



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini P.IVA 00343840401
<http://comune.cattolica.rn.it> - PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it



SETTORE 1: AFFARI LEGALI – SUAP – ECONOMATO, ACQUISTI INTERNI, PARCOMETRI – TURISMO, SPORT, MANIFESTAZIONI – TRIBUTI – PARTECIPATE - F ARMACIE – CONTRATTI E GESTIONE DEMANIALE – PROTOCOLLO, ARCHIVIO, MESSI.

Ufficio Contratti e Gestione Demaniale

All. B2 – Piano Economico Finanziario

PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 187 DEL D.LGS. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL COMUNE DI CATTOLICA IN VIA CARPIGNOLA CON FORNITURA OBBLIGATORIA – CIG B63132992A

1. PREMESSA

La presente relazione si prefigge lo scopo di redigere il Piano Economico Finanziario (PEF) della gestione del Nuovo Palazzetto dello Sport di Cattolica e costituisce un riferimento di massima quale stima previsionale redatta secondo i criteri e le ipotesi di seguito descritti.

Il Palazzetto dello Sport è di proprietà del Comune di Cattolica.

L'amministrazione comunale di Cattolica intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione del Palazzetto dello Sport sito in Via Carpignola snc – Cattolica con l'obiettivo di valorizzare l'utilizzo sportivo dello stesso e garantire la migliore gestione possibile.

Il presente documento valuta le potenzialità e illustra le ipotesi adottate nel Piano Economico Finanziario. Il documento è costruito su base annuale ed evidenzia le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria di massima della gestione dell'impianto sportivo. In tal senso si intende fornire ai concorrenti le informazioni necessarie per elaborare il proprio piano economico-finanziario, sulla cui base, ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, essi si assumeranno totalmente il rischio operativo della concessione, che comporta una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Gli elementi del Piano Economico Finanziario sono il risultato di un insieme di studi ed analisi che hanno riguardato le caratteristiche della struttura sportiva, le potenzialità, il possibile utilizzo degli spazi disponibili, la fattibilità economica e finanziaria della gestione, fino a giungere alla valutazione della capacità di offrire tutti i servizi necessari per lo svolgimento di manifestazioni sportive ed extra-sportive.

L'impianto "Nuovo Palazzetto dello Sport" oltre alle pertinenze esterne, è composto da un corpo centrale costituito dal campo di gioco da omologarsi per lo svolgimento di campionati nazionali e internazionali di pallavolo o basketball o altre discipline sportive, dalle tribune, dagli spazi di accesso nonché da una serie di locali e ambienti di servizio da adibirsi a:

- Foyer con area catering;
- Biglietteria
- Uffici
- sala stampa;
- Servizi igienici;
- Spogliatoi;
- Locale di "primo soccorso";
- Locali tecnici e depositi;
- Locali vari;
- Capienza: nr. 1016 posti a sedere con sedute singole nelle tribune;

Tutti i suddetti spazi come risultanti dalle planimetrie dell'impianto sportivo sono affidati al Concessionario (d'ora innanzi denominato anche Gestore o Concessionario gestore) che ne conserverà l'uso e la destinazione esistente al momento della concessione alle condizioni tutte stabilite nel Capitolato e nel relativo contratto.

Di seguito sono riportati analiticamente tutte le voci di ricavo e di spese del Piano Economico Finanziario. Le ipotesi sono state formulate nel corso di questa fase di ricognizione prendendo in considerazione:

- 1) Il Capitolato speciale d'oneri per la Concessione, e in particolare gli oneri a carico del Concessionario: concessione del campo alle società sportive amatoriali cittadine, ad altre società sportive dei territori limitrofi, nonché a soggetti che lo richiedano per l'organizzazione di eventi extra-sportivi e sportivi occasionali.
- 2) Le tariffe agevolate deliberate ogni anno dalla Giunta Comunale. Trattandosi di nuovo impianto, sia per dimensioni che per capacità ricettiva, nonché per tipologia di attività sportiva ed extra sportiva, le nuove tariffe verranno elaborate appositamente. Nel frattempo si è fatto riferimento all'impianto più simile tra quelli esistenti, il Palazzetto dello Sport di Via S. d'Acquisto.
- 3) Il piano di utilizzo potenziale del Palazzetto, considerando la durata di dodici anni e le finalità della concessione.
- 4) La stima delle spese in via parametrica utilizzando dati certi e verificabili (costi del lavoro come da CCNL, Canone di concessione, ecc...).
- 5) I ricavi totali della concessione sono calcolati su un'apertura di 345 giorni all'anno (almeno 20 giornate riservate all'Amministrazione Comunale).

L'analisi della potenzialità di realizzo è stimata sulla base di un presunto utilizzo settimanale, storico per le attività delle società sportive ed ipotizzabile in relazione all'importanza dell'impianto, e potenziale per attività extra-sportive ed eventi in ambito turistico-sportivo promossi da organizzazioni private e dall'Amministrazione Comunale. I ricavi previsti nel PEF rappresentano la tipica voce di rischio in capo al concessionario, che assume per espressa indicazione normativa il rischio della domanda. D'altro canto, le modalità di utilizzo delle strutture e gli elementi prettamente commerciali ad esse connesse, dipendono dalle scelte imprenditoriali compiute dal concessionario.

2.1. RICAVI DA SERVIZI SPORTIVI ISTITUZIONALI

Al fine di individuare parametri di utilizzo semplificati che consentano una proiezione attendibile, si è ritenuto opportuno ipotizzare un quadro di utilizzo definito da giorni/anno ed ore/giorno coerente con quanto previsto dal Capitolato Speciale per la concessione.

In particolare vengono considerate le seguenti voci, tutte al netto dell'iva:

Introito tariffe del Palazzetto dello Sport per utilizzo società sportive media € 15,00/h
utilizzo medio 3 ore giornaliere su 200 gg. Importo stimato pari a € 9.000,00.

Introito tariffe del Palazzetto dello Sport per utilizzo sportivo e extra-sportivo come da tariffe determinate dalla Concessionaria. I ricavi sono stimati sulla base di un piano di utilizzo settimanale per un totale di 800 ore/anno e applicando la tariffa media di € 45/h. Importo stimato pari a € 36.000,00.

2.2. RICAVI DA SERVIZI SPORTIVI ED EXTRA SPORTIVI OCCASIONALI

Si ipotizza un calendario di eventi che annualmente il Palazzetto può valorizzare in base al Capitolato Speciale per la concessione del servizio di gestione. I ricavi derivanti da queste attività risultano in linea con l'esperienza degli altri impianti sportivi e con una previsione di incremento strettamente legata ad una maggior diversificazione degli eventi e delle manifestazioni sportive ed extra sportive di natura occasionale nei mesi dove l'attività sportiva istituzionale è meno intensa.

Introito tariffe come da tariffario del Palazzetto dello Sport per ulteriori eventi e manifestazioni occasionali di tipo extra-sportivo, in particolare spettacoli e concerti, convegni, esposizioni e iniziative di formazione, per un totale di 48 weekend l'anno, con applicazione di una tariffa oraria media di € 60. Importo stimato pari a € 62.600,00.

Servizi accessori: prestazioni di assistenza tecnica per l'utilizzo degli impianti video-audio-luci, posizione e riposizionamento coperture parquet nel corso delle manifestazioni sportive ed extra-sportive da corrispondere al gestore. Importo stimato pari a € 9.400,00.

Gestione degli spazi pubblicitari all'interno e all'esterno del Palazzetto dello Sport nel corso delle attività sportive aperte al pubblico. Importo stimato pari a € 14.500,00 .

Per il conteggio dei punti 2.1 e 2.2 si è fatto riferimento, per analogia, alle tabelle tariffe ordinarie e agevolate 2025 applicabili al Palazzetto dello sport.

2.3. RICAVI DA AFFITTI SPAZI COMMERCIALI E PER SERVIZI

Si tratta di proventi diversi derivanti dall'utilizzo dei locali e attività, in particolare proventi da sponsorizzazione e attività collaterali come la gestione del punto catering per un totale di € 30.000,00.

Non sono previste voci di ricavo riguardanti contributi o corrispettivi da parte del Comune di Cattolica in considerazione di oneri impropri o della necessità di garantire l'equilibrio economico delle attività. La procedura quindi afferma il trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario nella gestione dei servizi, sia dal lato della domanda (rischio connesso alla variabilità della domanda non dipendente dalla qualità del servizio prestato) che quello della disponibilità/offerta (rischio connesso alla capacità di erogare le prestazioni contrattuali, sia per volume che per standard di qualità).

Dallo schema analitico che visualizza i centri di ricavo e le grandezze determinati in termini di servizi offerti e prezzi/tariffe applicate, si arriva ad una forma più sintetica di tipologie di ricavo per il gestore del Palazzetto.

Le voci inserite nel piano economico e finanziario, tutte al netto dell'IVA, sono le seguenti:

Ricavi	Importo
Ricavi affitto impianto a soci e non soci	€ 45.000,00
Ricavi affitto impianto per eventi	€ 86.500,00
Ricavi affitto spazi commerciali e servizi (sponsor e catering)	€ 30.000,00
Totale	€ 161.500,00

3.1. COSTI DI GESTIONE

I costi annuali di gestione riassumono tutte le informazioni sugli esborsi per l'acquisto di beni e servizi che non hanno natura di investimento. I dati sono stati organizzati in uno schema che comprende i costi fissi e quelli variabili.

Si mette in evidenza che nel presente documento i costi relativi a: personale, manutenzione ordinaria, utenze telefoniche, Tari, imposte e assicurazioni, sono stati calcolati su base annuale.

Le voci inserite nel piano economico e finanziario, tutte al netto dell'IVA, sono le seguenti:

Spese per il coordinamento e la gestione

L'organizzazione delle attività e dei servizi dell'impianto sportivo e una corretta gestione delle risorse umane e strumentali (attrezzature) necessarie all'implementazione dell'offerta richiede la presenza di un coordinatore e di uno staff tecnico il cui costo annuale è stimato in € 20.000,00.

Spese del personale di custodia

Per l'espletamento dei servizi è a carico del concessionario la custodia dell'impianto con personale che provveda all'apertura e alla chiusura dello stesso e al controllo degli accessi degli utenti e del pubblico. I rapporti di lavoro, a tempo indeterminato o a tempo determinato compatibile con le disposizioni di legge, sono regolati dal CCNL o dalle tabelle comparative del Ministero del lavoro e delle politiche sociali come disposto dall'art. 41, comma 13 del D.Lgs. n. 36/2023.

Al riguardo, con riferimento al CCNL "Impianti Sportivi e Attività Sportive", si prende a titolo meramente esemplificativo il costo orario per un operatore sportivo di quarto livello di € 12,70/h.

Considerando gli altri elementi retributivi, gli elementi differiti (tredicesima), gli oneri previdenziali e assicurativi a carico del datore di lavoro, le attribuzioni accessorie e maggiorazioni previste dalla contrattazione collettiva si stima un costo complessivo pari a € 20.000,00.

Spese per la pulizia

Si ipotizzano spese di pulizia e sanificazione stimate in 16 ore settimanali (valore medio) per 52 settimane/anno. La distribuzione del monte ore sarà regolata dalle necessità ed esigenze degli spazi e ai locali oggetto della concessione e dal calendario delle manifestazioni. Si stima un impiego di 832 ore/anno. Il costo orario della manodopera (per manutenzione, pulizia e custodia) è riferito alle retribuzioni tabellari del CCNL è stimato in un costo medio orario di € 12,70/h. Il costo complessivo annuo è pari a € 15.000,00.

Spese per la sicurezza

Si tratta in genere di oneri e spese per la tutela dei lavoratori e dei flussi di accesso degli spettatori e delle tifoserie, nonché quelle per mantenere in efficienza i presidi antincendio e tecnologici di sicurezza che sono stimati in € 2.000,00 anno.

Spese del personale temporaneo per l'allestimento e manutenzione ordinaria

Il gestore ha l'obbligo di garantire l'allestimento dei campi da gioco e delle tribune telescopiche. Si ipotizza che per l'allestimento degli spazi destinati alle attività sportive e allo svolgimento di manifestazioni (in particolare la movimentazione delle tribune telescopiche, la copertura del parquet, ecc), nonché le manutenzioni, come definite nel capitolato, siano necessarie complessive 1.181 ore. Il costo medio orario è riferito al CCNL "Impianti sportivi e Attività sportive ed è stimato in € 12,70/h. Il costo complessivo annuale è pari a € 15.000.

Spese per le Utenze

La struttura non è dotata di impianto fotovoltaico, anche se sono presenti le predisposizioni necessarie. In riferimento al consumo annuale si stima un consumo analogo a strutture di simili dimensioni, per un importo totale annuo di € 36.000,00.

Canone di concessione

Per tutta la durata della concessione è prevista la corresponsione da parte del soggetto gestore di un canone annuo il cui importo verrà determinato in sede di offerta mediante rialzo sulla cifra posta a base di gara di € 5.000,00 (Iva esclusa).

Altri Costi

Rientrano in questa voce il costo delle assicurazioni ed il costo del premio annuale per la garanzia definitiva della concessione. Importo stimato in € 5.000,00 annui.

Rientrano in questa voce anche le spese per la gestione dei rifiuti (TARI) con importo stimato annuo in € 5.000,00.

3.2. COSTI INVESTIMENTO

Al fine del completamento della struttura, è prevista la fornitura in capo al Concessionario di quanto segue:

- n. 2 tribune telescopiche del valore presunto di € 280.000,00;
- n. 1 tabellone segnapunti elettronico del valore presunto di € 30.000,00.

Si ipotizza inoltre un totale di oneri finanziari legati all'investimento di € 92.791,00.

TOTALE COSTI

Voci di costo	Importo
Spese per il coordinamento e la gestione	€ 20.000,00
Spese del personale di custodia	€ 20.000,00
Spese per la pulizia	€ 15.000,00
Spese per la sicurezza	€ 2.000,00
Spese del personale temporaneo per l'allestimento e manutenzione ordinaria	€ 15.000,00
Spese per le Utenze	€ 36.000,00
Canone di concessione	€ 5.000,00
Altri Costi	€ 10.000,00
Costi di investimento	€ 402.791,00
Totale	€ 525.791,00

4. IL PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO

Sulla base delle precedenti valutazioni è possibile riepilogare, nella tabella che segue, il conto economico annuale della gestione della concessione.

Ai fini di una corretta lettura dei suddetti prospetti, si evidenzia quanto segue.

4.1 Inflazione

Ai soli fini della redazione del Piano Economico Finanziario il tasso di inflazione è stato ipotizzato pari al 2,00% sia per i ricavi derivanti dalla gestione del servizio che per i costi di gestione.

4.2 Ipotesi finanziarie

20% equity e 80% finanziamento.

4.3 Ipotesi fiscali

L'IRES è calcolata, secondo la normativa fiscale vigente, applicando un'aliquota del 24% al reddito imponibile.

L'IRAP è stata calcolata applicando un'aliquota del 3,90%.

In merito alle ipotesi IVA è stata applicata l'aliquota ordinaria del 22% a:

- investimento;
- ricavi generali;
- costi operativi;

È stata applicata l'aliquota del 10% ai ricavi da catering.

5. IL CONTO ECONOMICO SINTETICO

Di seguito si riporta il **conto economico** conseguente alle stime riportate nelle precedenti sezioni.

Conto Economico (€)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ricavi	161.500	161.500	164.730	168.025	171.385	174.813	178.309	181.875	185.513	189.223	193.007	196.868
Costi operativi	-112.072	-110.072	-112.273	-114.519	-116.809	-119.145	-121.528	-123.959	-126.438	-128.967	-131.546	-143.177
Margine Operativo Lordo	49.428	51.428	52.457	53.506	545.776	55.667	56.781	57.916	59.075	60.256	61.461	62.690
Ammortamenti	-33.566	-33.566	-35.566	-35.566	-37.441	-37.441	-40.774	-40.774	-44.524	-44.524	-44.524	-44.524
Risultato Operativo	15.862	17.862	16.891	17.940	17.135	18.226	16.006	17.142	14.550	15.732	16.937	18.166
Oneri Finanziari Netti	-17.942	-21.260	-17.931	-16.000	-14.695	-12.844	-11.473	-9.529	-7.625	-5.228	-2.418	-242
Risultato Ante Imposte	-2.080	-3.396	-1.040	1.939	2.440	5.382	4.533	7.613	6.926	10.504	14.519	17.924
Imposte sul Reddito	-3.189	-3.312	-3.243	-3.233	-3.237	-3.328	-3.363	-3.449	-3.407	-3.496	-3.582	-3.675
Residuo netto	-5.296	-6.710	-4.284	-1.294	-797	2.054	1.171	4.164	3.519	7.009	10.937	14.250

Il prospetto del conto economico evidenzia il recupero dell'investimento nei 12 anni di gestione.

Si ricorda che la tariffazione agevolata dei servizi è quella adottata annualmente dalla Giunta Comunale, quindi evidenzia un preciso indirizzo a stabilizzare gli oneri d'uso sportivo e non incidere sulle società sportive.

Nessun contributo viene erogato per il riequilibrio del Piano Economico e Finanziario e in tal modo si chiarisce che il rischio operativa è totalmente a carico del concessionario.

6. IL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il piano economico e finanziario è una rappresentazione preventiva, determinata in ragione di criteri di attendibilità, ragionevolezza e verificabilità, ed è stato costruito per evidenziare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria del Nuovo Palazzetto dello Sport e per rispondere all'esigenza di identificare diverse ipotesi di gestione e di intervento fra le quali adottare quella da sottoporre successivamente a gara di concessione.

La durata della concessione è commisurata alla complessità del servizio, all'investimento iniziale richiesto e alla necessità di permettere la programmazione organizzativa, sportiva e agonistica di alto livello.

A tal fine si è considerato il ciclo di vita dei necessari investimenti in attrezzature sportive o tecnologiche e in interventi di modernizzazione ed adeguamento degli impianti sportivi, senza dimenticare quelli formativi del personale tecnico.

Durata concessione 12 anni

Si considera una durata di 12 anni, salvo minor durata offerta in sede di gara, a decorrere dal 2025.

Nei ricavi previsionali di gestione sono considerati tutti i proventi derivanti dall'utilizzo degli spazi indicati del Palazzetto dello Sport.

Nei costi previsionali di gestione sono considerati tutti i costi sostenuti dal gestore concessionario.

8. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

Una gestione efficiente e sostenibile delle strutture sportive e degli spazi disponibili del Palazzetto dello Sport è parte determinante per le politiche dello sport e della pratica sportiva perseguite dall'Amministrazione Comunale di Cattolica.

Il presente documento illustra quali sono i possibili interventi, le condizioni e i parametri economici finanziari per una gestione efficiente e in equilibrio, ossia la "contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria". Oltre agli aspetti tecnici della gestione degli impianti e dell'organizzazione delle attività sportive sono stati considerati gli aspetti comportamentali e le opportunità di miglioramento in una prospettiva di medio-lungo periodo.

La configurazione di uno scenario nuovo evidenzia le opportunità e gli spazi di operatività dentro i quali gli operatori del settore saranno chiamati a innovare e diversificare i contenuti e le prestazioni delle attività sportive ed extra-sportive.

Lo sport non è solo attività agonistica, ma un modo per favorire occasioni di socialità e di divertimento o strumento per mantenere il benessere psicofisico o migliorare la propria forma fisica.

Il PEF è stato sviluppato in un arco di 12 anni.

I risultati mostrano un margine (MOL) positivo già a partire dal primo anno. Il MOL può essere considerato una proxy della redditività dell'attività operativa del concessionario che si attesta su valori adeguati per un gestore di impianti sportivi.

La struttura del conto economico conduce ad un flusso di cassa cumulato sempre positivo.

Vi sono dunque i presupposti della convenienza economica del progetto.

Tabella 5: IRR e VAN

WACC di Progetto	4,446%
Project IRR (After-tax)	5,816%
WACC @Ke di settore	6,005%
VAN di Progetto @WACC di Progetto	30.663,15
IRR azionisti di progetto	6,30%
IRR azionisti di settore	6,42%

I rischi principali della gestione trasferiti al concessionario sono legati alla variabilità dei ricavi di natura commerciale sottesi all'erogazione di servizi sportivi ed extra-sportivi, che possono essere mitigati da una maggiore diversificazione delle attività offerte, alle connesse economie di gestione e a un costante miglioramento delle prestazioni organizzative e gestionali finalizzate all'effettiva operatività del Nuovo Palazzetto dello Sport.

I presupposti della convenienza economica della concessione sono quindi soddisfatti.

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 179 (Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del D.Lgs. n 36/2023 il valore della presente concessione **ammonta a € 2.126.748,00** (duemilionicentoventiseimilasettecentoquarantotto/00), oltre IVA, su un arco di piano di 12 anni.