

**CONCESSIONE TRIENNALE PER LA GESTIONE
DEI CAMPI DA CALCIO DI SORBOLO**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

DATA: 06 giugno 2023

Dott. Andrea Borchini

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 dei campi da calcio siti in Sorbolo 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 situati nell'abitato di Sorbolo e precisamente in:

- Via IV Novembre;
- Via Venezia;
- Via IV Novembre nuovo campo di calcio a 8;

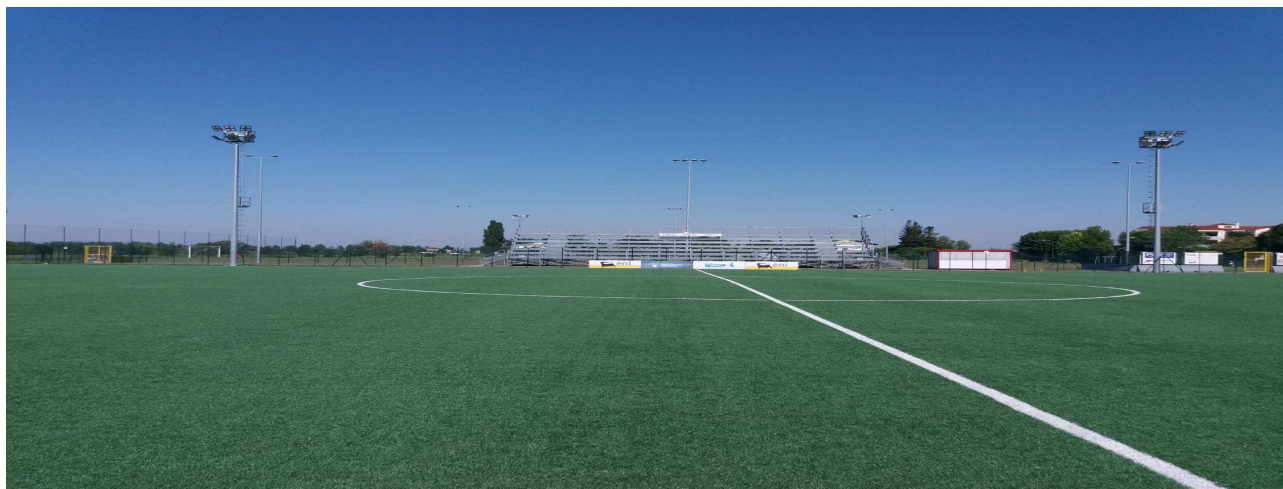
all'interno di centri sportivi/ricreativi.

I) CAMPI DA CALCIO DI VIA IV NOVEMBRE

Gli impianti di Via IV Novembre si sviluppano su di un'area complessiva di 21.700 mq circa e comprendono:

- campo da calcio a 11 in manto sintetico di dimensione 60x100 m con torri faro a led e 2 tribune prefabbricate metalliche, una da 246 posti a sedere e l'altra da 134 posti a sedere;
- campo da allenamento di dimensioni regolamentari in erba naturale;
- campo da calcio a 5 in manto sintetico di dimensione 15x25 m;
- 1 fabbricato spogliatoi di complessivi 335 mq, costituito da 2 spogliatoi atleti, 2 spogliatoi giudici di gara/istruttori, con relativi blocchi docce e servizi igienici, locale di primo soccorso, locale tecnico e sala polifunzionale di circa 78 mq;
- 1 fabbricato spogliatoi di complessivi 248 mq, costituito da 2 spogliatoi atleti con relativi blocchi docce e servizi igienici, locali tecnici, magazzini e ricovero attrezzi;
- 1 fabbricato adibito a bar e dotato di servizi igienici per il pubblico, per complessivi 110 mq ed un portico di 32 mq;
- 1 fabbricato ad uso biglietteria di circa 10 mq.

L'impianto sportivo è omologato per una capienza totale di pubblico di 820 persone e per la serie D.



Campo da calcio principale



Campo da allenamento in erba naturale



Campo da calcio a 5 in manto sintetico



Spogliatoi nuovi



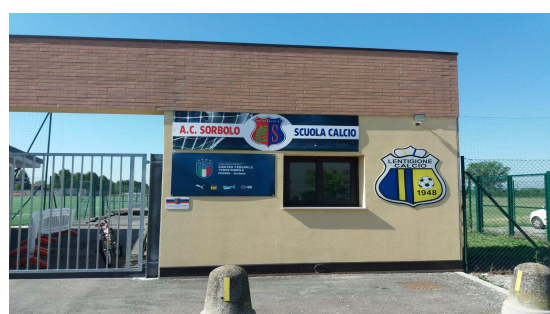
Spogliatoi con sala polivalente



Punto ristoro - bar



ingresso



biglietteria

II) CAMPO DA CALCIO DI VIA VENEZIA

Gli impianti di Via Venezia si sviluppano su di un'area complessiva di 9.500 mq e comprendono:

- campo da calcio regolamentare in erba naturale;
- tribuna avente superficie in pianta di circa 80 mq;
- 1 fabbricato spogliatoi di circa 100 mq avente 2 spogliatoi atleti e 2 spogliatoi arbitri con relativi blocchi docce e servizi igienici;
- 1 fabbricato con locali adibiti a magazzino;
- 1 fabbricato biglietteria;
- 1 fabbricato con magazzino e servizi igienici per il pubblico.



Campo principale - impianto di Via Venezia



Tribuna



Fabbricati accessori

III) NUOVO CAMPO DI CALCIO A 8

Determinante, al fine del presente documento, è l'importante investimento che l'amministrazione comunale sta realizzando al fine di implementare le dotazioni sportive nel plesso tra Via Gruppini e Via IV Novembre.

Questo nuovo progetto, in via di realizzazione, prevede un investimento di circa 460.000 euro, cofinanziato per 300.000 euro dalla Regione Emilia Romagna, e prevede la realizzazione di un nuovo campo da calcio a 8 dotato di torri faro a led alte 11 metri per l'utilizzo sia diurno che notturno.

La realizzazione di questo nuovo intervento ben si inserisce in un'area già dedicata alle attività

ludico-sportive ed andrà a completare una offerta già importante valorizzando ulteriormente questa area centrale del territorio. Il progetto, infatti, si inserisce in un'area di circa 25.000 mq che ha pochi eguali nei paesi limitrofi ad esclusione della vicina città di Parma. Il nuovo campo da calcio a 8 sarà realizzato in erba artificiale di ultima generazione in grado di garantire la praticabilità in qualsiasi condizione metereologica e, come detto sopra, dotato di illuminazione a Led per l'utilizzo anche notturno. Le dimensioni di gioco saranno 60x40 metri così come previsto dai più elevati standard in materia, il campo sarà interamente recintato e dotato di accessi pedonali e carrabili nonché di reti sui lati di altezza variabile tra i 6 e gli 8 metri. Il tutto sarà anche dotato di apposito impianto di irrigazione di ultima generazione collegato ad una vasca di accumulo per il recupero delle acque.

Lo stato manutentivo delle strutture in generale risulta essere buono ed ottimo risulterà essere il nuovo impianto in realizzazione. Per questi motivi non sono previsti, ad oggi, interventi straordinari per i prossimi 3 anni da parte del gestore.

3) ANALISI DEL CONTESTO DEMOGRAFICO

L'analisi del contesto demografico, ove è ubicato l'impianto, è rappresentato dalla seguente tabella.

Anno 1° gennaio	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
2020	1740	8212	2650	12602	44,9
2021	1724	8277	2682	12683	45,1
2022	1711	8291	2717	12719	45,3

La tabella sotto illustrata è stata appositamente suddivisa in 9 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 2022 tale suddivisione risulta essere la seguente

Età	Maschi	Femmine	Totale
5 – 9	276	257	533
10 – 14	376	330	706
15 - 19	326	314	640
20 - 24	356	317	673
25 - 29	320	285	605
30 - 34	315	325	640

35 - 39	374	346	720
40 - 44	415	451	866
45 - 49	495	541	1036

Considerato che gli impianti esistenti si arricchiranno, come già specificato, di un ulteriore campo da calcio a 8 in erba sintetica utilizzabile sia nella fascia diurna che notturna, si rende necessaria una analisi ulteriore in merito a questo nuovo impianto.

La cartina sotto rappresentata illustra la posizione del Comune di Sorbolo



Se per quanto riguarda gli impianti esistenti, nei comuni limitrofi sono presenti impianti simili, ciò non si può dire per quanto riguarda il nuovo campo da calcio a 8.

Infatti, con la sola eccezione di Parma, nei restanti comuni limitrofi non è presente un impianto simile.

Per i motivi sopra esposti, appare opportuno individuare un ipotetico bacino di utenza per l'utilizzo di questo tipo di impianto.

Per quanto riguarda i comuni limitrofi si prende in considerazione il solo anno 2021 ovvero quello più recentemente disponibile:

Residenti comuni limitrofi anno 2021					
Fasce di età	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
Comune di Brescello	856	3664	1155	5675	43,9
Comune di Viadana	2821	12777	4224	19822	44,5
Comune di Casalmaggiore	2022	9542	3458	15022	45,5
Comune di Colorno	1296	5927	1785	9008	43,9

Comune di Torrice	1151	5246	1305	7702	42,8
Comune di Gattatico	778	3673	1264	5715	45,2
Comune di Parma	25252	127083	43663	195998	45,4

Si evidenzia che i comuni limitrofi sprovvisti di campo da calcio a 8 risultano essere: Brescello, Colorno, Torrice, Gattatico, Viadana e Casalmaggiore mentre si esclude dal calcolo il comune di Parma in quanto dotato di impianti simili.

La tabella dei residenti in comuni limitrofi potenzialmente interessati all'utilizzo del rinnovato – nuovo impianto sarà la seguente:

Residenti comuni limitrofi anno 2021 sprovvisti di campo da calcio a 8					
Fasce di età	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
Comune di Brescello	856	3664	1155	5675	43,9
Comune di Viadana	2821	12777	4224	19822	44,5
Comune di Casalmaggiore	2022	9542	3458	15022	45,5
Comune di Colorno	1296	5927	1785	9008	43,9
Comune di Torrice	1151	5246	1305	7702	42,8
Comune di Gattatico	778	3673	1264	5715	45,2
Totale	8924	40829	13191	<u>62944</u>	44,3

Il dato risulta rilevante e unitamente ai residenti del comune di Sorbolo-Mezzani si ottiene un bacino di utenti potenziale di **75.627** persone.

Se considerassimo anche la sola fascia di età tra i 15 e i 64 anni avremmo un bacino potenziale di 49.106 possibili utenti e se decidessimo di restringere ulteriormente il bacino di utenza e considerassimo il 50% delle prime due fasce evidenziate, avremmo un bacino di 29.879 possibili fruitori.

Per ottenere una corretta valutazione del bacino di utenza potenziale occorre eseguire anche una attenta valutazione in merito alla distanza dall'impianto ed ai relativi tempi di percorrenza. Le distanze ed i tempi di percorrenza dei comuni limitrofi sprovviste di strutture similari e/o competitive risultano le seguenti:

Distanza dai comuni limitrofi e tempi di percorrenza		
	Distanza in chilometri	Tempi di percorrenza in minuti
Comune di Brescello	10	13
Comune di Viadana	14,7	21
Comune di casalmaggiore	20,8	28
Comune di Colorno	16,5	20
Comune di Torrice	18,3	23
Comune di Gattatico	9	12

Alla luce delle considerazioni sopra esposte è presumibile ritenere che l'impianto del campo di calcio a 8 di nuova realizzazione, inserito in un contesto già collaudato di polo sportivo ampio e pluri-disciplinare già esistente ed attrattivo, visto anche gli ipotetici bacini di utenza potenziali e le distanze con tempi di percorrenza relativamente brevi dai comuni limitrofi sprovvisti di questa tipologia di impianto, possa generare un richiamo nei confronti dell'utenza di assoluto rilievo

4) ANALISI DELLA ATTIVITA SVOLTA

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

Attualmente i campi di Via Venezia e di Via IV Novembre sono costantemente utilizzati sia dal gestore per le proprie attività che da altri fruitori.

Nel biennio 2018-2019 i campi sono stati utilizzati per circa 2500 ore per gli allenamenti e più di 350 partite. La sala polivalente è stata utilizzata per circa 540 ore per lo svolgimento di corsi di ginnastica, ballo, yoga ed altri.

Nell'ultimo triennio 2020-2022 i campi sono stati utilizzati per circa 3609 ore per gli allenamenti e più di 311 partite. Va altresì detto che gli anni 2020 e 2021 sono stati caratterizzati dall'elemento pandemico che ha fortemente limitato l'utilizzo delle strutture.

Pertanto, particolarmente significativo, è il dato relativo all'anno 2022 che vede 173 partite realizzate e 1461 ore di allenamenti.

Si evince pertanto che rispetto al biennio 2018-2019 l'utilizzo degli impianti sportivi sopra citati è andato aumentando.

Si ritiene altresì che la realizzazione del nuovo impianto del calcio a 8 sarà in grado di generare ancor maggior interesse per questo polo sportivo in generale e che riuscirà a generare una entrata economica più che sufficiente per coprire i costi manutentivi e gestori del nuovo campo.

Nel complesso, pertanto, le strutture risultano ben utilizzate anche se esistono margini per una ulteriore ottimizzazione.

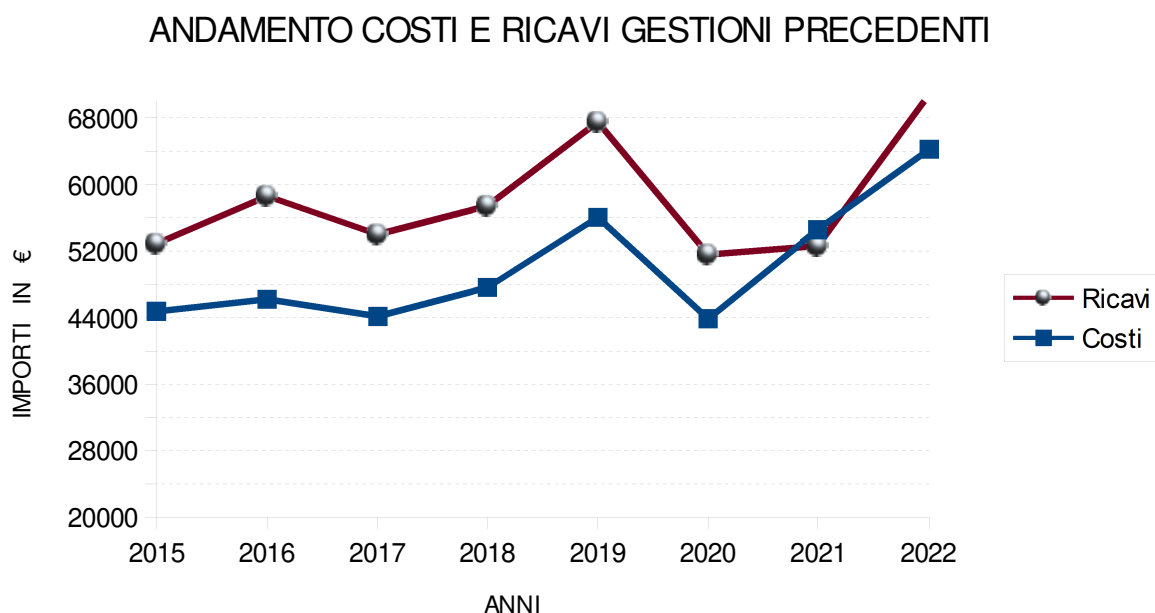
5) ANALISI DEI COSTI E DEI RICAVI

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 ed alle precedenti.

La procedura utilizzata è stata principalmente quella di una verifica dell'andamento della gestione attuale attraverso una attenta analisi dei rendiconti di gestione presentati per gli anni dal 2015 al 2022.

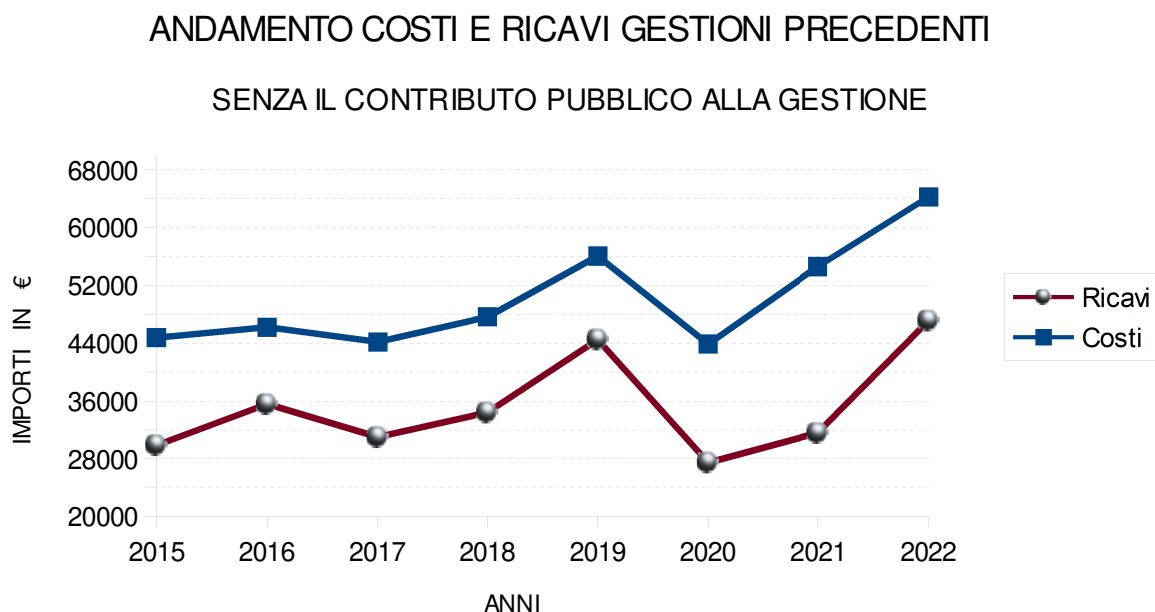
Partendo dall'analisi dei rendiconti riferiti alle gestioni passate si sono analizzati i costi ed i ricavi più rilevanti anche attraverso l'analisi puntuale della documentazione consegnata ed alle informazioni fornite direttamente dai gestori e dagli uffici comunali.

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 gestione degli anni dal 2015 al 2022 si ottiene il seguente risultato:

Dal grafico sopra illustrato si evince che la gestione, nei periodi considerati, è sempre stata positiva anche se, tale risultato, è costantemente stato raggiunto grazie al contributo pubblico alla gestione. Appare pertanto evidente che, 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 ancora margini per un ulteriore sviluppo sia in ordine all'utilizzo delle strutture che in ordine all'utenza.

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 e degli impianti in oggetto.

A tal riguardo, al fine di consentire il raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario della gestione, si stima in € 23.800,00 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, si assumono le seguenti previsioni:

- durata della concessione da 3 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 (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 nelle 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 dall'utilizzo della saletta polivalente, gli introiti derivanti dagli esterni, gli introiti derivanti dalla rifusione di costi sostenuti ma di competenza del gestore del tennis, le entrate figurative per l'utilizzo diretto degli impianti da parte del gestore, il contributo da parte del Csi, ed infine gli introiti per l'affitto del campo; il tutto evidenziando separatamente il 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 eventualmente aggiornati alle previsioni future;
- si considerano, in aggiunta a quanto sopra, i ricavi ed i costi stimati per la gestione del nuovo e moderno impianto del campo da calcio a 8;
- si considera un tasso di inflazione del 4% per il secondo anno e del 3% per il terzo;
- si indica, solo a partire dal secondo anno, una somma pari ad euro 3000 per la manutenzione del nuovo campo;
- 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 €. 23.800,00 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 anche alla luce di quanto previsto dal legislatore in materia di Ets

Infine si sottolinea 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) IL PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO DI MASSIMA (PERIODO 2023 – 2026)

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 dei campi da calcio siti in Sorbolo per il periodo considerato.

CONTO ECONOMICO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi da gestione impianti (riscossione tariffe e entrate virtuali)	49450	51428	52971	153849
Contributo pubblico	23800	24752	25495	74047
A) Valore della produzione	73250	76180	78466	227896
Costo acquisto di merci e materiali di consumo	2200	2288	2357	6845
Spese pere utenze: acqua	5000	5200	5356	15556
Spese per utenze: riscaldamento	9000	9360	9641	28001
Spese per utenze: elettricità	10500	10920	11248	32668
Manutenzioni e riparazioni ordinarie				
a) manutenzioni del verde e sintetico:	3500	6640	6839	16979
b) manutenzioni degli immobili:	3000	3120	3214	9334
c) altre manutenzioni	1500	1560	1607	4667
Spese di pubblicità e promozione	500	520	536	1556
Spese servizi esterni di vigilanza e pulizia	1000	1040	1071	3111
Spese per assicurazioni:				
a) spese per assicurazione rc	700	728	750	2178
b) spese generiche di assicurazione	1100	1144	1178	3422
Costi per il personale:				
a) personale subordinato:				
b) altri rapporti (collaboratori, rimborsi, ecc.)	20000	20800	21424	62224
Acquisto attrezzature	2650	2756	2839	8245
Altri costi e spese	2050	2132	2196	6378
Imposte e tasse:				
a) tassa rifiuti;	3100	3224	3321	9645
b) Icp e altre imposte locali				
c) altre tasse ed imposte				
B) Costi della produzione	65800	71432	73577	210809
Margine operativo lordo (Ebitda)	7450	4748	4889	17087
Ammortamenti	0	0	0	0
Reddito operativo (Ebit)	7450	4748	4889	17087

Oneri finanziari	0	0	0	0
Utile/perdita ante imposte	7450	4748	4889	17087
Imposte totali:				
Ires	1788	1140	1174	4102
Irap	291	185	191	667
Utile netto	5371	3423	3524	12318

FLUSSI DI CASSA	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Margine operativo lordo	7450	4748	4889	17087
- Ammortamenti e accant.				
Reddito operativo	7450	4748	4889	17087
- Imposte totali	-2079	-1325	-1365	-4769
+ Ammortamenti e accanto.	0	0	0	0
+/-Variazioni non finanziarie	0	0	0	0
Flusso primario – Cash Flow	5371	3423	3524	12318
- Aumento cap. circolante netto	0	0	0	0
+ Riduzione cap. circolante netto	0	0	0	0
Flusso di cassa operativo	5371	3423	3524	12318
+ Disinvestimenti operativi	0	0	0	0
- Investimenti operativi	0	0	0	0
Flusso di cassa disponibile finanziatori	5371	3423	3524	12318
+/- debito netto	0	0	0	0
- interessi	0	0	0	0
Flusso di cassa effettivo	5371	3423	3524	12318

Si sottolinea che, non essendo previsti né investimenti né finanziamenti, 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.