C O M U N E DI SPARANISE

PROVINCIA DI CASERTA

Servizio Tecnico Comunale

CONCESSIONE DEL PALAZZETTO DELLO SPORT IN VIALE MEDAGLIA D'ORO PER ANNI DUE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

1. Introduzione

L'amministrazione comunale di Sparanise intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione del Palazzetto dello Sport sito in Viale Medaglia D'Oro di cui è proprietaria. Il presente documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica di massima della gestione dell'impianto nel medio-lungo periodo ed intende fornire ai concorrenti le informazioni necessarie per la valutazione economica della concessione e la predisposizione del proprio piano economico e finanziario che tenga conto delle caratteristiche aziendali nonché ai più ambiziosi progetti di gestione dell'impianto.

Gli elementi del piano economico e finanziario, descritti puntualmente nei successivi paragrafi, sono elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura, dalla stima dei costi e dei ricavi di gestione e delle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

2. Descrizione della struttura

L'impianto sportivo. Realizzato negli anni Novanta, è situato al Viale Medaglia D'Oro.

L'immobile è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con copertura inclinata.

Le componenti impiantistica della struttura sono installate nei locali tecnici all'interno del palazzetto.

Il palazzetto è composto:

- Dal campo di gioco che è utilizzabile per la pallavolo, ma può essere utilizzabile anche allo svolgimento della pallamano, Ginnastica, Scherma (previo utilizzo di apposita pedana), Atletica pesante (judo, lotta, Karate, arti marziali similari, previo utilizzo di apposita pedana);
- una tribuna con capienza di max 360 persone. Le gradinate sono realizzate in cemento armato;
- Spogliatoi completi di docce e servizi destinati alle squadre;
- Spogliatoi completi di docce e servizi destinati agli arbitri;
- due ingressi sul retro della struttura;
- servizi igienici divisi per sesso, dotati di impianti di aspirazione;
- un'infermeria, completa di servizi accessibile dall'esterno e dal campo;
- una palestra per il riscaldamento completa di attrezzi;
- alcuni locali adibiti a deposito;
- un'ampia area parcheggio.

Il palazzetto è realizzato secondo le normative di riferimento della CONI.

Alla data odierna il Certificato di Prevenzione Incendi, indispensabile per consentire l'utilizzo della struttura da parte degli utenti, risulta sospeso, per integrazione del Piano di emergenza in cui sulle due tribune lineari sx e dx sia predisposto un presidio informato sulla particolarità dei

restringimenti dei percorsi, e che durante l'attività di spettacolo siano presenti almeno 3 addetti antincendio in possesso dell'attestato di idoneità tecnica per rischio alto.
Il gestore dovrà obbligatoriamente presentare segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art.4 del DPR 151/2011, corredato del Piano di Emergenza a carico dell'affidatario.

3. Ipotesi gestionali

L'immobile potrà essere utilizzato per lo svolgimento delle seguenti attività sportive: scuola di pallavolo, scuola di pallamano, scuola di ginnastica, scuola di scherma, scuola di atletica pesante (judo, lotta, Karate, arti marziali similari). Inoltre grazie alla presenza di una ampia tribuna e l'adeguata dotazione di servizi potrà essere utilizzata per l'organizzazione di eventi sportivi di rilevanza regionale/nazionale.
La struttura, previa autorizzazione dell'Ufficio proposto, potrà essere utilizzata per eventi delle scuole presenti sul territorio del Comune di Sparanise, Istituto Comprensivo Autonomo Statale "S. Solimene" Istituto "Ugo Foscolo".
Sono a carico del Concessionario le spese relativa alle utenze, alla manutenzione ordinaria, al personale, alla pulizia, custodia e vigilanza.
Si ipotizza che il periodo di effettivo utilizzo dell'impianto, scomputando i periodi di manutenzione, ferie estive e invernali, sia di 10 mesi.
Si prevede che l'attività venga gestita attraverso una Associazione Sportiva Dilettantistica (ASD) o una Società Sportiva Dilettantistica (SSD) al fine di beneficare della fiscalità agevolata connessa a tali forme associative in particolare in materia di IVA.

4. Costi fissi di gestione

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell'impianto.

a) Canone

Il canone di locazione è fissato in € 10.000,00 annui.

b) Personale

Si ipotizza che il per lo svolgimento dell'attività siano necessarie le seguenti figure professionale:

- Un custode (con contratto di lavoro di 45 ore settimanali)

Per il calcolo dei costi si prende in considerazione il CCNL "Impianti Sportivi ed Attività sportive". Per il custode si considera un contratto di 6° livello il cui costo è di € 1.183,00 al mese, costo complessivo annuale € 14.196,00.

Per quanto riguarda l'allenatore e/o istruttore si considera un lavoro part/time per n. 6 ore al giorno per n. 4 giorni settimanali per mesi 10.
Si stimano €. 10.800,00 annui.

c) Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria dell'intera struttura, descritta dettagliatamente nel Capitolato Speciale d'Appalto, spetta al concessionario e comprende anche la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti dell'impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di questi ultimi previste dalla normativa vigente, la manutenzione del verde.
I costi di manutenzione sono stimabile in € 1.500,00 annui.

d) Utenze

Il costo delle utenze è a carico del concessionario e, sulla base dei dati disponibili, sono stimabili come segue:

Energia elettrica: 8.600,00 €/annui;
Gas: 4.650,00 annui €/annui;
Acqua: 1.500,00 €/annui.

e) Pulizia

I servizi di pulizia comprendono la pulizia ordinaria dell'intero impianto ed il servizio di disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura da effettuarsi una volta l'anno.
Si ipotizza che il costo del servizio sia di € 8.800,00 annui scaturiti come segue:

LOCALI	n. ore a intervento	n. interventi annui	TOT. ORE	Costo €./ora	Importo
Pulizia locali spogliatoi servizi e corridoi (pulizia bagni, scale, corridoi) - N.4 interventi a settimana	1	176	176	16,31 €	2.870,56 €
Pulizia campo da gioco e spalti - 1 intervento settimanale	1,5	44	66	16,31 €	1.076,46 €
Pulizia straordinaria (vetri, esterni, ringhiere, porte, infissi, ragnatele ecc) - n. 1 intervento al mese	2	10	20	16,31 €	326,20 €
TOTALE MANODOPERA					4.273,22 €
Costo materiali e attrezzature					1.500,00 €
Spese generali [(d+e)x15%]					865,98 €
Utile d'impresa [(d+e)x10%]					577,32 €
Totale a base d'asta					**7.216,53 €**
IVA 22% come per legge					1.587,64 €
COSTO TOTALE DEL SERVIZIO					**8.804,16 €**

f) Tasse

Al concessionario spetta il pagamento delle tasse sui rifiuti. La tassa si calcola tenendo conto delle superfici degli spogliatoi e degli spalti pari a 750 mq. Considerando che la tariffa comunale è pari a 4,219 €/mq e il tributo provinciale sono pari a 1,05, il costo complessivo della tassa è pari a **€ 3.323,00** (750 mq * 4,219 €/mq *1,05).

g) Assicurazioni

Si stima che il costo dell'assicurazione per lo svolgimento dell'attività sia pari a 1.800,00 € annui.

5. Ricavi

L'analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dalla gestione dell'impianto sportivo è stata fatta considerando le seguenti voci

a) Svolgimento delle attività compatibili con il campo (pallavolo, pallamano, ecc.)

L'utilizzo del campo è possibile nelle ore pomeridiane dalle ore 16 alle ore 22. Si prevede che le attività vengano sviluppate su 3 gruppi di lavoro in 3 fasce pomeridiane.

Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 28 per ciascun gruppo di lavoro, per un totale di 168 iscritti l'anno. Il costo a carico di ogni iscritto e di € 300,00 (30,00 € mensili per 10 mesi)

300,00 €/iscritto * 168 iscritti = 50.400,00 € annui.

b) Organizzazione eventi sportivi

Si ipotizza che la struttura, essendo omologata CONI, possa essere utilizzata per lo svolgimento di eventi sportivi di rilevanza regionale/nazionale.

Si ipotizza lo svolgimento di circa 25 eventi l'anno.

Il costo per l'utilizzo del palazzetto per ciascun evento è stimato in € 300,00.

300 €/evento x 25 eventi= 9.000,00 € annui

c) Sponsor

Per un'Associazione sportiva dilettantistica l'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricreative) che in cambio di merce (per i fornitori istituzionali), la valorizzazione media è di € 1.000/annui per sponsor. È ipotizzabile un numero di 10 sponsor.

1.000,00 €/sponsor * 10 sponsor =10.000,00 € annui

d) Scomputi sul canone

Il concessionario è tenuto a garantire il funzionamento dell'impianto per lo svogliamento dell'attività sportiva per eventi scolastici per tale motivo verrà riconosciuto allo stesso un contribuito, elargibile come scomputo sul canone di concessione, pari a circa euro 500,00 annuali.

Conclusioni

Si riporta di seguito il piano economico e finanziario relativo alla gestione biennale del palazzetto:

ALLEGATO: PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA			
	Anno 1	**Anno 2**	Totale
Costi fissi di gestione	[€]	[€]	[€]
Canone	10.000,00	10.000,00	20.000,00
Personale sorveglianza e portineria	14.196,00	14.196,00	28.392,00
Personale allenatore/istruttore	10.800,00	10.800,00	21.600,00
Manutenzione ordinaria	1.500,00	1.500,00	3.000,00
Utenza ciclo integrato delle acque	1.500,00	1.500,00	3.000,00
Utenza elettricità	8.600,00 €	8.600,00	17.200,00
Utenza gas	4.650,00	4.650,00	9.300,00
Pulizie	8.800,00	8.800,00	17.600,00
T.A.R.S.U.	3.323,00	3.323,00	6.646,00
Assicurazioni	1.800,00	1.800,00	3.600,00
TOTALE COSTI	65.169,00	65.169,00	130.338,00
Ricavi	[€]	[€]	totale
Svolgimento attività	50.400,00	50.400,00	100.800,00
Organizzazione eventi	7.500,00	7.500,00	15.000,00
Sponsor	10.000,00	10.000,00	20.000,00
Scomputo per attivitàscolastica a detrarre	500,00	500,00	1.000,00
TOTALE RICAVI	67.400,00	67.400,00	134.800,00
	[€]	[€]	[€]
Utile/Perdita d'impresa	2.231,00 €	2.231,00 €	4.462,00

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Enzo D'amaro

d'amaro
enzo
12.12.2023
11:07:24
GMT+01:00