamente per allenamenti e, in assenza di interventi di ripristino alle condizioni di fruibilità, l'apporto economico alla gestione è di conseguenza trascurabile, i costi di manutenzione ordinaria annullano gli eventuali proventi.

Anche la pista polifunzionale non è stata inserita nel quadro di valutazione economica, rimanendo ad utilizzo gratuito a disposizione della cittadinanza.

8. VALUTAZIONI ECONOMICHE DELL'IMPIANTISTICA

8.1. palestre scolastiche

Sono disponibili al di fuori degli orari di funzionamento delle attività scolastiche. Il concessionario non ha a carico tutte le utenze in quanto sono allacciate alle scuole e la divisione in orari di utilizzo rende poco precisa una eventuale suddivisione delle medesime.

Nelle valutazioni di potenzialità economica delle palestre si è tenuto conto degli orari di apertura, delle tariffe medie orarie di utilizzo degli oneri gestionali e del periodo di apertura calcolato in 8 mesi anno.

Si è inoltre ipotizzato un utilizzo misto tra attività gestite direttamente dal gestore e spazi affidati a associazioni sportive del territorio. Ovviamente la modifica sostanziale di tale rapporto potrebbe incidere sul risultato economico.

L'accesso alle palestre delle scuole per le associazioni è previsto dalle ore 16.30 prima non risulta possibile in quanto esse sono occupate dall'attività scolastica, di conseguenza le attività sportive extrascolastiche iniziano a decorrere dalle ore 17.00.

La palestra della scuola media non essendo omologata per le gare ufficiali di pallavolo e basket non viene utilizzata alla domenica.

8.1.1. Palestra scuola primaria – sita in Largo Donatori di Sangue e Organi

Allenamenti	Partite	Totale
Lunedì	4	4
Martedì	4	4
Mercoledì	4	4
Giovedì	4	4
Venerdì	4	4
Sabato		3
Domenica		2
Totale	20	25
Media	4	4

Disponibilità teorica dell'impianto (h) campo gioco + campo allenamenti

	Ore Attività diretta	Disponibilità spazi in ore	Residuo	Tariffa media ora IVA esclusa	Ricavo affitto spazi
Lunedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Martedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Mercoledì	2	6,0	4	6,00	24,00
Giovedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Venerdì	2	6,0	4	6,00	24,00
Sabato	2	4,0	2	6,00	12,00
Domenica	0	4,0	4	6,00	24,00
Totale	12	38	26		156,00
Media	2	5	4	6,00	22,29

Settimane 36,00

Totale incassi figurativi da affitti anno 5.616,00

PIANO RICAVI

Attività dirette

	Totale	
Iscritti n.	50	50
quota annua media	300	300
Ricavi da attività €	15.000	15.000

Ricavi Corsi

ORE CORSI PER GIORNO	4
GIORNI SETTIMANA	5
SETTIMANE MESE	4
N° ORE CORSI MESE	65
PREZZO MEDIO ORA CORSO €	4
PARTECIPANTI MEDI CORSO	12
RICAVO MEDIO MESE €	2.730
MESI	8
TOTALE RICAVI CORSI €	21.840

Ore corsi anr

ALTRI RICAVI

RICAVI COMMERCIALI E ALTRI €	1.000
TOTALE RICAVI ALTRE ATTIVITÀ €	1.000
RICAVI POTENZIALI DA AFFITTO SPAZI €	5.616
TOTALE RICAVI	28.456

PIANO COSTI**(A) COSTI DEL PERSONALE**

COSTO LORDO COORDINAMENTO TECNICO SPORTIVO €	
COSTO LORDO RESPONSABILE AMMINISTRATIVO E SEGRETERIA €	1.500
COSTO CUSTODIA €	2.500
ALTRI COSTI DEL PERSONALE E RIMBORSI SPESE €	
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE €	4.000

(B) COSTO ISTRUTTORI

TARIFFA ORARIA €	12
NUMERO ORE CORSI	520
COSTO ISTRUTTORI TOTALE €	6.240

(C) COSTO UTENZE

SPESE ENERGIA ELETTRICA €	
SPESE RISCALDAMENTO €	
SPESE ACQUA E DEPURAZIONE €	
SPESE MANUTENZIONE €	2.000
SPESE ASSICURATIVE €	1.500
COSTO COMPLESSIVO UTENZE €	3.500

A carico del comune

A carico del comune

A carico del comune

(D) ALTRI COSTI PER SERVIZI

PULIZIA €	5.000
GIARDINAGGIO €	
TESSERAMENTO	750
COMPENSI PROFESSIONALI €	
ONERI BANCARI €	300
ALTRI COSTI PER SERVIZI E ATTREZZATURE €	500
COSTI PER SERVIZI €	6.550

TOTALE COSTI (A + B + C + D) €	20.290
---------------------------------------	---------------

TOTALE RICAVI €	28.456
- TOTALE COSTI GESTIONALI €	-20.290
RISULTATO DI GESTIONE €	8.166
TOTALE CONTRIBUTI COMUNALI €	
RISULTATO GENERALE €	8.166

8.1.2. Palestra scuola secondaria di I grado – sita in Via Repubblica

Allenamenti	Partite	Totale
Lunedì	4	4
Martedì	4	4
Mercoledì	4	4
Giovedì	4	4
Venerdì	4	4
Sabato	3	3
Domenica	2	2
Totale	20	25
Media	4	4

Disponibilità teorica dell'impianto (h) campo gioco + campo allenamenti

	Ore Attività diretta	Disponi- bilità spazi in ore	Residuo	Tariffa media ora IVA esclusa	Ricavo affitto spazi
Lunedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Martedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Mercoledì	2	6,0	4	6,00	24,00
Giovedì	2	6,0	4	6,00	24,00
Venerdì	2	6,0	4	6,00	24,00
Sabato	2	4,0	2	6,00	12,00
Domenica	0	4,0	4	6,00	24,00
Totale	12	38	26		156,00
Media	2	5	4	6,00	22,29

Settimane 36,00

Totale incassi figurativi da affitti anno 5.616,00

PIANO RICAVI

Attività dirette

	Totale	
Iscritti n.	50	50
quota annua media	300	300
Ricavi da attività €	15.000	15.000

Ricavi Corsi

ORE CORSI PER GIORNO	4
GIORNI SETTIMANA	5
SETTIMANE MESE	4,2
N° ORE CORSI MESE	65
PREZZO MEDIO ORA CORSO €	4
PARTECIPANTI MEDI CORSO	12
RICAVO MEDIO MESE €	2.730
MESI	8
TOTALE RICAVI CORSI €	21.840

Ore corsi anr

ALTRI RICAVI

RICAVI COMMERCIALI E ALTRI €	1.000
TOTALE RICAVI ALTRE ATTIVITÀ €	1.000
RICAVI POTENZIALI DA AFFITTO SPAZI €	5.616
TOTALE RICAVI	28.456

PIANO COSTI

(A) COSTI DEL PERSONALE

COSTO LORDO COORDINAMENTO TECNICO SPORTIVO €	
COSTO LORDO RESPONSABILE AMMINISTRATIVO E SEGRETERIA €	1.500
COSTO CUSTODIA €	2.500
ALTRI COSTI DEL PERSONALE E RIMBORSI SPESE €	
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE €	4.000

(B) COSTO ISTRUTTORI

TARIFFA ORARIA €	12
NUMERO ORE CORSI	520
COSTO ISTRUTTORI TOTALE €	6.240

(C) COSTO UTENZE

SPESE ENERGIA ELETTRICA €	
SPESE RISCALDAMENTO €	
SPESE ACQUA E DEPURAZIONE €	
SPESE MANUTENZIONE €	2.000
SPESE ASSICURATIVE €	1.500
COSTO COMPLESSIVO UTENZE €	3.500

A carico del comune

A carico del comune

A carico del comune

(D) ALTRI COSTI PER SERVIZI

PULIZIA €	5.000
GIARDINAGGIO €	
TESSERAMENTO	750
COMPENSI PROFESSIONALI €	
ONERI BANCARI €	300
ALTRI COSTI PER SERVIZI E ATTREZZATURE €	500
COSTI PER SERVIZI €	6.550

TOTALE COSTI (A + B + C + D) €	20.290
---------------------------------------	---------------

TOTALE RICAVI €	28.456
- TOTALE COSTI GESTIONALI €	-20.290
RISULTATO DI GESTIONE €	8.166
TOTALE CONTRIBUTI COMUNALI €	
RISULTATO GENERALE €	8.166

Dalle valutazioni fatte, ad esclusione di eventuali ammortamenti su attrezzature sportive o altri beni acquistati dal gestore, il risultato potenziale economico stimato è di poco superiore al pareggio per entrambe le palestre.

8.2. Centro sportivo comunale "ROMEO BERTINI"

N. 2 campi da calcio e relativi spogliatoi e magazzini:

- Campo da calcio 1: ha dimensioni di circa m. 105 x 63 oltre alle fasce di rispetto perimetrali ed è omologato per i campionati di "Eccellenza". Non risulta dotato di impianto di illuminazione.
- Campo da calcio 2: ha dimensioni di circa m. 105 x 65 oltre alle fasce di rispetto perimetrali ed è omologato per i campionati di "1^ categoria".
- Spogliatoi e servizi campi calcio: sono presenti tutti gli elementi che hanno consentito l'omologazione calcistica dell'impianto.
- Tribuna spettatori calcio campo 1: è di recente costruzione (2014).

Punto ristoro: necessita di adeguamento normativo per poter funzionare.

- Campo polivalente basket-calcetto: destinato alla generalità dei cittadini, non risulta essere utilizzato né per i corsi né per attività agonistica.

N. 2 tensostrutture e relativi spogliatoi e servizi: sono impianti con coperture realizzate da archi in legno lamellare e telo in materiale plastico per la pratica di più discipline. Accanto alle tensostrutture sono stati realizzati spogliatoi e servizi.

- Bagni pubblici.

Pista di atletica: la struttura è stata riqualificata e inaugurata nel 2017 grazie al bando regionale del 2016 che prevedeva la riqualificazione di impianti sportivi pubblici in virtù di un importante e cospicuo cofinanziamento, e sono terminati alla fine di agosto. Sono state ripristinate le sei corsie con una nuova superficie che la rendono idonea alle manifestazioni sportive di carattere regionale.

- Zona lancio del disco nel campo 3: posta oltre il campo da calcio 1

- Locali tecnici

- Aree di accesso e aree a verde

Utilizzo di terzi standard pista atletica

	Allenam.	Gare (h 4)	Totale h
Lunedì	4		4
Martedì	4		4
Mercoledì	4		4
Giovedì	4		4
Venerdì	4		4
Sabato	0	0	0
Domenica	0	0	0
Totale	20	0	20
Media	3	-	3

Utilizzo di terzi standard zona lanci

	Allenam.	Gare (h 4)	Totale
Lunedì			0
Martedì			0
Mercoledì			0
Giovedì			0
Venerdì			0
Sabato			0
Domenica			0
Totale	0	0	0
Media			-

Ricavi previsti da attività diretta

Quota media annua (€)	-
Iscritti atletica	150
Totale incassi da iscrizioni	-

Ricavi previsti da affitto a terzi

Descrizione	Pista	Zona lanci	Totale
Ore medie utilizzo settimanali	20	20	40
Tariffa media affitto campo (€/h IVA escl.)	4,10	2,46	
Tariffa IVA inclusa (€/h)	5	3	
Ricavi settimanali (€ IVA escl.)	82,0	49,2	131
Settimane utilizzo n.	40	35	75
Ricavi da affitti (€ IVA escl.)	3.279	1.721	5.000
Ricavi da affitti (€ IVA incl.)	4.000	2.100	6.100

RICAVI	€
Ricavi previsti da attività diretta	0
Ricavi previsti da affitto a terzi	5.000
RICAVI COMMERCIALI E ALTRI €	5.000
TOTALE RICAVI	10.000

PIANO COSTI**(A) COSTI DEL PERSONALE**

COSTO LORDO COORDINAMENTO TECNICO SPORTIVO €	0
COSTO LORDO RESPONSABILE AMMINISTRATIVO E SEGRETERIA €	2.500
COSTO CUSTODIA E SFALCI €	10.000
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE €	12.500

(B) COSTO ISTRUTTORI

TARIFFA ORARIA €	0
NUMERO ORE CORSI	1.000
COSTO ISTRUTTORI TOTALE €	0

(C) COSTO UTENZE

SPESE ENERGIA ELETTRICA €	5.000
SPESE RISCALDAMENTO €	3.000
SPESE ACQUA E DEPURAZIONE €	1.000
MANUTENZIONE ORDINARIA €	5.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA €	
SPESE ASSICURATIVE €	1.500
COSTO COMPLESSIVO UTENZE €	15.500

(D) ALTRI COSTI PER SERVIZI

PULIZIA €	3.000
GESTIONE DEL VERDE €	
TESSERAMENTO	
COMPENSI PROFESSIONALI €	
ONERI BANCARI €	
ALTRI COSTI PER SERVIZI €	2.000
COSTI PER SERVIZI €	5.000

TOTALE COSTI (A + B + C + D) €	33.000
---------------------------------------	---------------

TOTALE RICAVI €	10.000
- TOTALE COSTI GESTIONALI €	33.000
DISAVANZO GESTIONE €	-23.000
TOTALE CONTRIBUTI COMUNALI €	
RISULTATO GENERALE €	-23.000

8.2.1. Campi da calcio

Utilizzo di terzi standard campo a 11 n. 1

	Allenam.	Partite (h 2,5)	Totale h
Lunedì	7		7
Martedì	7		7
Mercoledì	7		7
Giovedì	7		7
Venerdì	7		7
Sabato	2	2	7
Domenica	2	2	7
Totale	39	4	49
Media	6	2	7

Utilizzo di terzi standard campo a 11 n. 2

	Allenam.	Partite (h 2,5)	Totale
Lunedì			0
Martedì			0
Mercoledì			0
Giovedì			0
Venerdì			0
Sabato		2	5
Domenica		2	5
Totale	0	4	10
Media		2	1

Ricavi previsti da attività diretta

Quota media annua (€)	-
Iscritti calcio	120
Totale incassi da iscrizioni	-

Ricavi previsti da affitto a terzi

Descrizione	Campo a 11 n. 1	Campo a 11 n. 2	Totale
Ore medie utilizzo settimanali	49	10	59
Tariffa media affitto campo (€/h IVA escl.)	12,09	12,09	
Tariffa IVA esclusa (€/h)	14,75	14,75	
Ricavi settimanali (€ IVA escl.)	592,6	120,9	714
Settimane utilizzo n.	35	35	70
Ricavi da affitti campi calcio (€ IVA escl.)	20.740	4.233	24.973
Ricavi da affitti campi calcio (€ IVA incl.)	25.303	5.164	30.467

La valutazione prevede un utilizzo promiscuo tra attività gestite direttamente e affitti di spazi sportivi a associazioni locali.

Si prevede l'utilizzo del pozzo ai fini irrigui, tale da ridurre il costo dell'acqua di rete per i campi.

Il risultato complessivo della sola gestione dei campi da calcio, alle tariffe medie come da delibera comunale non appare in grado di coprire i costi di gestione.

RICAVI	€
Ricavi previsti da attività diretta	0
Ricavi previsti da affitto a terzi	24.973
RICAVI COMMERCIALI E ALTRI €	6.500
TOTALE RICAVI	31.473

PIANO COSTI**(A) COSTI DEL PERSONALE**

COSTO LORDO COORDINAMENTO TECNICO SPORTIVO €	0
COSTO LORDO RESPONSABILE AMMINISTRATIVO E SEGRETERIA €	0
COSTO CUSTODIA E SFALCI €	15.000
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE €	15.000

(B) COSTO ISTRUTTORI

TARIFFA ORARIA €	0
NUMERO ORE CORSI	1.000
COSTO ISTRUTTORI TOTALE €	0

(C) COSTO UTENZE

SPESE ENERGIA ELETTRICA €	15.000
SPESE RISCALDAMENTO €	12.000
SPESE ACQUA E DEPURAZIONE €	3.000
MANUTENZIONE ORDINARIA €	10.000
MANUTENZIONE STRAORDINARIA €	
SPESE ASSICURATIVE €	3.000
COSTO COMPLESSIVO UTENZE €	43.000

Pozzo per irrigazione, rete per utilizzi sanitari

(D) ALTRI COSTI PER SERVIZI

PULIZIA €	3.000
GESTIONE DEL VERDE €	30.000
TESSERAMENTO	
COMPENSI PROFESSIONALI €	
ONERI BANCARI €	
ALTRI COSTI PER SERVIZI €	2.000
COSTI PER SERVIZI €	35.000

TOTALE COSTI (A + B + C + D) €	93.000
---------------------------------------	---------------

TOTALE RICAVI €	31.473
- TOTALE COSTI GESTIONALI €	93.000
DISAVANZO GESTIONE €	-61.527
TOTALE CONTRIBUTI COMUNALI €	
RISULTATO GENERALE €	-61.527

Alle condizioni suindicate, con gli oneri riportati nel relativo conto economico, la gestione dei campi da calcio prevede un passivo di gestione. Il bando riguardante l'affidamento del centro

sportivo si prevede possa essere aperto a qualsiasi soggetto che possieda i requisiti, sia commerciale che sportivo. Di conseguenza i costi ed i ricavi sono indicati al netto dell'IVA di Legge e non sono state valutate riduzioni di oneri derivanti da sgravi fiscali dei quali beneficiano esclusivamente soggetti no profit o sportivi dilettantistici. Chiaramente se diverse attività fossero svolte da personale volontario, così come previsto dalle recenti riforme del lavoro sportivo e del non profit, il risultato economico sarebbe considerevolmente migliore rispetto a quanto indicato che riporta il costo della manodopera a condizioni di mercato.

8.3. Bar

La somministrazione di alimenti e bevande è spesso elemento che aiuta il gestore a recuperare qualche risorsa al fine di sostenere le attività esercitate.

In questo caso si tratta di un piccolo bar posto in prossimità del campo da calcio e della nuova tribuna che serve principalmente gli utilizzatori del centro sportivo, i genitori e a volte potrebbe essere d'ausilio nella realizzazione di eventi.

Si stima un ricavo non superiore a € 40.000 anno.

RICAVI DA VENDITA	40.000,00
GAS	-
ENERGIA ELETTRICA	3.000,00
ACQUA POTABILE	1.000,00
MATERIALE DI CONSUMO	500,00
ACQUISTI ALIMENTARI	16.000,00
PERSONALE	10.000,00
ALTRI ONERI	1.000,00
TOTALE	8.500,00

8.4. N. 2 Tensostrutture

Le due tensostrutture si collocano all'interno del centro sportivo Bertini:

- Tensostruttura 1: ha dimensioni di circa m 23 x 40 con archi in legno lamellare posti ad interassi di m 5.
- Tensostruttura 2: ha dimensioni di circa m 19 x 42 con archi in legno lamellare posti ad interassi di m 5 circa.

Come da precedenti valutazioni, anche in questo caso si è proceduto alla valutazione delle potenzialità di utilizzo di entrambe le tensostrutture, tralasciando lo stato di fatto in cui esse si trovano poiché la manutenzione straordinaria non è stata considerata nel presente documento.

Le tariffe sono state calcolate facendo una media tra le varie condizioni di cui all'apposita delibera per il 2022, le utenze sono state stimate in relazione a consumi di impianti aventi caratteristiche simili posti in condizioni climatiche comparabili. Ciò che potrebbe modificare e

di molto, è il prezzo della fornitura dell'energia. Per rendere evidente il metodo di calcolo utilizzato si sono stimati prezzi decisamente superiori a quelli in essere nel 2021, ma inferiori agli attuali considerando che la messa a regime avverrà non prima del terzo anno di gestione una volta smaltiti del tutto gli effetti postumi del Covid-19 e rientro nella normalità. Per quella data si valuta possa essere terminata la fase attuale costituita da prezzi che mai si sono realizzati.

Qualora, malauguratamente, non vi sia un rientro alla normalità nei prezzi così come indicato nelle recenti linee guida pubblicate da ANCI, resta evidente che le stime dovranno essere riviste riguardo i costi energetici.

Campo n. 1

	Allenamenti	Partite	Totale
Lunedì	8		8
Martedì	8		8
Mercoledì	8		8
Giovedì	8		8
Venerdì	8		8
Sabato		4	4
Domenica		4	4
Totale	40	8	48
Media	8	4	7

Disponibilità teorica dell'impianto (h) campo gioco + campo allenamenti

	Ore Attività diretta	Disponibilità spazi in ore	Residuo	Tariffa media ora	Ricavo affitto spazi
Lunedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Martedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Mercoledì	0	8,0	8	5,74	45,90
Giovedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Venerdì	0	8,0	8	5,74	45,90
Sabato	0	4,0	4	5,74	22,95
Domenica	0	4,0	4	5,74	22,95
Totale	0	48	48		275,41
Media	-	7	7	6	39,34

Settimane

40,00

Totale incassi figurativi da affitti anno**11.016,39** IVA esclusa**Campo n. 2**

	Allenamenti	Partite	Totale
Lunedì	8		8
Martedì	8		8
Mercoledì	8		8
Giovedì	8		8
Venerdì	8		8
Sabato		4	4
Domenica		4	4
Totale	40	8	48
Media	8	4	7

Disponibilità teorica dell'impianto (h) campo gioco + campo allenamenti

	Ore Attività diretta	Disponibilità spazi in ore	Residuo	Tariffa media ora	Ricavo affitto spazi
Lunedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Martedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Mercoledì	0	8,0	8	5,74	45,90
Giovedì	0	8,0	8	5,74	45,90
Venerdì	0	8,0	8	5,74	45,90
Sabato	0	4,0	4	5,74	22,95
Domenica	0	4,0	4	5,74	22,95
Totale	0	48	48		275,41
Media	-	7	7	6	39,34

Settimane

40,00

Totale incassi figurativi da affitti anno**11.016,39** IVA esclusa**Consumo medio stimato anno gas**

	Campo 1	Campo 2	
Gas mc.	20.000	20.000	40.000
Tariffa media €	0,70	0,70	0,70
Costo gas €	14.000	14.000	28.000

Consumo medio stimato energia elettrica

	Campo 1	Campo 2	
kWh	10.000	10.000	20.000
Prezzo medio kWh €	0,33	0,33	0,33
Costo energia elettrica €	3.300	3.300	6.600

Non sono stati conteggiati proventi da attività dirette organizzate dal gestore, ma solo affitti di spazi a società e associazioni sportive dilettantistiche, valorizzate alle medie di cui alla delibera della giunta comunale per l'anno 2022.

Conto economico previsionale delle tensostrutture (annuo)**Ricavi Corsi**

ORE CORSI PER GIORNO	0
GIORNI SETTIMANA	5
SETTIMANE MESE	4
N° ORE CORSI MESE	0
PREZZO MEDIO ORA CORSO €	4
PARTECIPANTI MEDI CORSO	12
RICAVO MEDIO MESE €	0
MESI	8
PREVISIONE RICAVI CORSI CAMPO N. 1 €	0
PREVISIONE RICAVI CORSI CAMPO N. 2 €	0
PREVISIONE RICAVI CORSI TOTALE TENSOSTRUTTURE €	0

ALTRI RICAVI

RICAVI COMMERCIALI E ALTRI €	1.000
TOTALE RICAVI ALTRE ATTIVITÀ €	1.000
RICAVI POTENZIALI DA AFFITTO SPAZI €	22.033
TOTALE RICAVI	23.033

PIANO COSTI**(A) COSTI DEL PERSONALE**

COSTO LORDO COORDINAMENTO TECNICO SPORTIVO €	2.500
COSTO LORDO RESPONSABILE AMMINISTRATIVO E SEGRETERIA €	1.500
COSTO CUSTODIA €	2.500
ALTRI COSTI DEL PERSONALE E RIMBORSI SPESE €	
COSTO COMPLESSIVO PERSONALE €	6.500

(B) COSTO ISTRUTTORI

TARIFFA ORARIA €	12
NUMERO ORE CORSI	0
COSTO ISTRUTTORI TOTALE €	0

(C) COSTO UTENZE

SPESE ENERGIA ELETTRICA €	6.600
SPESE RISCALDAMENTO €	28.000
SPESE ACQUA E DEPURAZIONE €	1.500
SPESE MANUTENZIONE €	2.000
SPESE ASSICURATIVE €	1.500
COSTO COMPLESSIVO UTENZE €	39.600

(D) ALTRI COSTI PER SERVIZI

PULIZIA €	5.000
GIARDINAGGIO €	
TESSERAMENTO	0
COMPENSI PROFESSIONALI €	
ONERI BANCARI €	300
ALTRI COSTI PER SERVIZI E ATTREZZATURE €	500
COSTI PER SERVIZI €	5.800

TOTALE COSTI (A + B + C + D) €	51.900
---------------------------------------	---------------

TOTALE RICAVI €	23.033
- TOTALE COSTI GESTIONALI €	-51.900
RISULTATO DI GESTIONE €	-28.867
TOTALE CONTRIBUTI COMUNALI €	
RISULTATO GENERALE €	-28.867

I costi energetici stimati come da precedenti considerazioni, comportano oneri molto elevati di gestione, sommati a tutti gli altri costi operativi si stima un risultato complessivo negativo. Anche in questo caso le condizioni tariffarie particolari di favore verso il mondo sportivo locale comportano una difficoltà marcata a coprire i costi gestionali con i proventi delle attività gestite direttamente e dall'affitto degli spazi sportivi a terzi.

8.5. Centri estivi

La struttura del centro sportivo R. Bertini si presta molto bene allo svolgimento delle attività estive rivolte a bambini e ragazzi.

Si stima una presenza media di 120 ragazzi per settimana con una tariffa media pari a € 110 a ragazzo. Prezzo, prudenziale, che appare in linea con quanto offerto sul mercato.

	ANNO 3
Num partecipanti	120
Settimane	7
Tariffa/settimana	€ 110
Totale ricavi	€ 92.400
Istruttori/ragazzo	12
Num istruttori	10,0
Costo istruttore/settimana	400
Totale costo istruttori	€ 28.000
Costo unitario pranzo	€ 6
Totale costo pranzo	€ 25.200
Assicurazione costo/bambino	€ 3
Tot assicurazione	€ 2.520
Tshirt+zaino	€ 8
Tot costi zaino	€ 6.720
Altri costi (trasporti, ecc...)	€ 15.000
Totale costi	€ 77.440
Margine lordo	€ 14.960

L'organizzazione delle attività estive da sempre rappresenta una voce positiva nel conto economico complessivo, tale da compensare parzialmente le voci che si stimano negative valutate in precedenza.

9. CONTO ECONOMICO AGGREGATO E CONCLUSIONI

Al termine delle valutazioni dei singoli impianti sportivi si è proceduto all'aggregazione dei conti economici dell'intero lotto costituito dalle due palestre scolastiche e dal centro sportivo R. Bertini.

<i>Ricavi gestionali previsionali</i>	Campi estivi	Tensostrutture n. 1 e 2	Bar	Calcio	Pista atletica	Palestra Fiapo 1	Palestra Fiapo 2	Generali	Totale
Ricavi da corsi e altre attività sportive	92.400	0		0	0	21.840	21.840		136.080
Affitto spazi sportivi		22.033		24.973	5.000	5.616	5.616		63.238
Ricavi bar e ristorazione			40.000						40.000
Pubblicità									0
Tesseramento									0
Affitti commerciali									0
Ricavi da eventi									0
Altri ricavi		1.000		6.500	5.000	1.000	1.000		14.500
									0
Totale ricavi	92.400	23.033	40.000	31.473	10.000	28.456	28.456	0	253.818

<i>Costi gestionali previsionali</i>	Campi estivi	Tensostrutture n. 1 e 2	Bar	Calcio	Pista atletica	Palestra Fiapo 1	Palestra Fiapo 2	Generali	Totale
Consulenze tecniche commerciali									0
Acquisti per rivendita			16.000						16.000
Materiale di consumo	6.720		500						7.220
Affitto									0
Energia elettrica		6.600	3.000	15.000	5.000				29.600
Gas riscaldamento		28.000		12.000	3.000				43.000
Acqua potabile		1.500	1.000	3.000	1.000				6.500
Manutenzione ordinaria		2.000		10.000	5.000	2.000	2.000		21.000
Manutenzione straordinaria									0
Telefoniche e postali								1.500	1.500
Pulizie		5.000		3.000	3.000	5.000	5.000		21.000
Spese legali e amministrative									0
Manutenzione verde				30.000					30.000
Imposte locali e diritti SIAE								1.000	1.000
Assicurazioni	2.520	1.500		3.000	1.500	1.500	1.500		11.520
Altri costi di gestione tipica	15.000	800	1.000	2.000	2.000	800	800		22.400
Canoni di leasing per contratti in essere									0
Canoni di leasing per nuovi contratti (attr. Fitness)									0
Garanzie e fidejussioni								1.000	1.000
Tesseramento		0				750	750		1.500
Vitto	25.200								25.200
Pubblicità e promozione								1.000	1.000
Trasporti									0
Costo personale dipendente	28.000	6.500	10.000	15.000	12.500	4.000	4.000		80.000
TFR dipendenti									0
Costo collaborazioni esterne e professionali		0		0	0	6.240	6.240		12.480
Totale costi diretti	77.440	51.900	31.500	93.000	33.000	20.290	20.290	4.500	331.920
Margine Operativo Lordo	14.960	-28.867	8.500	-61.527	-23.000	8.166	8.166	-4.500	-78.102

Il risultato stimato, sulla base delle considerazioni sopra indicate, prevede che la potenzialità realistica del lotto degli impianti sportivi superi di poco ricavi per € 253.000, ma i costi di gestione siano superiori, alle tariffe attuali la differenza (negativa), assomma a circa € 78.000.

Tale differenza negativa è rappresentata dal margine operativo lordo, sono esclusi gli aspetti fiscali, finanziari e straordinari non valutabili in questa fase di analisi.

Il passaggio successivo merita di essere valutato con attenzione, infatti i conteggi svolti sono coerenti con la storicità dei valori economici sostenuti in passato. In questa condizione non appare corretto considerare la concessione poiché a fronte dell'assunzione di rischi operativi, il concessionario difficilmente potrà ricavare un risultato positivo.

Molto di questo dipende dalle scelte riguardanti le tariffe applicate che incidono in modo determinante sugli indicatori di sostenibilità. Incide in modo importante anche la gestione del verde, qualora il concessionario fosse un soggetto non profit e provvedesse attraverso

dr. ALBERTO MANZOTTI

**consulente di direzione. Docente a contratto LUISS B.S. Guido Carli Roma e
Università telematica degli studi UIL**

volontari a tali opere, il costo si ridurrebbe considerevolmente rispetto agli oneri che dovrebbe sostenere per affidare a ditte terze specializzate le operazioni ordinarie riguardanti il verde.

Nel prospetto economico sono considerate le spese per il verde a tariffe di mercato.

Per rispondere al quesito se gli impianti abbiano o meno rilevanza economica occorre considerare la disponibilità dell'amministrazione comunale a concedere un contributo in conto gestione tale da riportare in equilibrio i conti economici. Si precisa che si tratta di condizioni di norma presenti nelle gestioni di impianti aventi caratteristiche analoghe.

Alle condizioni definite nella relazione, pur potendo ipotizzare alcune economie che il concessionario possa ottenere, qualora il comune si renda disponibile a erogare il suddetto contributo di un importo non inferiore a € 80.000,00 IVA esclusa (se dovuta), o/e a modificare il piano tariffario, gli impianti sportivi oggetto della valutazione avranno sicuramente rilevanza economica. In assenza delle condizioni suindicate non si ritiene vi siano le condizioni per procedere ad una procedura di assegnazione tramite un bando in concessione di servizi.

Reggio Emilia,

29 maggio 2023

Dr. Alberto Manzotti

