

PROCEDURA NEGOZIATA EX ART. 1, COMMA 2, LETTERA B), DEL D.L. 76/2020, SVOLTA IN MODALITA' TELEMATICA MEDIANTE UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA SINTEL IN ARIA S.P.A. REGIONE LOMBARDIA, PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "POLO MULTISPORTIVO NEOLÙ" SITUATO IN MANTOVA - QUARTIERE LUNETTA, VIALE VALLE D'AOSTA NN. 16/18

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

IL DIRIGENTE
Settore Welfare, Servizi Sociali e Sport
Dott.ssa Mariangela Remondini

Introduzione

L'amministrazione comunale di Mantova intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo denominato "Polo Multisportivo Neolù" 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.

Descrizione della struttura

L'impianto sportivo è stato realizzato tra il 2010 e il 2011 è situato in Via Valle D'Aosta 16/18, Quartiere Lunetta, Mantova.

L'immobile è caratterizzato da una struttura verticale perimetrale a pilastri in cemento armato tamponati, e una copertura in struttura lignea. Le componenti di impiantistica della struttura e la centrale termica sono installate internamente.

L'impianto, come da planimetrie allegate, si compone sinteticamente di:

- Palestra polivalente con pavimentazione in legno (1.200 mq)
- Palestra di roccia con pavimentazione in battuto di cemento (137 mq)
- Tribuna per il pubblico di n. 96 posti e postazione regia audio e tv
- Spogliatoi
- Servizi generali (centrale termica, magazzino, ingresso e accessori)
- Impianti sportivi
- Aree verdi di pertinenza e alberature
- Aree di accesso e qualsiasi altra attrezzatura accessoria compresa entro la recinzione del centro sportivo.

Lo spazio destinato alla palestra di roccia, come previsto originariamente dal progetto del Polo Multisportivo dovrà essere attrezzato con strutture per l'arrampicata sportiva.

L'impianto è attualmente destinato attualmente alla pratica, anche a livello nazionale, delle discipline di Calcio a 5, Basket, Ginnastica Artistica, Attività motoria di base, Pallavolo, Pallamano, Pattinaggio a rotelle.

Il campo sportivo della palestra è realizzato in legno e risulta omologato per la Divisione Calcio a 5 (Campionato Nazionale A2) e il basket dilettantistico.

Ipotesi gestionali

L'immobile potrà essere utilizzato come palestra per lo svolgimento delle seguenti attività sportive: attività motoria di base, pallavolo, calcetto, pallamano, pallacanestro, pattinaggio a rotelle.

Grazie alla presenza di una adeguata tribuna e la dotazione di servizi potrà essere utilizzata per l'organizzazione di eventi sportivi di rilevanza locale, regionale e nazionale.

La struttura sarà utilizzata come palestra dagli Istituti scolastici del quartiere; a titolo indicativo e non esaustivo, "Salvador Allende", "Olga Visentini", "Ettore Berni".

Il concessionario, pertanto, dovrà garantire, per tutto il periodo di durata della concessione l'apertura e la chiusura dell'impianto in orario antimeridiano, dalle ore 8.00 alle ore 14.00 e, secondo le modalità da concordare con gli Istituti.

Sono a carico del Concessionario le spese relative alle utenze, alla manutenzione ordinaria e, al personale, alla pulizia, custodia e vigilanza.

Si ipotizza che il periodo di durata della concessione, scomputando i periodi di manutenzione, ferie estive e invernali, sia di 7 anni.

Si prevede che l'attività venga gestita attraverso una Associazione Sportiva Dilettantistica (ASD) o una Società Sportiva Dilettantistica (SSD), o da un Associazione Temporanea di Imprese (ATI) costituita tra Società e/o Associazioni Sportive Dilettantistiche, al fine di beneficiare della fiscalità agevolata connessa a tali forme associative in particolare in materia di IVA.

Costi fissi di gestione

a) Canone

Il canone di locazione è fissato in € 15.000,00 annui, incrementabili in sede di gara, in attuazione della delibera di Giunta Comunale n. 215 del 24/08/2022.

b) Personale

Per quanto riguarda il costo del personale si ipotizza la presenza di un collaboratore amministrativo-gestionale tesserato con la Associazione o Società Sportiva Dilettantistica, oppure esterno, per le funzioni di custodia e segreteria, con costi stimati in € 6.000,00 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. Sintesi degli interventi nell'allegato A del Capitolato (Elenco delle opere di manutenzione da trasferire a carico del concessionario). I costi di manutenzione ordinaria sono stimabili in € 4.800,00 annui.

d) Utenze

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

- Energia elettrica e teleriscaldamento: 18.000,00 €/anno;
- Acqua: 6.000,00 €/anno;
- Rifiuti: 1000,00 €/anno

e) Pulizia ordinaria e sanificazione

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 € 5.500,00 annui. Il servizio di sanificazione, svolto da una ditta specializzata incaricata dal gestore, è stimato in circa € 2.500,00.

f) Oneri diversi di gestione

Rappresentano i costi amministrativi e gestionali che l'affidatario deve affrontare nell'esercizio delle attività.

g) Oneri finanziari / bancari / assicurativi

Sono stati stimati un totale di 5.000,00 € annui di costi finanziari, nei quali rientrano:

- il costo dell'assicurazione per lo svolgimento dell'attività, pari a circa 1000,00 € annui;
- le spese bancarie e di gestione finanziaria, che si attestano sui € 350,00 annui;
- la tassa d'iscrizione ai campionati sportivi stimata in € 3.700,00 annui;

h) Materiale di consumo, arredi e attrezzature

A carico del concessionario vi è la sostituzione di arredi e attrezzature sportive non più recuperabili per vetustà o rottura per il normale uso nonché per il necessario adeguamento alle norme vigenti. Così come è a carico del concessionario il materiale di consumo. Il costo è stimabile in € 4.000,00 annui.

i) DPI post Covid

Si ipotizza una spesa per l'acquisto di dispositivi di protezione individuale da mettere a disposizione degli utenti del centro sportivo di circa 600,00 € annui.

Ricavi

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

a) Ricavi abbonamenti annuali società agonistiche per allenamenti e spettatori partite;

Il concessionario potrà avvalersi dei ricavi derivanti dagli ingressi alle partite agonistiche e eventuali abbonamenti, stimati in € 1.000,00 annui, considerando il volume di attività caratteristico delle stagioni sportive precedenti l'emergenza epidemiologica.

b) Ricavi quote associative atleti delle singole società e frequenza corsi; numero atleti;

Le entrate derivanti dalle quote associative versate abitualmente dai circa 150 atleti che utilizzano la struttura per allenamenti e partite, sono stimate in € 25.000,00 per 9 mesi di attività all'anno.

c) Ricavi da 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 € 500/annui per sponsor. È ipotizzabile un numero di dieci sponsor.

500,00 €/sponsor * n. 10 sponsor = 5.000,00 € annui

d) Ricavi palazzetto per manifestazioni sportive (20 manifestazioni all'anno)

Le entrate derivanti dall'affitto del Polo Multisportivo Neolu' per manifestazioni o eventi organizzati da soggetti terzi al gestore si quantificano in € 2.000,00.

e) Quote a carico del Comune;

Il concessionario è tenuto a garantire il funzionamento dell'impianto per lo svolgimento dell'attività sportiva scolastica e per tale motivo verrà riconosciuto allo stesso un corrispettivo stimato in € 25.000,00. Inoltre, verrà riconosciuto un prezzo, ai sensi dell'art. 165 comma 2 del D. Lgs. 50/2016, per il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario della concessione, stimato in € 28.000,00 annui.

Rischi

Con particolare riferimento al rischio operativo relativo alla concessione, come richiamato in capitolato, esso si concentra principalmente sulla fluttuazione della domanda dei servizi di che trattasi, essenzialmente legata all'utilizzo della struttura sportiva.

MATRICE DEI RISCHI RELATIVI ALLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO				
TIPO DI RISCHIO	PROBABILITA' DEL VERIFICARSI DEL RISCHIO (nulla, minima, bassa, media, alta)	RISCHIO A CARICO COMUNE	RISCHIO A CARICO PRIVATO	STRUMENTI PER MITIGAZIONE DEL RISCHIO
Rischio di errata valutazione dei costi	MINIMA		X	CONTRATTO
Rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori	MEDIA		X	CONTRATTO
Rischio contrazione domanda	MEDIA	X	X	CONTRATTO
Rischio di manutenzione straordinaria	MEDIA	X		CONTRATTO
Rischio amministrativo	MINIMO	X	X	CONTRATTO
Rischio finanziario	MEDIA		X	CONTRATTO

PEF

Come è possibile evincere dal piano economico e finanziario di massima, di seguito indicato, si raggiunge un equilibrio economico e finanziario del contratto.

CONTO ECONOMICO	2023 (2° sem.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 (1° sem.)	TOTALE
RICAVI									
Ricavi abbonamenti annuali società agonistiche per allenamenti e spettatori partite	500 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	500 €	7.000 €
Ricavi quote associative atleti delle singole società e frequenza corsi	10.500 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	21.000 €	10.500 €	147.000 €
Ricavi da sponsor	1.500 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	1.500 €	21.000 €
Ricavi palazzetto per manifestazioni sportive (10 manifestazioni all'anno) affitto spazio	500 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	500 €	7.000 €
Corrispettivo per attività scolastica	12.500 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	12.500 €	175.000 €
Prezzo ai sensi art. 165 c. 2 D. Lgs. 50/2016 (Contributo)	14.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	14.000 €	196.000 €
RICAVI NETTI CONCESSIONARIO	39.500 €	79.000 €	79.000 €	79.000 €	79.000 €	79.000 €	79.000 €	39.500 €	553.000 €
COSTI									
Canone annuo	7.500 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	7.500 €	105.000 €
Personale	3.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	3.000 €	42.000 €
Manutenzione ordinaria	2.400 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €	4.800 €	2.400 €	33.600 €
Utenze	14.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €	14.000 €	196.000 €
Pulizia ordinaria e sanificazione	4.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	4.000 €	56.000 €
Oneri diversi di gestione	3.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	3.000 €	42.000 €
Oneri finanziari/bancari/assicurativi	2.500 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	2.500 €	35.000 €
Materiale di consumo, arredi e attrezzature	2.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	2.000 €	28.000 €
D.P.I. post Covid	300 €	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €	600 €	300 €	4.200 €
TOTALE COSTI	38.700 €	77.400 €	77.400 €	77.400 €	77.400 €	77.400 €	77.400 €	38.700 €	541.800 €
RISULTATO D'ESERCIZIO	800 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	1.600 €	800 €	11.200 €