



AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO COMPRENDENTE 5 (CINQUE) CAMPI DA PADEL COPERTI DA REALIZZARSI PRESSO IL TERRITORIO DI SCANDIANO

ALLEGATO D

RELAZIONE DESCRITTIVA

Indice:

1. Valutazioni demografiche e statistiche
2. Lo sport in Emilia-Romagna
3. Impianti comunali presenti sul territorio
4. Padel valutazioni statistiche e previsioni
5. Identificazione dell'area

Valutazioni demografiche e statistiche

Il Comune di Scandiano rileva al 2021 i seguenti dati statistici:

- Popolazione: 25.767
- Famiglie: 10.591
- Età Media: 44,1 anni
- Reddito Medio: 16.650
- Natività: 8,7
- Superficie: 49,81 km²
- Densità: 515,2 ab./km²

In tabella n. 3.1 sono riportati i dati statistici della popolazione residente all'interno di 20 minuti auto da Scandiano. La particolare disposizione del territorio e la località di Scandiano riducono i dati demografici in ragione della distanza dal luogo in cui verrà realizzato l'impianto sportivo.

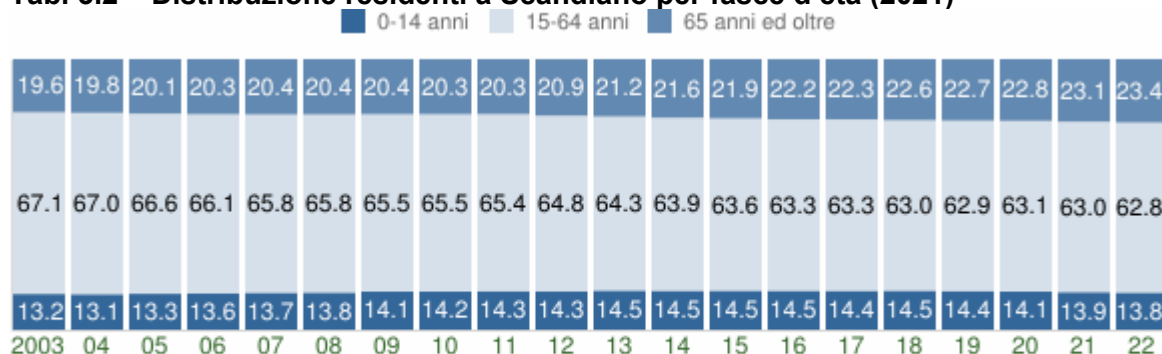
Tab. 3.1 – Dati demografici del comune di Scandiano

Comuni entro 20 minuti auto				
Scandiano (RE)				
<i>Comuni confinanti (o di prima corona)</i>				
Casalgrande				
Albinea				
Viano				

Il bacino d'utenza dei comuni confinanti è di 301.374 abitanti dei quali 43.092 teorici di riferimento per la nuova struttura sportiva di Scandiano.

LA suddivisione della popolazione residente nel comune di Scandiano è quella indicata alla tabella n. 3.2 (Fonte ISTAT).

Tab. 3.2 – Distribuzione residenti a Scandiano per fasce d'età (2021)

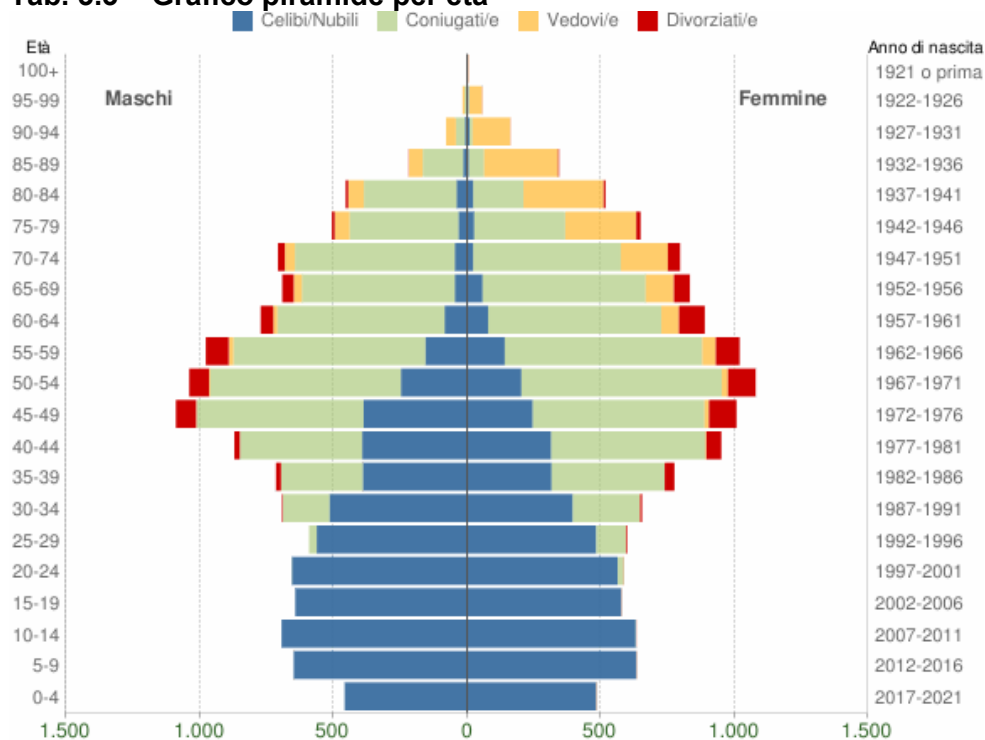


Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI SCANDIANO (RE) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In tabella n. 3.3 viene riportato il grafico in basso, detto Piramide delle Età, che rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Scandiano per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2021. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione, ma quelli riferiti allo stato civile sono ancora in corso di validazione. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Tab. 3.3 – Grafico piramide per età



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

COMUNE DI SCANDIANO (RE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

2. Lo sport in Emilia-Romagna

Di recente la regione Emilia-Romagna ha predisposto un'indagine sullo sport all'interno della regione. Di seguito vengono riportati alcuni dati essenziali che evidenziano come l'attività motoria sia molto praticata sia prima che successivamente la pandemia Covid-19.

Praticanti sportivi e abitanti attivi

La situazione regionale appare sicuramente positiva e denota un'alta cultura sportiva territoriale in grado di superare senza scossoni un biennio così difficile in termini sanitari, sociali ed economici.

La Regione Emilia-Romagna, infatti, registra una percentuale del 39% di praticanti sportivi (ovvero coloro che praticano sport nel proprio tempo libero in modo continuativo o saltuario), un dato superiore alla media nazionale (pari al 34,5%), e abbastanza in linea con il resto del settentrione. Interessante notare anche come la percentuale di praticanti continuativi (pari al 28%), sia una delle più alte a livello italiano; segno di come chi pratica sport in Regione lo faccia con assiduità e continuità, denotando una forte motivazione.

Se allarghiamo la visione, considerando anche coloro che svolgono qualche attività fisica, è possibile valutare il numero di abitanti attivi. La percentuale arriva al 73,2% con una crescita sia a livello assoluto che di percentuale, a dimostrazione di come neanche la pandemia abbia saputo fermare questa significativa tendenza verso il movimento e l'attività motorio-sportiva.

Spazi di attività sportiva

Il censimento realizzato dalla Regione Emilia-Romagna e da Sport e Salute, terminato nell'anno 2019, ha evidenziato un totale di 6.277 impianti sportivi esistenti nel territorio regionale, pari a 17.096 spazi di attività. L'analisi di queste realtà fa emergere che:

- il 65% ha oltre trent'anni di vita, anche se la metà dell'impiantistica regionale è stata destinataria, nel corso del tempo, di interventi di riqualificazione;
- oltre il 20% degli impianti sportivi dell'Emilia-Romagna afferisce ai contesti scolastici, dimostrando l'importanza che l'ambiente della scuola riveste ancora per il mondo sportivo di base;
- l'85% circa degli impianti sportivi presenti in Regione è completamente accessibile, segno di un grande impegno teso alla completa eliminazione delle barriere architettoniche;

Tab. 3.4 – Spazi di attività in Emilia-Romagna (2021)

<i>Provincia</i>	<i>n. spazi di attività</i>	<i>Popolazione</i>	<i>ID 1.000</i>
Ferrara	1.305	206.000	6,3
Piacenza	1.334	219.900	6,1
Ravenna	1.650	280.500	5,9
Reggio Emilia	2.275	405.900	5,6
Parma	1.984	355.500	5,6
Forlì-Cesena	1.596	287.000	5,6
Bologna	3.743	772.300	4,8
Rimini	1.069	241.700	4,4
Modena	2.140	553.200	3,9
<i>Totale Emilia-Romagna</i>	<i>17.096</i>	<i>3.322.000</i>	<i>5,1</i>

Indagine demoscopica

L'analisi realizzata su un campione di oltre 1.000 CATI (Computer Assisted Telephone Interviewing), rappresentativo della popolazione residente nella Regione Emilia-Romagna, di ambo i sessi, dai 18 anni in su e proveniente da tutte le Province, ha permesso di evidenziare alcuni dati che in larga parte confermano i tratti salienti già presentati nel resto della ricerca:

- il 39% della popolazione pratica sport almeno una volta a settimana, con un 29% che pratica almeno 2/3 volte a settimana, senza sostanziali differenze di genere;
- tre praticanti su quattro svolgono sport da almeno 3 anni, denotando una forte motivazione nei confronti dell'attività sportiva;
- la pratica destrutturata è quella decisamente più diffusa (66%), crescendo con l'aumento dell'età, di conseguenza decresce quella strutturata legata a società, enti o federazioni;
- la maggior parte delle persone pratica sport all'aria aperta o in aree dedicate, dimostrando la rilevanza della pratica outdoor;
- la quasi totalità dei praticanti è soddisfatta dell'impiantistica sportiva;
- tra chi non pratica sport, la motivazione principale è legata alla mancanza di tempo, (soprattutto per le fasce di età comprese nel mondo del lavoro), seguita dal disinteresse nel praticarlo;
- il 14% di coloro che non praticano sport, in futuro sarebbe propenso ad iniziare. Appare un dato molto interessante pensando soprattutto alla possibilità di ridurre il numero di

- sedentari;
- l'importanza dello sport è ampiamente condivisa dalla popolazione regionale. L'83%, infatti, dichiara che lo sport rappresenta un ambito importante di inclusione sociale, a fronte di un giudizio negativo espresso da parte solo del 10% delle persone.

3. IMPIANTI COMUNALI PRESENTI SUL TERRITORIO

I campi calcio e le palestre di proprietà comunale vengono gestiti dalle società sportive che hanno stipulato una apposita convenzione con il Comune stesso. In diverse frazioni del territorio comunale sono presenti anche dei campi calcio gestiti autonomamente dalle associazioni sportive delle parrocchie.

CAMPI CALCIO

Stadio Comunale Torelli (Terreno di gioco regolamentare, con tribuna coperta. A supporto dello stadio, due campi calcio per allenamento (uno regolamentare, uno in sabbia di dimensioni ridotte). Inoltre Pista per atletica). Via Togliatti

Campo Arceto (Campo principale regolamentare, con tribuna. Inoltre: campo per attività giovanile, campo ridotto in sintetico, spazio calcetto). Via Caraffa, 2

Campo Fellegara (Campo regolamentare. Inoltre: pista per calcetto e spazio estivo pro beach-volley). Via della Botte, 8

Campo parrocchiale Chiozza (Campo regolamentare con tribuna). Via Rioltorto, 2

Campo comunale Chiozza (Campo in sintetico (in fase di ultimazione)). Via dell'Eco, 10

Campo Iano (Campo regolamentare. A supporto, campo ridotto per allenamento. Inoltre. spazio calcetto, giochi bocce e spazio estivo per beach-volley). Via Resta, 56

Campo Cacciola (Campo di dimensioni ridotte. Inoltre: giochi bocce). Via per Marmiolo

Campo Pratissolo (Campo a dimensioni ridotte. spazio per calcetto e gioco bocce). Via delle Scuole, 64

Campo parrocchiale Pratissolo (Campo regolamentare. Affiancato da piccolo spazio in terra battuta per allenamento).

Via del Rosario, 2

Campo Bosco (Campo regolamentare. Inoltre: pista calcetto). Via Goya, 2

Campo Rondinara (Campo regolamentare). Via Panbianco, 1

PALESTRE

Palestra scuole primarie Arceto c/o Scuole elementare – Via Corrado, 2 - Arceto

Palestra scuola media Arceto c/o Scuola Media – Via Spallanzani – Arceto

Palestra Bosco Via Goya – Bosco di Scandiano

Palestra S. Francesco Via Dell'Abate – Scandiano

Palestre polo scolastico Iti Gobetti c/o Polo Scolastico Superiore – Via Repubblica, 41

Palestra Longarone Via Longarone, 27 – Scandiano

Palestra scuola primaria Pratissolo c/o Scuola elementare -Via delle Scuole, 64 – Pratissolo

Palestra scuola primaria Ventoso c/o Scuola elementare – Via Strucchi, 20 – Ventoso

PalaRegnani-Palasport Via Togliatti – Scandiano

Arcostruttura c/o zona sportiva - via Togliatti – Scandiano

ALTRI IMPIANTI SPORTIVI

PISCINA Struttura coperta e spazio estivo scoperto con giochi d'acqua - zona sportiva di via Togliatti

CIRCOLO TENNIS “SPORTISSIMA” (2 campi coperti con fondo artificiale, 2 campi scoperti con fondo in terra

rossa, 2 campi scoperti con fondo sintetico (di cui 1 utilizzabile per il gioco del calcetto), Campo da Beach

Volley, Pista polivalente in cemento attrezzata per gioco del Basket). Zona sportiva di via Togliatti a Scandiano.

CENTRO IPPICO “Lo stradello” Via Munari 7 – Pratissolo

Campo da Bocce “R.CIGNI” (4 campi coperti) via Togliatti 1/B – Scandiano.

4. Padel valutazioni statistiche e previsioni

Il padel è lo sport del momento. La domanda è in forte crescita. Gli appassionati fanno difficoltà a trovare campi disponibili su cui giocare. Attira pubblico di ogni tipo perché garantisce divertimento a tutti, dai bambini agli anziani. Tecnicamente è molto più semplice del tennis, si può imparare in pochi minuti e divertirsi fin dal primo giorno.

A fine 2022 i campi in Italia avevano superato le 7mila unità. Si prevede che, per far fronte alla crescente domanda, nei prossimi 5 anni dovranno essere realizzati altri 7mila nuovi campi da padel.

Osservando la piramide demografica della popolazione di tabella 3.3 a Scandiano, come in Italia la popolazione invecchia. Per ogni fascia d'età ci si può fare un'idea di quanti residenti ci sono. Ad esempio, la popolazione dai 50 ai 54 anni è il doppio rispetto a quella dai 0 ai 4 anni. Nei prossimi anni la fascia maggiore di mercato sarà quella dei 50enni, che tra l'altro hanno ottima capacità di spesa.

Se si realizzi un progetto imprenditoriale nello sport, probabilmente conviene scegliere un progetto che possa soddisfare anche chi ha più di 40 e 50 anni. Per questo il padel è probabilmente un gioco ideale.

Quale fatturato genera un campo. Simile al tennis, il padel si gioca a coppie in un campo rettangolare chiuso. Una partita dura 90 minuti, con 4 giocatori che pagano circa 12 euro a testa. Un singolo campo può essere usato giornalmente per ospitare fino a 5-6 partite — anche se nei giorni feriali è facile che ospiti solo 3-4 partite.

Il ricavo massimo da un campo si aggira sui 100mila euro all'anno ma, prudenzialmente, per le stime del presente piano si è considerato un ricavo a regime prudenzialmente più ridotto. Nella valutazione del centro padel di Scandiano, un circolo con 5 campi da padel, si presume potrebbe generare un fatturato di circa 400mila euro all'anno una volta posto a regime al quarto anno di gestione.

Per aumentare vendite e profitto del circolo, di solito si preferisce aggiungere anche un'area ristoro e un negozio, dove vendere gli articoli sportivi necessari ai giocatori.

A livello di strutture (circoli sportivi, club dedicati al padel e strutture ricettive) in tutta la penisola ci sono 1.468 location dove giocare (di cui 382 con la possibilità di sfidarsi al coperto) per un totale di 3.565 campi, di cui 982 indoor. Le regioni con più club e campi sono il Lazio (354 club; 1.050 campi), la Sicilia (150; 353), la Lombardia (137; 368) e quarta è l'Emilia-Romagna.

La crescita esponenziale del movimento Padel in Italia comporta una domanda legittima, si tratta di un mercato ormai saturo oppure vi sono margini interessanti di crescita? E' stato elaborato un recente studio pubblicato su sportimpianti.it che evidenzia come vi sia un trend in crescita almeno fino al 2025.

Tra agosto 2021 e agosto 2022 in Italia si è assistito ad un rapido incremento dei dati sul padel come riportato dalla figura n. 3.5.

Fig. 3.5 – Evoluzione padel in Italia agosto 2021 – 2022



La distribuzione dei campi e società sportive in Italia a agosto 2022 è riportata alla successiva figura n. 3.6

Fig. 3.6 - Distribuzione campi e società sportive in Italia agosto 2022

Italia e Regioni Top

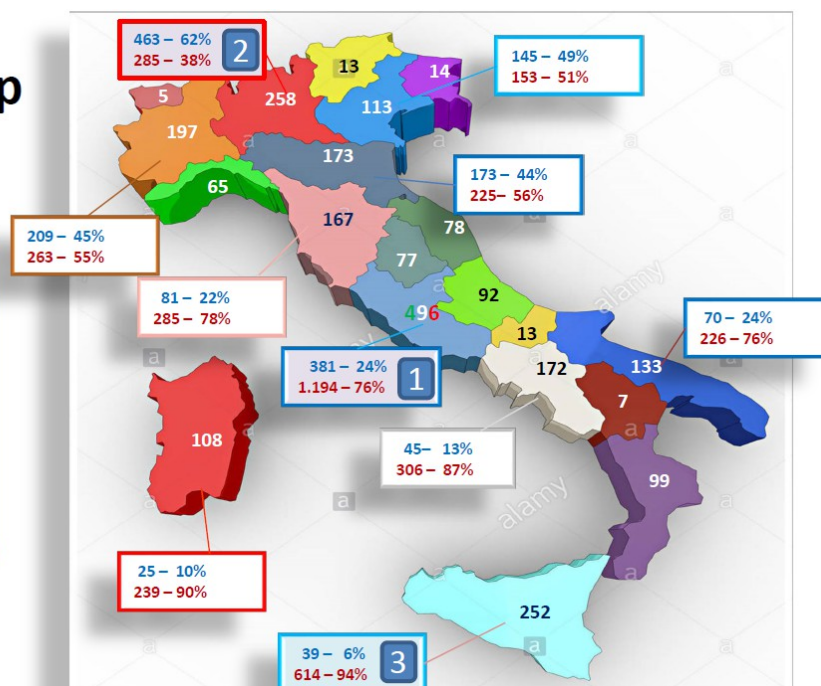
AGOSTO 2022

Società 2.532

Campi 6.437

indoor 1.967 (30,5%)

no indoor 4.470 (69,5%)



La regione che ad agosto 2022 dispone del maggior numero di campi in rapporto con il numero di residenti è il Lazio con un campo ogni 3.638 abitanti, come riportato da figura n. 3.7 successiva.

Fig. 3.7 – Migliore rapporto tra abitanti e numero campi padel agosto 2022.

Società 496

Campi 1.575

indoor 381 (24%)

no indoor 1.194 (76%)

Popolazione:
5.730.399 abitanti

1 campo ogni 3.638 abitanti!

Risultano censite a fine 2022, nel territorio provinciale di Reggio Emilia, 12 strutture dedicate al padel con 34 campi, il rapporto pertanto tra abitanti e campi è nettamente inferiore al valore del Lazio 2022. Anche se in questo anno e mezzo sono stati sicuramente realizzati nuovi campi.

Provincia di Reggio Emilia, abitanti al 31/12/2020	525.155
---	---------

Campi padel al 31/12/2022	34
---------------------------	----

Rapporto abitanti e campi padel 2020	15.446
---	--------

Per ultimo, l'osservatorio O&B Padel ha realizzato delle previsioni circa l'evoluzione dell'offerta di campi e società sportive al 31/12/2025, riguardo le prime 5 regioni per numero di nuovi campi al fine di raggiungere il rapporto di 1 campo ogni 4.000 abitanti (benchmark regione Lazio) come riportato dalla seguente tabella n. 3.8.

Tab. 3.8 – Previsioni società sportive e campi padel al 2025

Regione	Società	Campi	Campi 1 a 4.000	Nuovi campi
Lazio	496	1.575	1.433	n/a
Lombardia	258	748	2.491	1.743
Campania	172	351	1.404	1.053
Veneto	113	298	1.215	917
Emilia Romagna	173	398	1.108	710
Puglia	133	296	982	686

I numeri del padel in Emilia-Romagna

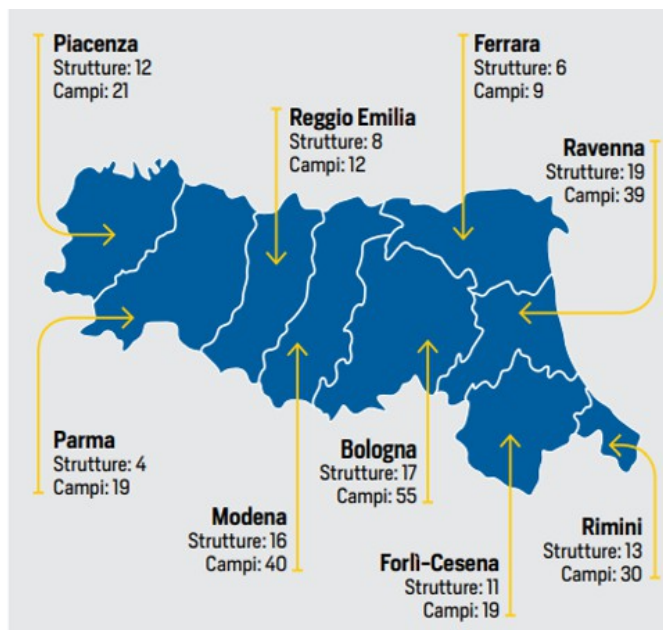
Secondo i dati del sito Mr. Padel a fine 2020 in terra emiliana erano presenti 68 strutture e 149 campi; la situazione attuale presenta numeri davvero interessanti con 106 club e ben 243 campi (di cui 102 indoor) e un incremento del 60% in 8 mesi.

Più del 20% dei campi è presente nel capoluogo di Bologna (17 strutture; 55 campi), provincia che si colloca al 12° posto in Italia come numero di campi (Roma è la prima); seguono Modena con 16 strutture e 40 campi, Ravenna (19; 39), Rimini (13; 30), Piacenza (12; 21), Parma (4; 19), Cesena (11; 18), Reggio Emilia (8; 12) e chiude Ferrara con 6 strutture e 9 campi. In tutta la regione è possibile giocare in 54 comuni sparsi sul territorio. La media regionale di campi per struttura è leggermente inferiore a quella italiana (2,3 campi per circolo contro i 2,4 a livello italiano).

Esistono 5 circoli con più di 4 campi; il Torrenova Centro Sportivo di Bologna e il Pro Parma Padel sono quelli che vantano più campi, ben 9; mentre con 6 campi ci sono il Country Club Racket World di Bologna e il 4015 Hangar Club di Parma, con 5 campi il Viaemilia Padel Academy di Modena.

Vi sono inoltre altri 8 club nella regione con 4 campi. Da una nostra indagine sul web, effettuata su un campione di 370.000 utenti, gli appassionati che seguono il padel in Emilia-Romagna sono sempre più numerosi (il comune di Bologna è al 7° posto in Italia seguito al 20° posto da Reggio Emilia e da Modena al 21° come “addicted” di questo sport).

-



IDENTIFICAZIONE DELL'AREA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente valutazione è una porzione di area di pertinenza del fabbricato identificato catastalmente dall'Agenzia del Territorio nel catasto fabbricati del Comune di Scandiano al Foglio 38 Particella 364, Subalterno 1.

IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

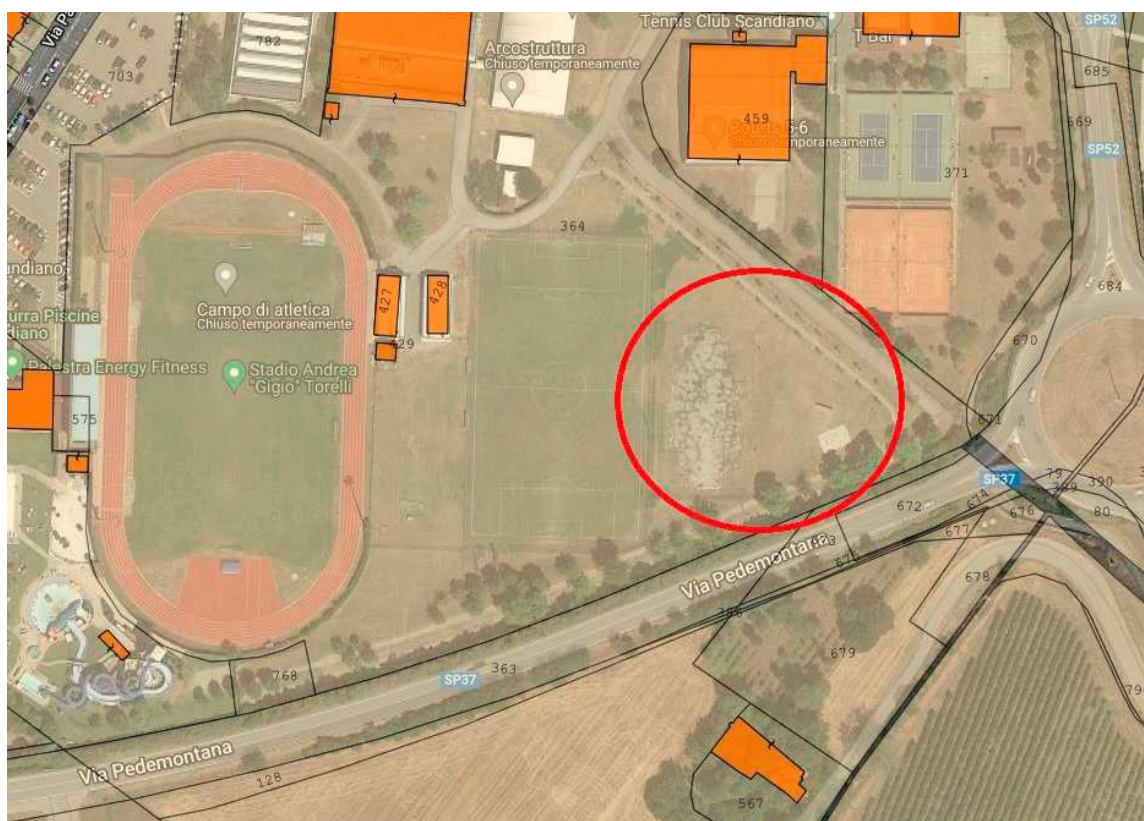
L'immobile oggetto della presente valutazione risulta di proprietà del Comune di Scandiano, così come è stato possibile rilevare dalla visura catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Scandiano, l'immobile in oggetto risulta classificato nelle "Aree per attrezzature e spazi collettivi" ed in particolare nel "Verde attrezzato e parco pubblico" disciplinato dagli articoli 77 e 78 delle norme tecniche di attuazione. Gli ambiti sopra classificati comprendono le parti del territorio occupate o destinate ad attrezzature per attività sportive in genere. In detti ambiti possono essere realizzati fabbricati e impianti per attività sportive, aree per il gioco e per il tempo libero, elementi di arredo e servizio e quanto necessario allo svolgimento delle attività. Inoltre comprendono le parti del territorio destinate a giardini e parchi pubblici, per il gioco, la ricreazione e il tempo libero. In detti ambiti possono inoltre essere realizzati aree per il gioco, costruzioni ed elementi di arredo e servizio, funzionali alla fruizione del verde, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche, percorsi ciclo pedonali.

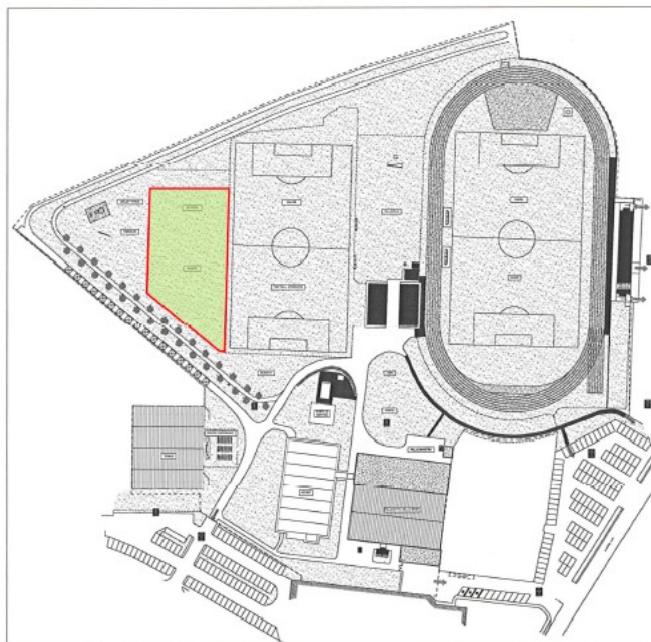


Trattasi di porzione di terreno pianeggiante facente parte del centro sportivo del Comune di Scandiano ove sono presenti tra gli altri lo Stadio Torelli, il Palaregnani e le Piscine L'Azzurra. Il centro sportivo ha una valenza sovracomunale dovuta alla ricca offerta di servizi, alle discipline praticate e alla facile accessibilità.



L'area in oggetto è posta al margine sud-est del centro sportivo, ricavabile come porzione all'interno di un'area di forma pressoché triangolare, è contornata da un percorso pedonale alberato su due lati e confina con un campo da calcio sul terzo lato. Attualmente è sistemata a prato, è dotata di illuminazione pubblica ed è attrezzata con due porte per il gioco da calcio libero. L'area è perfettamente accessibile pedonalmente attraverso un percorso utilizzabile anche dai mezzi di soccorso e da eventuali altri mezzi di servizio ed è servita dai parcheggi pubblici presenti su Viale della Repubblica sufficientemente dimensionati in termini numerici rispetto all'effettivo carico urbanistico prodotto dalle strutture sportive presenti.

ALBERTO CATELLANI ARCHITETTO
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONE - EDILIZIA - INTERNI



Planimetria zona sportiva con individuazione dell'area di interesse

Volendo l'amministrazione comunale valorizzare detta area nel rispetto delle strutture esistenti e continuando a