

CONCESSIONE TRIENNALE PER LA GESTIONE
DELLA PALESTRA SCOLASTICA POLIVALENTE
“E. FERRARI” DI COLORNO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

DATA: 30 giugno 2021

Dott. Andrea Borchini

Dottore Commercialista – Revisore Legale

SOMMARIO

- 1) Introduzione
- 2) Descrizione della struttura
- 3) Analisi del contesto demografico
- 4) Analisi della attività svolta
- 5) Analisi dei costi e dei ricavi
- 6) Ipotesi e previsioni
- 7) Piano economico-finanziario di massima

1) INTRODUZIONE

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico – finanziaria della gestione ed intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Il PEF è finalizzato ad individuare la dinamica economico - finanziaria generata dalla gestione della palestra polivalente “E. Ferrari” sita in Colorno in Via Onesti n. 2 ed individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo attraverso la comparazione dei costi e dei ricavi attesi dalla gestione nei vari anni.

2) DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA



La palestra polivalente comunale, in armonia con gli scopi per i quali è stata costruita ed in relazione alle sue caratteristiche tecniche, è sede di molteplici attività sportive e di manifestazioni compatibili con la tipologia della struttura.

L'utilizzo viene autorizzato dall'Amministrazione Comunale, o dal concessionario - gestore, principalmente per le seguenti finalità:

- attività agonistica;
- attività scolastica;
- attività corsistica di promozione sportiva;
- attività speciali (ginnastica, attività con e per diversamente abili, corsi speciali per neonati e gestanti, attività motoria per anziani, riabilitazione motoria, attività terapeutica e di recupero psico-motorio).

La palestra polivalente E. Ferrari di Colorno, vive da diverso tempo questa molteplice funzione a servizio della comunità.

Nel corso degli anni sono state avviate attività sportive di diversa tipologia, unite alle attività didattiche dell'educazione fisica, creando un contenitore sociale di notevole importanza per il Comune di Colorno

La costruzione risale alla fine degli anni 80 e si presenta come un manufatto multipiano, costituito da locali di servizio e di sale per l'attività sportiva.

Il piano terra misura circa 1400 mq ed ospita:

- l'ampia sala centrale (circa 1000 mq) utilizzata per le principali attività sportive;
- una saletta (circa 200 mq);
- gli spogliatoi;
- i servizi igienici;
- i locali tecnici;



Sala principale



Saletta piano terra



Spogliatoi

Il piano primo, a doppio volume sulla sala principale, si articola in altre due sale (circa 100 e 200 mq) e relativi servizi igienici e spogliatoi.



Saletta piano primo



Saletta piano primo

Infine, In adiacenza al manufatto si sviluppa l'abitazione del custode, di superficie pari a circa 70 mq. Tale alloggio rientra nella convenzione e rappresenta, senza alcun dubbio, un valore aggiunto.

L'immobile è così composto:

- cucina;
- soggiorno;
- bagno;
- una camera da letto matrimoniale;
- una camera da letto media;
- 2 ripostigli

Nell'annualità 2018 è stata attuato l'intervento di riqualificazione per contenimento dei consumi energetici dell'intero edificio e il ripristino delle condizioni di sicurezza, conclusosi a fine 2019, riassumibile nei seguenti interventi:

1) intervento di contenimento dei consumi energetici tramite isolamento a cappotto sulle pareti che perimetrano il corpo della struttura e sostituzione dei serramenti esterni con serramenti in Pvc a taglio termico basso emissivo.

Gli interventi sopra brevemente richiamati, hanno consentito allo stabile una riduzione dei consumi di elettricità e di riscaldamento quantificabili in una riduzione di circa il 36% rispetto alla situazione iniziale pre-intervento.

2) intervento di messa in sicurezza e ripristino della pavimentazione esterna e rifacimento fognatura.

Anche grazie a questi importanti interventi, lo stato manutentivo delle strutture, risulta in buone condizioni e non sono previsti, ad oggi, interventi straordinari per il prossimo triennio da parte del gestore.

3) ANALISI DEL CONTESTO DEMOGRAFICO

L'analisi del contesto demografico, ove sono situati gli impianti, è rappresentato dalla seguente tabella.

Anno	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
2015	1419	5939	1735	9093	42,7
2016	1364	5895	1732	8991	43,1
2017	1347	5888	1731	8986	43,4
2018	1349	5921	1786	9056	43,6
2019	1349	5952	1791	9092	43,6
2020	1321	5969	1813	9103	43,8

La tabella sopra illustrata è stata appositamente suddivisa in 15 fasce di età che rappresentano il bacino di utenza più probabile per lo svolgimento delle attività all'interno della struttura oggetto della presente analisi.

Nell'anno 2021 la suddivisione tale suddivisione risulta essere la seguente

Età	Maschi	Femmine	Totale
0 - 4	202	194	396
5 - 9	230	211	441
10 - 14	233	218	451
15 -19	260	222	482
20 - 24	243	211	454
25 - 29	246	239	485
30 - 34	266	280	546
35 - 39	277	278	555
40 - 44	330	328	658
45 - 49	410	361	771
50 - 54	359	393	752
55 - 59	366	319	685
60 - 64	262	300	562
65 - 69	233	229	462
70 - 74	192	217	409

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, il bacino di utenza è degno di nota, soprattutto alla luce del fatto che l'impianto, viste le attività a cui si presta, può essere frequentato da soggetti di età anche molto diverse tra loro.

Si consideri altresì che per posizione geografica, l'impianto può essere attrattivo anche per una utenza collocata nelle immediate vicinanze dei confini amministrativi.

Infine, la presenza di più sale consente un utilizzo simultaneo delle stesse con la possibilità di una coesistenza temporale di attività anche completamente diverse tra loro.

4) ANALISI DELLA ATTIVITA' SVOLTA

La palestra polivalente comunale, in armonia con gli scopi per le quali è stata costruita ed in relazione alle sue caratteristiche tecniche, è sede di molteplici e diverse attività sportive.

L'utilizzo viene autorizzato dall'Amministrazione Comunale, o dal concessionario - gestore, principalmente per le seguenti finalità:

- attività agonistica;
- attività scolastica;
- attività corsistica di promozione sportiva;
- attività speciali (ginnastica, attività con e per diversamente abili, corsi speciali per neonati e gestanti, attività motoria anziani, riabilitazione motoria, attività terapeutica e di recupero psico motorio).

Nel corso degli anni sono state avviate attività sportive di diversa tipologia, unite alle attività didattiche dell'educazione fisica, creando un contenitore sociale di notevole importanza per il Comune di Colorno e per il suo interland.

La palestra è utilizzata, durante la fascia oraria mattutina nella settimana, prevalentemente dalle scuole del Comune ma molte, come detto nelle premesse, sono le attività che si sono sviluppate nel corso degli anni.

Ad oggi, infatti, la struttura polivalente è utilizzata per le seguenti attività:

- Basket;
- mini basket;
- corsi di Judo;
- corsi di Aikido,
- corsi di Pilates,
- corsi di Karate,
- corsi di ginnastica dolce per anziani,
- corsi di ginnastica antalgica,
- corsi di ginnastica correttiva,
- Calcetto
- Rugby,
- Volley,
- mini volley,
- danza.

Nel complesso, pertanto, la struttura risulta utilizzata anche se non ancora in modo ottimale.

5) ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI

Al fine di riuscire a fornire una rappresentazione il più veritiera e corretta possibile in merito alle potenzialità della struttura esaminata, si è partiti dall'analisi dei costi e dei ricavi relativi alla gestione appena trascorsa.

La procedura utilizzata è stata principalmente quella di una approfondita verifica dell'andamento della gestione attuale attraverso un' analisi dei rendiconti di gestione presentati per gli anni dal 2015/2016 al 2019/2020.

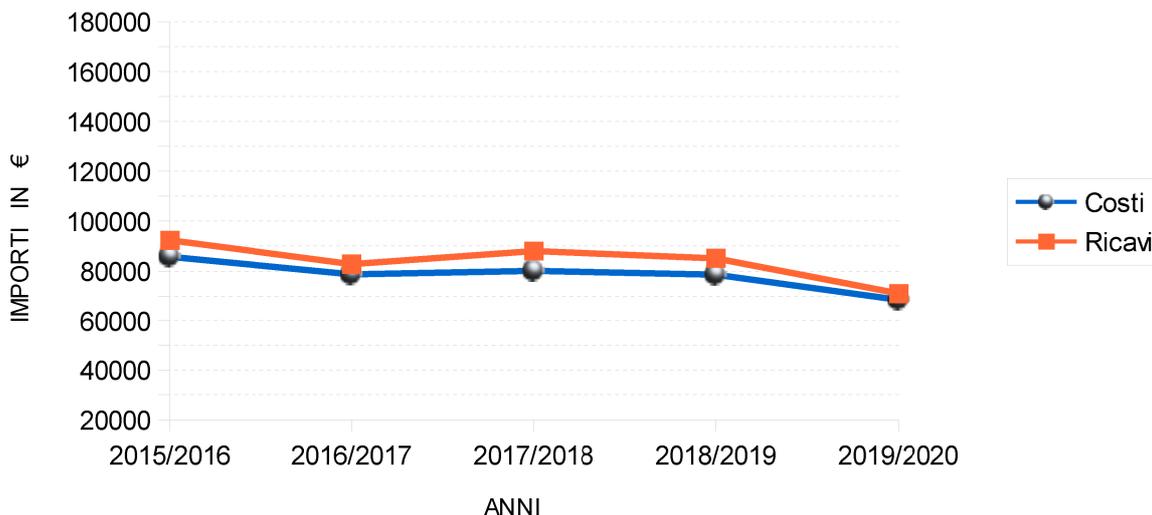
Partendo dall'analisi dei rendiconti riferiti alla gestione si sono analizzati i costi ed i ricavi più rilevanti anche e soprattutto attraverso le informazioni fornite direttamente dai gestori e dagli uffici comunali.

Si è poi proceduto ad analizzare ogni singolo esercizio di gestione verificando la sostenibilità sia in ordine ai singoli anni che alla durata dell'intera gestione.

Tale procedimento è stato reso possibile comparando i rendiconti forniti dall'attuale gestore e basando la rappresentazione grafica sulla base dei dati forniti direttamente dallo stesso.

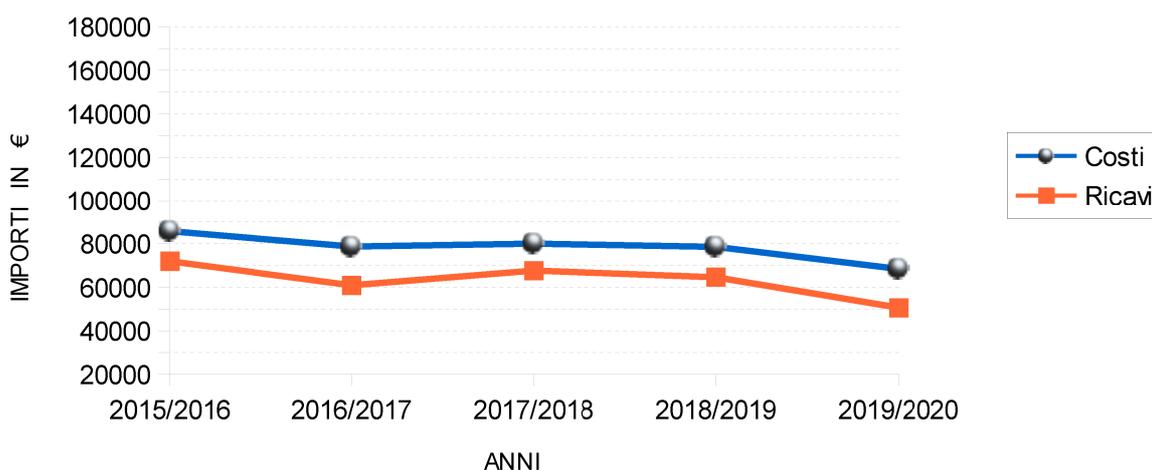
Rappresentando graficamente l'andamento dei costi e dei ricavi medi delle gestioni dagli anni dal 2015/2016 al 2019/2020 si ottiene la seguente rappresentazione:

ANDAMENTO COSTI E RICAVI GESTIONI PRECEDENTI



ANDAMENTO COSTI E RICAVI GESTIONI PRECEDENTI

SENZA IL CONTRIBUTO PUBBLICO ALLA GESTIONE



Dal grafico sopra illustrato si evince che la gestione, nei periodi considerati, è sempre stata positiva. Tale risultato è però influenzato dal contributo pubblico alla gestione. Senza tale contributo la gestione economica non risulterebbe in equilibrio.

Dall'analisi dell'attività svolta e dal contesto socio – demografico illustrato nelle premesse, si evince in modo chiaro che l'attività ha sicuramente possibilità di sviluppo sia in ordine all'utilizzo della struttura che in ordine all'utenza

Attualmente le strutture sono sufficientemente utilizzate anche se non ancora in modo ottimale.

Visto il divario tra costi e ricavi, appare evidente che il contributo pubblico alla gestione si prefigura essenziale per il mantenimento in attività della struttura in oggetto.

A tal riguardo, al fine di consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario della gestione, si stima che l'amministrazione comunale dovrà concedere al gestore un contributo pari ad € 16.400,00 (iva esclusa) per il primo anno, un contributo pari ad €. 15.554,00 (iva esclusa) per il secondo anno ed infine un contributo pari ad €. 14.700,00 (iva esclusa) per il terzo anno.

6) IPOTESI E PREVISIONI

Ai fini della redazione del piano economico-finanziario, si assumono le seguenti previsioni:
durata della concessione di 3 anni;

- visto il buono stato degli impianti non si prevedono investimenti straordinari da parte del concessionario e conseguentemente neppure il ricorso a prestiti e/o finanziamenti esterni;
- assoggettamento del concessionario all'imposta sul reddito delle società (ires) e all'imposta sulle attività produttive (irap) nelle misure ordinarie previste dal legislatore;
- si assumono alla base i dati tecnici della gestione indicati nel disciplinare tecnico, nel capitolato di servizio e delle tariffe applicate;
- sia per i costi che per i ricavi si ipotizzano valori medi presumibili anche alla luce dei valori medi scaturiti dalle gestioni precedenti;
- in merito ai ricavi si considerano i ricavi totali generati dalla gestione considerando gli introiti derivanti dalle fatture e dalle ricevute emesse agli utenti esterni per la fruizione delle strutture, gli introiti derivanti dall'utilizzo delle strutture da parte di affiliati; il tutto con separata evidenziazione del contributo pubblico per la gestione;
- si considerano i costi presumibilmente da sostenere per la gestione commisurati ai costi medi già sostenuti negli anni di gestione precedente debitamente aggiornati alle previsioni future;
- si considera una riduzione, rispetto al contributo precedentemente concesso, a seguito dei risparmi in merito alle utenze riferite al riscaldamento ed all'elettricità derivanti dagli importanti investimenti posti in essere negli ultimi anni dall'amministrazione comunale.

Nello specifico gli investimenti in efficientamento energetico eseguiti sulla struttura di Via Onesti n.2 hanno portato ad una riduzione dei costi per utenze.

Si sono quindi tenuti in considerazione i dati forniti dai tecnici che hanno previsto un risparmio pari a circa il 36% sulle utenze riguardanti il riscaldamento e l'elettricità su base annua;

- si ipotizza di sostituire gli eventuali acquisti di attrezzature con la più flessibile formula del noleggio che consentirà al gestore un risparmio economico in caso di sospensione delle attività e/o utilizzo delle attrezzature per determinati periodi e soprattutto in un'ottica di continuo rinnovamento delle attrezzature utilizzate che, in questo modo, potranno essere costantemente competitive;
- si considera, a partire dal secondo anno, un tasso di inflazione pari all' 1% annuo;
- al fine di consentire al gestore di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario con una marginalità sufficiente a fare fronte a possibili imprevisti, e considerando, in via prudenziale, che potrebbero verificarsi ancora situazioni di parziale sospensione delle attività legate all'emergenza pandemica, si prevede un contributo differenziato per le tre annualità. Per il primo anno si prevede un contributo pari ad €. 16.400,00 (i.e.), per il secondo anno si prevede un contributo pari ad €. 15.554,00 (i.e.) ed infine per il terzo anno si prevede un contributo pari ad €. 14.700,00 (i.e.)

Il risultato di gestione, evidenziato nel Piano economico – finanziario di massima, potrebbe variare a seconda del regime fiscale adottato dal gestore.

A livello prudenziale, il regime fiscale ipotizzato, come sopra riportato, è quello ordinario.

Nel caso il gestore operasse con la forma delle Asd o Ssd e qualora rispettasse i parametri richiesti, potrebbe scegliere di adottare un regime fiscale diverso da quello ipotizzato.

Tra i regimi fiscali alternativi a quello ordinario, merita di essere evidenziato quello ascrivibile alla Legge 398/91.

Il regime fiscale sopra citato risulta essere “di vantaggio” ovvero migliorativo sia riguardo alla tassazione che alla liquidazione IVA.

Pertanto, nel caso in cui il gestore applicasse tale regime fiscale lo stesso avrebbe un risultato economico più performante con una conseguente migliore sostenibilità del piano economico-finanziario prospettato.

Si evidenzia che rimane a carico del gestore il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero dei costi sostenuti per la gestione di quanto oggetto di concessione.

7) PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA (PERIODO 2021 – 2024)

Il programma per la gestione qui rappresentato è da considerarsi ipotetico, tuttavia rappresenta una base gestionale di partenza su cui i concorrenti dovranno presentare la propria offerta.

Vengono riportati i dati sintetici e prospettici della gestione economico-finanziaria della palestra polivalente per il periodo considerato.

CONTO ECONOMICO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi da gestione impianti (riscossione tariffe e varie)	65000	65650	66306	196956
Contributo pubblico	16400	15554	14700	46654
A) Valore della produzione	81.400	81.204	81.006	243610
Costo acquisto di merci e materiali di consumo	500	505	510	1515
Spese pere utenze: acqua	1742	1759	1777	5278
Spese per utenze: riscaldamento	7300	7373	7447	22120
Spese per utenze: elettricità	4300	4343	4386	13029
Manutenzioni e riparazioni ordinarie a) manutenzioni del verde: b) manutenzioni degli immobili: c) altre manutenzioni d) manutenzioni impianti fotovoltaici	1438	1452	1468	4358
Spese di pubblicità e promozione	500	505	510	1515
Spese servizi esterni di vigilanza e pulizia (compresa sanificazione)	16300	16463	16628	49391
Spese per assicurazioni: a) spese per assicurazione rc b) spese generiche di assicurazione	1500	1515	1530	4545
Costi per il personale: a) personale subordinato: b) altri rapporti (collaboratori, rimborsi, ecc.)	19987	20187	20389	60563
Noleggio/acquisto attrezzature	4620	4666	4713	13999
Costi generali di affiliazione	6800	6868	6937	20605
Altri costi e spese	4000	4040	4080	12120
Imposte e tasse: a) tassa rifiuti; b) Icp e altre imposte locali c) altre tasse ed imposte	700	707	714	2121
B) Costi della produzione	69687	70383	71089	211159
Margine operativo lordo (Ebitda)	11713	10821	9917	32451
Ammortamenti	0	0	0	0

Reddito operativo (Ebit)	11713	10821	9917	32451
Oneri finanziari	0	0	0	0
Utile/perdita ante imposte	11713	10821	9917	32451
Imposte totali: Ires	2811	2597	2380	7788
Irap	1236	1209	1181	3626
Utile netto	7666	7015	6356	21037

FLUSSI DI CASSA	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Margine operativo lordo	11713	10821	9917	32451
- Ammortamenti e accant.	0	0	0	0
Reddito operativo	11713	10821	9917	32451
- Imposte totali	-4047	-3806	-3561	11414
+ Ammortamenti e accanto.	0	0	0	0
+/-Variazioni non finanziarie	0	0	0	0
Flusso primario – Cash Flow	7666	7015	6356	21037
- Aumento cap. circolante netto	0	0	0	0
+ Riduzione cap. circolante netto	0	0	0	0
Flusso di cassa operativo	7666	7015	6356	21037
+ Disinvestimenti operativi	0	0	0	0
- Investimenti operativi	0	0	0	0
Flusso di cassa disponibile finanziatori	7666	7015	6356	21037
+/- debito netto	0	0	0	0
- interessi	0	0	0	0
Flusso di cassa effettivo	7666	7015	6356	21037

Si sottolinea che, non essendo previsti né investimenti né finanziamenti a carico del gestore, i flussi di cassa mantengono il medesimo andamento previsto nel piano economico e finanziario sopra rappresentato e confermano l'equilibrio della gestione così come sopra illustrato.