

**CONCESSIONE TRIENNALE PER LA GESTIONE  
DEL CAMPO DA CALCIO DI CASALE**

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

DATA: 30 maggio 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 del campo da calcio sito in località Casale 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**

L'impianto è situato nell'abitato del Comune di Sorbolo Mezzani in località Casale.

Appare corretto sottolineare che si tratta di una struttura periferica rispetto al capoluogo ed al centro sportivo polivalente.



*Campo principale*



*Campo da allenamento*



*Area polivalente*



*Spogliatoi*

E' costituito dai seguenti impianti sportivi e annessi:

- campo da calcio principale, ivi inclusi il campo da riscaldamento adiacente, i servizi igienici per il pubblico, le biglietterie, la tribuna per gli spettatori, i servizi igienici e gli spogliatoi, nonché l'impianto di illuminazione;
- area polivalente, dotata di servizi igienici e spogliatoi (in comune con il campo da calcio), nonché di impianto di illuminazione;
- parcheggi, viabilità interna, percorsi pedonali e verde ornamentale interni al complesso.

Lo stato manutentivo delle strutture è buono e durante l'ultimo triennio di gestione si è provveduto ad operazioni ordinarie di manutenzione che hanno consentito di mantenere gli impianti in uno stato consono con l'utilizzo previsto per gli stessi.

### **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

### **4) ANALISI DELL'ATTIVITA SVOLTA**

In merito a questo servizio occorre precisare che la struttura è utilizzata da tempo ed è realtà consolidata nel territorio.

La struttura è sita in località Casale, distante circa 11 km dal centro abitato di Sorbolo, e si presenta pertanto periferica e decentrata rispetto all'abitato principale del comune.

La struttura è utilizzata esclusivamente dal gestore per le attività dallo stesso svolte che si sostanziano nell'attività di scuola calcio per due squadre del settore giovanile e per allenamenti e partite ufficiali della prima squadra del luogo che milita nel campionato di seconda categoria.

L'utilizzo è limitato ad allenamenti e partite delle squadre sopra citate. Merita di essere sottolineato che nel periodo della pandemia l'utilizzo degli impianti ha visto un notevole rallentamento dovuto alla sospensione delle attività ma già dall'anno 2022 le attività sono riprese e si è visto anche un aumento di utilizzo delle strutture.

Nel 2022 infatti, si è registrato un utilizzo degli impianti per più di 400 ore e per più di 60 partite ufficiali. Il trend di utilizzo della struttura risulta pertanto in crescita.

ANNO	Ore di utilizzo degli impianti	n. partite
2018	144	27

2019	150	27
2020	99	12
2021	105	22
2022	422	63

## 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 alle ultime due gestioni.

Si è ritenuto di non prendere in esame solo l'ultima gestione in quanto la stessa è stata caratterizzata dall'elemento pandemico ed i risultati di gestione risulterebbero poco significativi. Prendendo in esame, al contrario, le ultime due gestioni, il risultato atteso risulterebbe maggiormente aderente alla realtà.

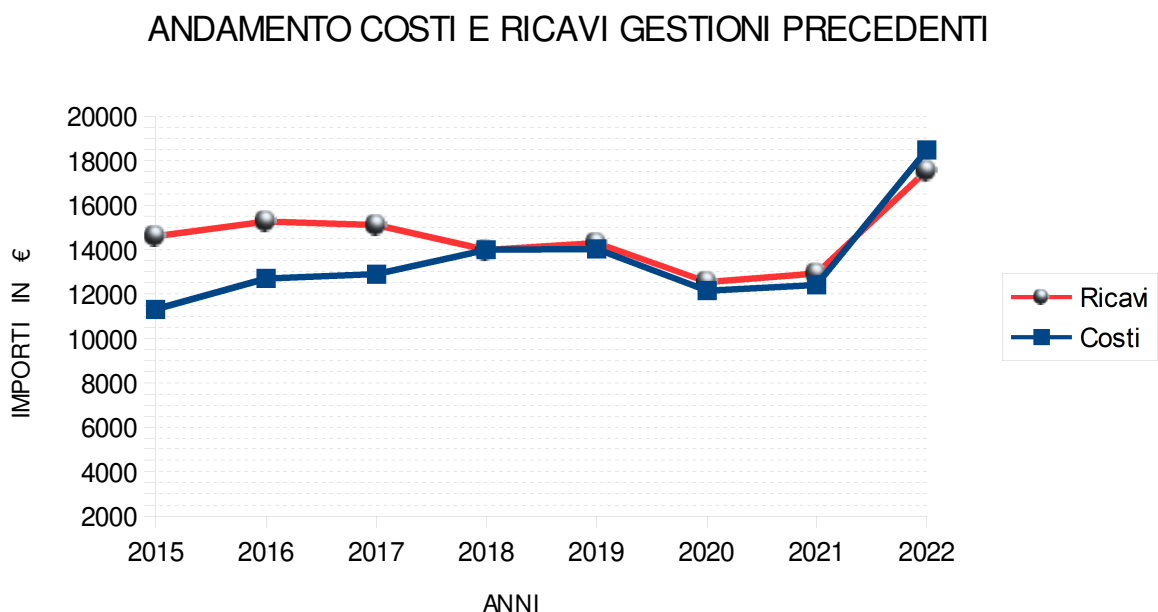
La procedura utilizzata è stata principalmente quella di una approfondita verifica dell'andamento delle ultime gestioni attraverso un'attenta analisi dei rendiconti di gestione presentati per gli anni dal 2015 al 2022.

Partendo dall'analisi dei rendiconti riferiti alle gestioni considerate, 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.

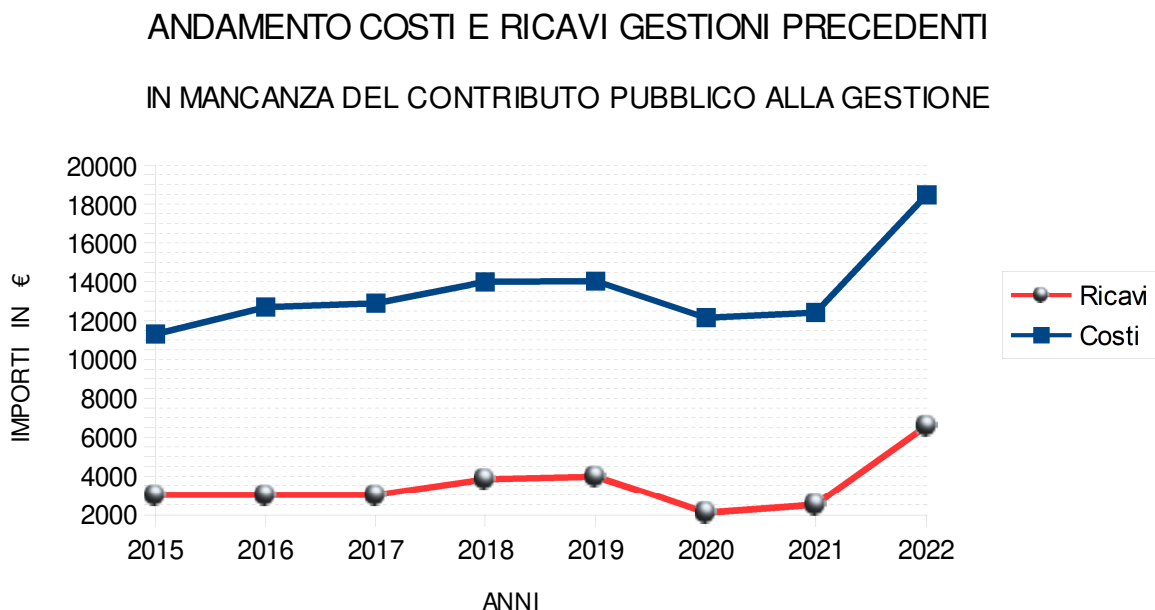
Tale procedimento è stato reso possibile con l'analisi anche dei valori medi appositamente ricreati incrociando i dati delle singole rendicontazioni.

Rappresentando graficamente l'andamento dei costi e dei ricavi medi degli ultimi otto anni di gestione considerati si evince il seguente andamento:



Dal grafico sopra illustrato si evince che la gestione, nei periodi considerati, è quasi sempre stata positiva.

Tale risultato è stato fortemente influenzato dal contributo pubblico alla gestione.  
Senza tale contributo la gestione economico-finanziaria 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 in ordine all'utilizzo della struttura ( per molte ore infatti la struttura risulta sotto utilizzata ).

Più critica appare l'appetibilità da parte dell'utenza dovuta principalmente alla localizzazione degli impianti soprattutto in considerazione della presenza di impianti simili in comuni limitrofi.

In merito a quest'ultimo elemento, è opportuno precisare che il bacino di utenza della struttura risente in modo evidente della vicinanza di altre strutture dedicate al medesimo utilizzo. Per tali motivi la struttura, come anche evidenziato al punto “analisi dell'attività svolta” è fondamentalmente utilizzata dal solo gestore per le attività direttamente svolte da quest'ultimo.

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 € 11.500,00 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:

- durata della concessione di 3 anni;
- visto il buono stato dell'impianto 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 che, nel caso in esame, si riassumono nelle entrate figurative per l'utilizzo diretto del gestore e del contributo pubblico alla gestione indicato separatamente;
- si considerano i costi presumibilmente da sostenere per la gestione commisurati ai costi medi già sostenuti negli anni di gestione precedenti debitamente aggiornati alle previsioni future;
- si considera, a partire dal secondo anno, un tasso di inflazione pari al 4% annuo e per il terzo anno un tasso di inflazione pari al 3% 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 €. 11.500,00 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 del campo da calcio sito in località Casale per il periodo considerato.

CONTO ECONOMICO	1° ANNO	2° ANNO	3° ANNO	TOTALE
Ricavi da gestione impianti ( riscossione tariffe e entrate virtuali)	4000	4160	4285	12445
Contributo pubblico	11500	11960	12319	35779
<b>A) Valore della produzione</b>	<b>15500</b>	<b>16120</b>	<b>16604</b>	<b>48224</b>
Costo acquisto di merci e materiali di consumo	1300	1352	1393	4045
Spese pere utenze: acqua	500	520	536	1556
Spese per utenze: riscaldamento	2200	2288	2357	6845
Spese per utenze: elettricità	2780	2891	2978	8649
Manutenzioni e riparazioni ordinarie a) manutenzioni del verde: b) manutenzioni degli immobili: c) altre manutenzioni	500	520	536	1556
Spese di pubblicità e promozione	0	0	0	0

Spese servizi esterni di vigilanza e pulizia	0	0	0	0
Spese per assicurazioni: a) spese per assicurazione rc b) spese generiche di assicurazione	500	520	536	1556
Costi per il personale: a) personale subordinato: b) altri rapporti ( collaboratori, rimborsi, ecc. )	4800	4992	5142	14934
Acquisto attrezzature				
Altri costi e spese	500	520	536	1556
Imposte e tasse: a) tassa rifiuti; b) Icp e altre imposte locali c) altre tasse ed imposte	850 120	884 125	911 129	2645 374
<b>B) Costi della produzione</b>	<b>14050</b>	<b>14612</b>	<b>15054</b>	<b>43716</b>
<b>Margine operativo lordo ( Ebitda )</b>	<b>1450</b>	<b>1508</b>	<b>1550</b>	<b>4508</b>
Ammortamenti	0	0	0	0
<b>Reddito operativo ( Ebit )</b>	<b>1450</b>	<b>1508</b>	<b>1550</b>	<b>4508</b>
Oneri finanziari	0	0	0	0
<b>Utile/perdita ante imposte</b>	<b>1450</b>	<b>1508</b>	<b>1550</b>	<b>4508</b>
Imposte totali: Ires Irap	348 57	362 59	372 60	1082 176
<b>Utile netto</b>	<b>1045</b>	<b>1087</b>	<b>1118</b>	<b>3250</b>

<b>FLUSSI DI CASSA</b>	<b>1° ANNO</b>	<b>2° ANNO</b>	<b>3° ANNO</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>1450</b>	<b>1508</b>	<b>1550</b>	<b>4508</b>
- Ammortamenti e accant.	0	0	0	0
<b>Reddito operativo</b>	<b>1450</b>	<b>1508</b>	<b>1550</b>	<b>4508</b>
- Imposte totali	-405	-421	-432	1258
+ Ammortamenti e accanto.	0	0	0	0
+/-Variazioni non finanziarie	0	0	0	0
<b>Flusso primario – Cash Flow</b>	<b>1045</b>	<b>1087</b>	<b>1118</b>	<b>3250</b>
- Aumento cap. circolante netto	0	0	0	0
+ Riduzione cap. circolante netto	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>1045</b>	<b>1087</b>	<b>1118</b>	<b>3250</b>
+ Disinvestimenti operativi	0	0	0	0
- Investimenti operativi	0	0	0	0
Flusso di cassa disponibile finanziatori	1045	1045	1118	3250
+/- debito netto	0	0	0	0
- interessi	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa effettivo</b>	<b>1045</b>	<b>1045</b>	<b>1118</b>	<b>3250</b>



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 rappresentato.