

CONCESSIONE QUINQUENNALE PER LA GESTIONE  
DELLE PALESTRE COMUNALI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

DATA: 30 giugno 2020

Dott. Andrea Borchini

Dott.ssa Carlotta Ollari

## **SOMMARIO**

- 1) Introduzione
- 2) Descrizione degli impianti, stato manutentivo, interventi straordinari
- 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 delle palestre site in Sorbolo Mezzani ed individuare l'equilibrio economico e finanziario complessivo attraverso la comparazione dei costi e dei ricavi attesi dalla gestione nei vari anni.

## **2) DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI – STATO MANUTENTIVO – INTERVENTI STRAORDINARI**

Gli impianti sono:

- Palestra “Arisi” di Via Gruppini a Sorbolo;
- Tensostruttura di Via Gruppini a Sorbolo;
- Palestra di Via Fratelli Bandiera a Sorbolo;
- Palestra “Josif Isakovic” di Via Unità d’Italia a Mezzano Inferiore.

### **a) PALESTRA “ARISI” DI VIA GRUPPINI A SORBOLO**

La palestra “Arisi” è sita nel centro sportivo di Via Gruppini a Sorbolo, in un fabbricato attiguo agli spogliatoi del rugby ed al bar.

La palestra si sviluppa su una superficie complessiva in pianta di circa 874 mq, è composta da un campo da gioco da pallavolo e pallacanestro, una tribuna ed un blocco disposto su 2 livelli costituito da spogliatoi, docce e servizi igienici per atleti e arbitri, locale di primo soccorso, servizi igienici per il pubblico; in adiacenza è presente un piccolo fabbricato adibito a centrale termica.



*Palestra "Arisi" - impianto di Via Gruppini*



*Interno palestra "Arisi"*

**b) TENSOSTRUTTURA POLIVALENTE DI VIA GRUPPINI A SORBOLO**

Tramite un tunnel estensibile, la palestra "Arisi" si collega ad una tensostruttura con copertura in membrana tessile, che si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 870 e comprende campo da pallavolo, pallacanestro e calcetto ed è dotata di centrale termica.



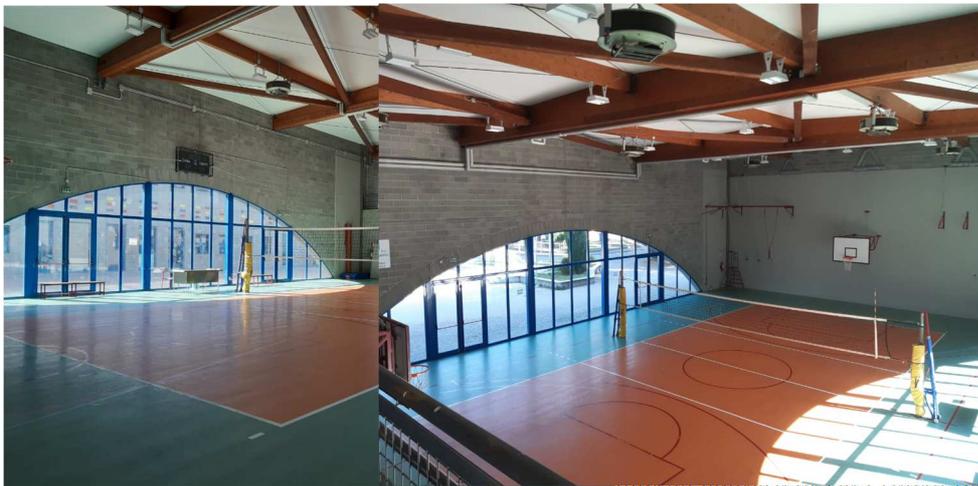
*tensostruttura impianto di via Gruppini interno tensostruttura*

**c) PALESTRA DI VIA F.LLI BANDIERA A SORBOLO**

La palestra si sviluppa su una superficie complessiva in pianta di circa 650 mq, è composta da un campo da gioco per pallavolo e pallacanestro ed un blocco servizi disposto su 2 livelli costituito da spogliatoi, docce e servizi igienici per atleti e arbitri, locale di primo soccorso e servizi igienici per il pubblico; al piano interrato sono inoltre presenti un magazzino e la centrale termica.



*Palestra di Via Fratelli Bandiera*



*Interno palestra di Via Fratelli Bandiera*

#### **d) PALESTRA JOSIF ISAKOVIC DI VIA UNITA' D'ITALIA A MEZZANO INFERIORE**

La palestra si sviluppa su una superficie complessiva in pianta di circa 1000 mq, è composta da un campo da gioco per pallavolo, pallacanestro e calcetto ed è dotata di una ampia tribuna rialzata, al di sotto della quale sono ubicati i locali adibiti a spogliatoi, docce e servizi igienici per atleti e arbitri, locale di primo soccorso e servizi igienici per il pubblico; sono presenti inoltre un magazzino esterno ed una centrale termica esterna, gestita dal Comune, a servizio sia della palestra sia della scuola primaria adiacente.



*Palestra "Josif Isakovic" di Mezzano Inferiore*

Nel corso degli ultimi anni sono stati realizzati, da parte dell'amministrazione comunale, importanti



*Interno palestra "Josif Isakovic"*

interventi sulle strutture finalizzati alla riqualificazione energetica delle stesse. Sull'immobile che ospita la palestra di Via F.lli Bandiera è stato realizzato il “cappotto” isolante esterno, il controsoffitto interno coibente, sono state sostituite le vetrate e gli infissi ed installate le luci a led; sull'immobile che ospita la palestra "Josif Isakovic" sita in Mezzano Inferiore si è provveduto ad installare nuovi infissi sulla tribuna, a sostituire la porta ed il portone esterni, a pavimentare in legno il campo da gioco e sostituire tutte le lampade esistenti con luci a led di ultima generazione.

Oltre agli interventi di cui sopra sono stati anche realizzati due impianti fotovoltaici: uno sulla copertura degli spogliatoi del rugby ma collegati all'utenza della palestra “Arisi” ed uno sulla copertura della palestra "Josif Isakovic" di Mezzano Inferiore.

Anche grazie a questi importanti interventi, lo stato manutentivo delle strutture, risulta in buone condizioni e non sono previsti, ad oggi, interventi straordinari per i prossimi cinque anni 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	1926	8404	2586	12916	43,2
2016	1909	8311	2597	12817	43,4
2017	1879	8272	2604	12755	43,8
2018	1862	8283	2636	12781	43,9
2019	1806	8330	2652	12788	44,2

La tabella sopra illustrata è stata appositamente suddivisa in 13 fasce di età che rappresentano il bacino di utenza più probabile per lo svolgimento delle attività all'interno delle strutture oggetto della presente analisi.

Nell'anno 2019 la suddivisione tale suddivisione risulta essere la seguente

Età	Maschi	Femmine	Totale
0 - 4	250	246	496
5 - 9	251	240	491
10 - 14	251	239	490
20 - 24	242	184	426
25 - 29	207	219	426
30 - 34	257	232	489
35 - 39	271	308	579
40 - 44	355	405	760
45 - 49	429	433	862
50 - 54	618	527	1145
55 - 59	498	487	985
60 - 64	391	388	779
65 - 69	308	329	637

Come viene evidenziato nella tabella sopra riportata il bacino di utenza locale è molto elevato.

### **4) ANALISI DELLA ATTIVITÀ SVOLTA**

La gestione delle strutture considerate ovvero delle palestre è la stessa da più di 5 anni ed è ormai una realtà consolidata nel tessuto sociale e sportivo del luogo.

Molteplici risultano essere le attività sportive e ludiche svolte all'interno delle strutture.

Nel corso degli ultimi anni tali attività sono aumentate e hanno abbracciato diverse attività che hanno coinvolto soggetti di diverse fasce di età.  
Nel complesso, pertanto, le strutture risultano utilizzate 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 delle strutture esaminate, 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 una attenta analisi dei rendiconti di gestione presentati per gli anni dal 2014 al 2019, escludendo l'anno 2017 per questioni legate all'incompletezza dei dati.

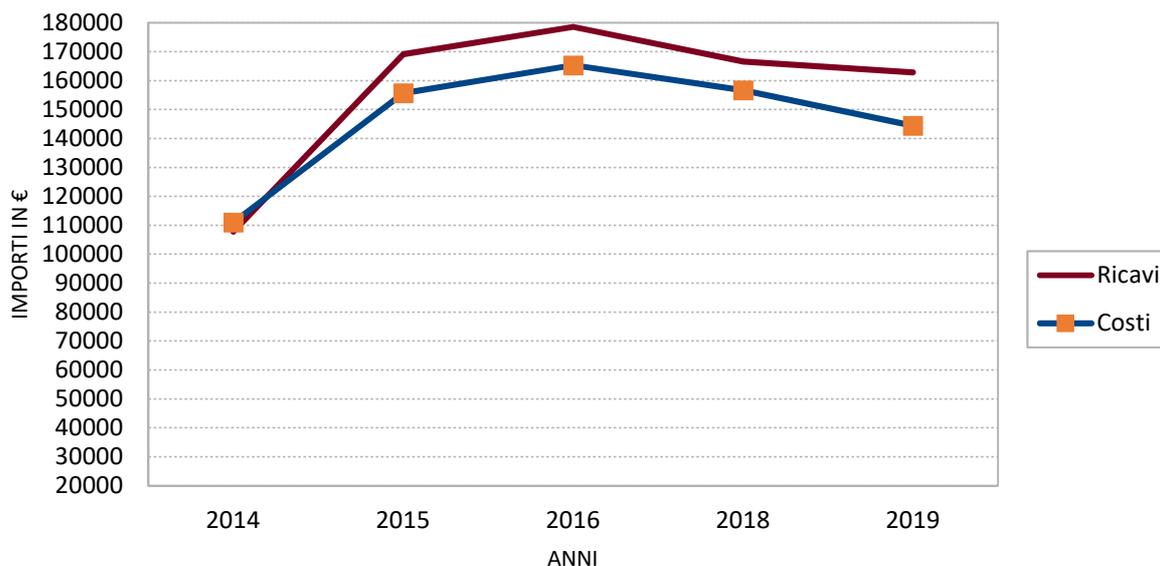
Partendo dall'analisi dei rendiconti riferiti alla gestione si sono analizzati, con metodologia puntuale e di dettaglio, i costi ed i ricavi più rilevanti anche attraverso l'analisi puntuale della documentazione consegnata ed alle informazioni fornite direttamente dai gestori e dagli uffici comunali.

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 con l'analisi anche dei valori medi appositamente ricreati incrociando i dati delle singole rendicontazioni.

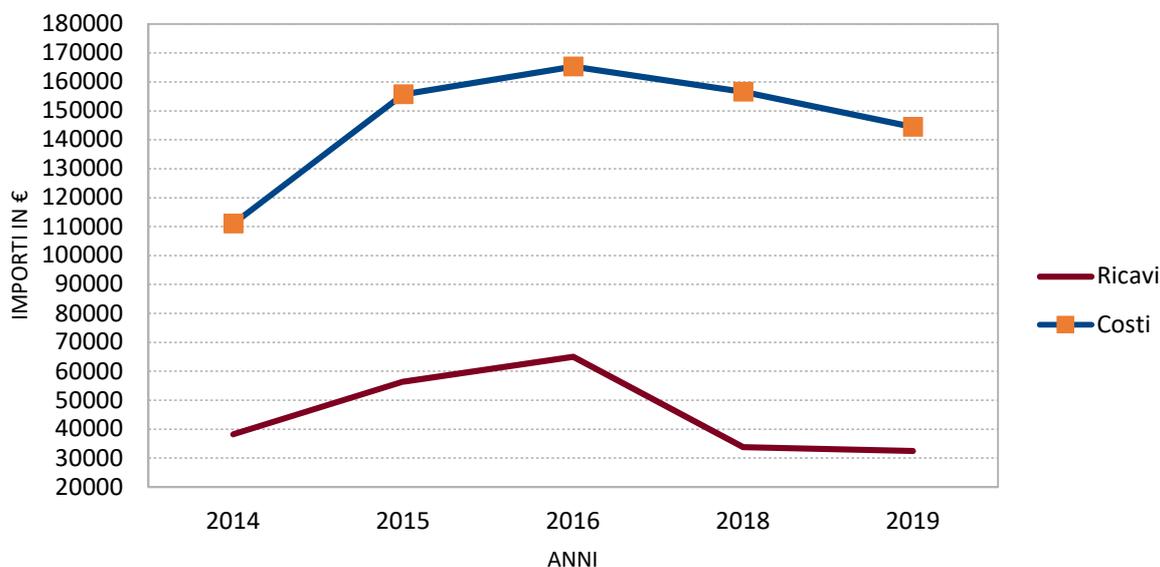
Rappresentando graficamente l'andamento dei costi e dei ricavi medi delle gestioni degli anni dal 2014 al 2019 si ottiene la seguente rappresentazione:

### ANDAMENTO COSTI E RICAVI GESTIONI PRECEDENTI



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

### ANDAMENTO COSTI E RICAVI GESTIONI PRECEDENTI



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 delle strutture che in ordine all'utenza (il possibile bacino di utenza fruitrice delle attività svolte all'interno delle strutture è molto elevato).

Già attualmente le strutture sono comunque bene 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 delle strutture e degli impianti in oggetto.

A tal riguardo, al fine di consentire il raggiungimento dell'equilibri economico – finanziario della gestione, si stima in € 102.000,00 su base annua il contributo che l'amministrazione comunale dovrà concedere al gestore.

## **6) IPOTESI E PREVISIONI**

Ai fini della redazione del piano economico-finanziario e, si assumono le seguenti previsioni:

- aumento della durata della concessione da 3 a 5 anni;
- visto il buono stato degli impianti non si prevedono investimenti straordinari da parte del gestore e conseguentemente neppure il ricorso a prestiti e/o finanziamenti esterni;
- assoggettamento del concessionario all'imposta sul reddito delle società ( ired ) 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 Csi, gli introiti derivanti dalla locazione dei locali adibiti ad uso bar; 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 sulle strutture di Via F.lli Bandiera a Sorbolo e sulla struttura di Mezzano Inferiore 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 al 54% sui costi dell'energia elettrica e del 27% sui costi del gas per riscaldamento delle strutture di Via F.lli Bandiera a Sorbolo ed un risparmio pari al 31,8 % sui costi dell'energia elettrica della struttura sita in località Mezzano Inferiore.

Si considera altresì il risparmio annuale ipotetico che si otterrà dalla messa in funzione degli impianti fotovoltaici realizzati sulle coperture degli spogliatoi del campo da rugby ed allacciato all'utenza della palestra "Arise" in Sorbolo e quello installato sulla palestra "Josif Isakovic" di Mezzano Inferiore. Tale risparmio si concretizzerà in una diminuzione di costo dell'elettricità che viene stimato dall'installatore e prudenzialmente ridotto del 30% rispettivamente in € 812 ed € 1278. Si considerano, di contro, i costi per le manutenzioni ordinarie annuali degli impianti stimate rispettivamente in € 330 ed € 500 così come indicato dall'installatore.

- 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 con una marginalità sufficiente a fare fronte a possibili imprevisti, si considera un contributo alla gestione pari ad €. 102.000,00 su base annua.

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.

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) IL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA**

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 delle palestre per il periodo considerato.

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>1° ANNO</b>	<b>2° ANNO</b>	<b>3° ANNO</b>	<b>4° ANNO</b>	<b>5° ANNO</b>	<b>TOTALE</b>
Ricavi da gestione impianti (riscossione tariffe e varie)	53024	53554	54089	54630	55176	270473
Contributo pubblico	102000	103020	104050	105090	106141	520301
<b>A) Valore della produzione</b>	<b>155024</b>	<b>156574</b>	<b>158139</b>	<b>159720</b>	<b>161317</b>	<b>790774</b>
Costo acquisto di merci e materiali di consumo	220	222	223	224	225	1114
Spese pere utenze: acqua	5481	5536	5591	5647	5703	27958
Spese per utenze: riscaldamento	37014	37384	37758	38136	38517	188809
Spese per utenze: elettricità	27441	27715	27992	28272	28555	139975
Manutenzioni e riparazioni ordinarie						
a) manutenzioni del verde:						
b) manutenzioni degli immobili:	5000	5050	5100	5151	5202	25503
c) altre manutenzioni	1938	1957	1977	1997	2017	9886
d) manutenzioni impianti fotovoltaici	830	838	846	854	863	4231
Spese di pubblicità e promozione						
Spese servizi esterni di vigilanza e pulizia	786	794	802	810	818	4010
Spese per assicurazioni:						
a) spese per assicurazione rc	2100	2121	2142	2163	2185	10711
b) spese generiche di assicurazione						
Costi per il personale:						
a) personale subordinato:	53703	54240	54782	55330	55883	273938
b) altri rapporti ( collaboratori, rimborsi, ecc. )	7200	7272	7345	7418	7492	36727
Acquisto attrezzature						
Altri costi e spese	1000	1010	1020	1030	1040	5100
Imposte e tasse:						
a) tassa rifiuti;	6696	6763	6831	6899	6968	34157
b) Icp e altre imposte locali						
c) altre tasse ed imposte						
<b>B) Costi della produzione</b>	<b>149409</b>	<b>150902</b>	<b>152409</b>	<b>153931</b>	<b>155468</b>	<b>762119</b>

<b>Margine operativo lordo ( Ebitda )</b>	<b>5615</b>	<b>5672</b>	<b>5730</b>	<b>5789</b>	<b>5849</b>	<b>28655</b>
Ammortamenti	0	0	0	0	0	0
<b>Reddito operativo ( Ebit)</b>	<b>5615</b>	<b>5672</b>	<b>5730</b>	<b>5789</b>	<b>5849</b>	<b>28655</b>
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0
<b>Utile/perdita ante imposte</b>	<b>5615</b>	<b>5672</b>	<b>5730</b>	<b>5789</b>	<b>5849</b>	<b>28655</b>
Imposte totali:						
Ires	1348	1362	1376	1390	1404	6880
Irap	219	222	224	226	229	1120
<b>Utile netto</b>	<b>4048</b>	<b>4088</b>	<b>4130</b>	<b>4173</b>	<b>4216</b>	<b>20655</b>

<b>FLUSSI DI CASSA</b>	<b>1° ANNO</b>	<b>2° ANNO</b>	<b>3° ANNO</b>	<b>4° ANNO</b>	<b>5° ANNO</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>5615</b>	<b>5672</b>	<b>5730</b>	<b>5789</b>	<b>5849</b>	<b>28655</b>
- Ammortamenti e accant.	0	0	0	0	0	0
<b>Reddito operativo</b>	<b>5615</b>	<b>5672</b>	<b>5730</b>	<b>5789</b>	<b>5849</b>	<b>28655</b>
- Imposte totali	-1567	-1584	-1600	-1616	-1633	-8000
+ Ammortamenti e accanto.	0	0	0	0	0	0
+/-Variazioni non finanziarie	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso primario – Cash Flow</b>	<b>4048</b>	<b>4088</b>	<b>4130</b>	<b>4173</b>	<b>4216</b>	<b>20655</b>
- Aumento cap. circolante netto	0	0	0	0	0	0
+ Riduzione cap. circolante netto	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>4048</b>	<b>4088</b>	<b>4130</b>	<b>4173</b>	<b>4216</b>	<b>20655</b>
+ Disinvestimenti operativi	0	0	0	0	0	0
- Investimenti operativi	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa disponibile finanziatori	4048	4088	4130	4173	4216	20655
+/- debito netto	0	0	0	0	0	0
- interessi	0	0	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa effettivo</b>	<b>4048</b>	<b>4088</b>	<b>4130</b>	<b>4173</b>	<b>4216</b>	<b>20655</b>

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.