

# Cristian Carini

Professore di Economia Aziendale, Università degli Studi di Brescia  
Dottore Commercialista



ORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI

## **IMPIANTI SPORTIVI PADENGHE S/G**

Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

# DISCLAIMER

---

- ❑ Il presente documento è stato redatto per conto del Comune di Padenghe sul Garda, al fine di predisporre il Piano di fattibilità Economico-finanziario (in seguito anche «Piano») inerente la concessione degli impianti sportivi polifunzionali come meglio descritti di seguito.
- ❑ Il Piano ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica di massima della gestione degli impianti sportivi nel periodo di durata della concessione ed intende fornire ai candidati concorrenti le informazioni necessarie per la valutazione economica della concessione e la predisposizione del proprio piano economico-finanziario, che tenga conto delle caratteristiche aziendali nonché dei più ambiziosi progetti di sviluppo nella gestione degli impianti.
- ❑ **Le indicazioni e le informazioni presenti nel report sono da considerarsi esclusivamente a titolo indicativo e non sono passibili di contestazione futura da parte del conduttore, il quale ha l'onere di verificarne la validità per le specifiche finalità. Pertanto, lo svolgimento delle attività sportive è posto a totale rischio, profitto e responsabilità del concessionario il quale si assumerà ogni alea economica e finanziaria al riguardo.**
- ❑ Gli elementi del Piano, descritti nei successivi paragrafi, sono elaborati a partire dalle caratteristiche delle strutture, dalla stima delle entrate e delle uscite di gestione e dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove gli impianti sono collocati. Ove di interesse sono altresì stati considerati le entrate e le uscite storiche di gestori di impianti sportivi. A tal fine, si precisa che per la redazione del Piano, è necessario che le informazioni e/o le spiegazioni acquisite non siano comunicate fraudolentemente, e/o deliberatamente o negligenemente occultate o distorte. L'incarico non prevede lo svolgimento di attività di revisione secondo gli statuiti principi di revisione ed il D.Lgs. 39/2010 né attività di attestazione sui dati trasmessi.

# PREMESSE

---

Il comune di Padenghe sul Garda (di seguito anche «Comune» o «Amministrazione») è proprietaria dei seguenti impianti polifunzionali, privi di rilevanza economica, e destinati alla pratica sportiva dilettantistica:

- 1) Bocciodromo** con annesso bar, servizi igienici e piccoli spazi di deposito, ubicato nel centro sportivo denominato «Don Carlo Tosi»;
- 2) Piastra polifunzionale** (tennis, basket e pallavolo), ubicata nel centro sportivo «Don Carlo Tosi»;
- 3) Palestra polifunzionale** con annessi spogliatoi e deposito attrezzatura, ubicata nel centro sportivo «Don Carlo Tosi»;
- 4) Palestra scuole** di via Talina 2.

Sono presenti n. 2 impianti fotovoltaici sulla copertura della palestra polifunzionale e sul bocciodromo che rimarranno nella disponibilità (titolarità e gestione) del Comune di Padenghe sul Garda.

# Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

## Assunzioni

---

Sono di seguito presentate le assunzioni del Piano Economico-Finanziario riferito agli impianti polifunzionali. Si è tenuto conto del periodo temporale quinquennale della Concessione (dal 01.09.2023 al 31.08.2028).

### **Caratteristiche funzionali degli impianti sportivi polifunzionali**

Si rinvia alle specifiche presenti nel bando di gara.

### **Ipotesi gestionali**

- Destinazione: gli impianti sportivi polifunzionali sono destinati alla pratica sportiva dilettantistica.
- La Palestra Scuole di via Talina sarà utilizzata anche dagli istituti scolastici adiacenti. Pertanto, l'utilizzo da parte del Concessionario è concesso tutti i pomeriggi dalle ore 14:30 alle ore 23:00 e la domenica in funzione delle necessità legate alle manifestazioni sportive.
- Le proiezioni considerano altresì le ore di utilizzo del campo sportivo di calcio a 7 giocatori in erba sintetica, per quanto stabilito nel bando di Concessione (4 ore settimanali e partita ogni 15 giorni).
- Le proiezioni economico-finanziarie sono stimate considerando i periodi di non utilizzo delle strutture, la rotazione tra i diversi gruppi di utenti sportivi, le festività e i periodi estivi ed invernali di sostanziale assenza di attività sportive.
- Le entrate e le uscite sono stimate sulla base dei dati medi applicati dai gestori di impianti sportivi polifunzionali. Si sono considerati i risultati storici dei precedenti gestori. Le proiezioni per le successive annualità, in assenza di manovre legate a investimenti addizionali, sono effettuate sulla base di un tasso di sviluppo esclusivamente legato all'aumento dei prezzi. Si è stimata una crescita media del due per cento.
- Sono a carico del Concessionario le spese relative alle utenze, alle manutenzioni ordinarie, al personale, alla pulizia, custodia e vigilanza degli ambienti.
- Si prevede che le strutture vengano concesse ad una Associazione Sportiva Dilettantistica (ASD) o ad una Società Sportiva Dilettantistica (SSD) che possano quindi beneficiare di regimi fiscali agevolati, con particolare riferimento all'Imposta sul Valore Aggiunto.
- Con riferimento alla nuova disciplina per gli enti sportivi dilettantistici e il lavoro sportivo di cui al D.Lgs. 36/2021, il Piano è stato predisposto nella prospettiva che il Concessionario gestisca i rapporti di lavoro sportivo senza aggravio di costo del personale rispetto alla previgente normativa. Prudenzialmente sono stati conteggiati i costi amministrativi potenzialmente conseguenti alla gestione dei rapporti di lavoro sportivo.

### **Investimenti**

Non sono previsti investimenti straordinari a carico del Concessionario.

### **Struttura finanziaria**

Non è previsto il ricorso a debito bancario e, conseguentemente, non sono stimati interessi passivi.

# Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

## Dati Economico-Finanziari

---

### **Entrate**

#### **a) Quote sociali e da partecipazione ai corsi**

Considerando il bacino di utenza, si sono stimati n. 540 associati/soci, di cui n. 470 partecipanti ai corsi sportivi organizzati.

Le quote per il tesseramento all'associazione/società sportiva sono stimate in 7,50 euro.

Le quote da partecipazione ai corsi sono stimate in 250 euro annuali per ciascun iscritto (circa 28 euro al mese).

#### **b) Organizzazione attività estive e gare**

L'utilizzo degli spazi per le settimane estive è finalizzato all'organizzazione dei camp. Si stimano sette settimane con un numero medio di partecipanti pari a 210 e una tariffa media di 420 euro.

Si stimano entrate da organizzazione gare per 30.000 euro.

#### **c) Donazioni, liberalità e sponsorizzazioni**

In linea con i trend storici dei gestori di impianti sportivi, si stimano sponsorizzazioni, introiti per l'affissione di manifesti o striscioni pubblicitari, donazioni e liberalità per complessivi 93.000 euro.

#### **d) Affitto bar**

La Concessione prevede l'assegnazione di un bar inserito nel Bocciodromo. Compatibilmente con l'oggetto sociale dell'associazione/società sportiva, il Concessionario dovrà stipulare un contratto di affitto di ramo d'azienda, per il quale si stimano entrate per 10.000 euro al primo anno, rivalutate annualmente sulla base del tasso ISTAT, prudenzialmente stimato nella misura del due per cento.

# Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

## Dati Economico-Finanziari

---

### **Uscite**

#### **a) Personale sportivo e per attività estive**

Le uscite legate al personale sportivo sono stimate sulla base delle ore di sfruttamento delle strutture sportive polifunzionali (3.775) utilizzando un compenso orario medio di 17 euro.

Le uscite legate al personale impiegato durante le attività estive sono proporzionate alle ore di impegno richieste nelle settimane di svolgimento dei campi (2.800), con un compenso orario medio di 15 euro.

#### **b) Altri costi per le attività estive e gare**

Sono considerati ulteriori costi per l'organizzazione delle attività estive tra cui, in particolare, il servizio mensa, quantificato in 5 euro per ogni utente, e costi aggiuntivi per l'organizzazione di side events.

Nel Piano sono stimati anche le uscite legate all'organizzazione delle gare, nonché all'acquisto di premi e trofei.

#### **c) Utenze**

Il costo delle utenze è a carico del Concessionario. Le uscite sono stimate sulla base delle strutture utilizzate nell'ambito della Concessione. Sono comprese anche le utenze intestate al Comune che saranno rifatturate al Concessionario sulla base dei consumi nelle ore di utilizzo degli impianti polifunzionali.

I valori sono coerenti con i dati storici normalizzati e riflettono gli efficientamenti previsti a seguito degli interventi programmati dall'amministrazione comunale.

#### **d) Manutenzioni ordinarie**

Sono stati considerati i costi legati agli interventi per le attività di manutenzione ordinaria previste da bando di gara.

#### **e) Assicurazioni e materiale medico**

Il Concessionario è tenuto a stipulare apposita polizza assicurativa per responsabilità civile. Nel Piano, in aggiunta, sono considerati anche i costi legati al materiale medico e ai presidi di sicurezza.

#### **f) Costo per acquisto materiale sportivo**

Nel Piano sono stati stimati i costi legati all'acquisto di attrezzatura e materiale utilizzato dagli atleti.

#### **g) Costi gestione automezzi, oneri per trasferte e rimborsi spese**

Sono stimati sulla base dei dati storici di gestori di impianti sportivi.

#### **h) Costi amministrativi, generali e tributari**

Sono stimati sulla base dei dati storici di gestori di impianti sportivi.

# Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

## Risultati

---

Di seguito si riportano le entrate del piano economico-finanziario, stimate sulla base delle assunzioni e dei dati precedentemente esposti.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>ENTRATE</b>	<b>342.750</b>	<b>349.605</b>	<b>356.597</b>	<b>363.729</b>	<b>371.004</b>
Quote sociali	4.050	4.131	4.214	4.298	4.384
Quote da partecipazione a corsi	117.500	119.850	122.247	124.692	127.186
Ricavi da Junior Camp	88.200	89.964	91.763	93.599	95.471
Incasso organizzazione gare	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
Sponsorizzazioni e pubblicità	82.000	83.640	85.313	87.019	88.759
Donazioni e liberalità	11.000	11.220	11.444	11.673	11.907
Affitto bar	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824

# Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali

## Risultati

Di seguito si riportano le uscite del piano economico-finanziario, stimate sulla base delle assunzioni e dei dati precedentemente esposti.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>USCITE</b>	<b>340.975</b>	<b>347.795</b>	<b>354.750</b>	<b>361.845</b>	<b>369.082</b>
Compensi per corsi	64.175	65.459	66.768	68.103	69.465
Compensi per Junior camp	42.000	42.840	43.697	44.571	45.462
Costi organizzazione Junior Camp	29.000	29.580	30.172	30.775	31.391
Trofei e premi	7.800	7.956	8.115	8.277	8.443
Energia elettrica	27.000	27.540	28.091	28.653	29.226
Utenze Gas	37.000	37.740	38.495	39.265	40.050
Utenze varie	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247
Manutenzioni Ordinarie	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236
Assicurazioni	9.000	9.180	9.364	9.551	9.742
Materiale medico e visite	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165
Costo materiale sportivo	35.000	35.700	36.414	37.142	37.885
Costi gestione mezzi	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824
Costi per trasferte	25.000	25.500	26.010	26.530	27.061
Rimborsi spese	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649
Costi amministrativi	8.000	8.160	8.323	8.490	8.659
Altri costi generali	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412
Oneri tributari	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165

  

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>Risultato</b>	<b>1.775</b>	<b>1.811</b>	<b>1.847</b>	<b>1.884</b>	<b>1.921</b>



# Cristian Carini

Professore di Economia Aziendale, Università degli Studi di Brescia  
Dottore Commercialista



ORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI

## **IMPIANTI SPORTIVI PADENGHE S/G**

Piano Economico-Finanziario impianti sportivi polifunzionali