



COMUNE DI NAPOLI
AREA SPORT

Servizio Tecnico Impianti Sportivi

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**Impianto Sportivo “TENDOSTRUTTURA DI VIA DIETRO LA VIGNA”
via Nuova Dietro La Vigna n. 145
VIII Municipalità**

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "TENDOSTRUTTURA DI VIA DIETRO LA VIGNA" di via nuova dietro la vigna n. 145 – VIII Municipalità.

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.

Il contratto di concessione rappresenta uno strumento di sviluppo e recupero economico del bene a lungo termine, idoneo a concorrere al miglioramento dei livelli di concorrenza del mercato, e soprattutto di efficienza produttiva.

E' noto che la procedura di aggiudicazione della concessione segue, per quanto compatibili, gli schemi degli appalti di lavori e di servizi, ma con la peculiarità idonea a differenziarla dagli appalti che è quella consistente nel trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario nella gestione dei lavori e/o dei servizi.

Tale rischio riguarda, sia il lato della domanda che quello della disponibilità/offerta – vale a dire la capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti. Si tratta, infatti, del rischio a normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, così da non garantire al concessionario il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti.

Presupposto necessario per una corretta allocazione dei rischi è, quindi, l'equilibrio economico-finanziario, inteso come contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

Di qui l'attività di studio di seguito realizzata inerente il Piano Economico Finanziario (in seguito PEF) che tende, infatti, a verificare analiticamente i parametri minimi di convenienza economica e finanziaria dell'attività oggetto della concessione e verificare, nel contempo il margine di convenienza dell'ente medesimo.

Il PEF quindi si qualifica come strumento di valutazione economica derivante dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di valutazione finanziaria con riguardo alla connessione con i flussi in entrata e in uscita. Il Piano ha lo scopo di verificare la convenienza del progetto, esaminando sotto l'aspetto economico la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria e successivamente, sotto l'aspetto finanziario, la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale investito.

Il PEF è fondamentale e dirimente anche per la scelta del contraente. Deve essere credibile e sostenibile.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E STATO DEI LUOGHI

L'impianto sportivo oggetto del presente piano economico è la "Tendostruttura di Via Dietro la Vigna", realizzato con il contributo diretto del CONI, ed affidato in comodato d'uso allo stesso Ente dal novembre 2000 con apposita convenzione COMUNE DI NAPOLI-CONI, ricade all'interno della VIII° Municipalità. Il CONI, così come prevedeva la citata Convenzione lo affidò alla Federazione Italiana Pallacanestro che a sua volta lo destinò ad una sua società affiliata.

Attualmente l'impianto è in scadenza di concessione.

Il presente studio, realizzato dai Servizi dell'AREA SPORT del Comune di Napoli, ha pertanto come obiettivo la redazione e la valutazione economico-finanziaria dell'attività da affidare in concessione, ex art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50 del 2016, per la durata di 10 anni, del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Tendostruttura di via dietro la vigna", ed è basato sullo stato attuale dell'impianto e delle strutture presenti, in grado di generare flussi di cassa

L'impianto occupa un'area di circa 2.400 m² di cui circa 900 m² coperta dall'edificio propriamente destinato all'attività sportiva e 1.500 m² coperta da aree esterne ai corpi di fabbrica.

Più in particolare, l'impianto è costituito da una struttura geodetica a copertura del campo di gioco, da due corpi di fabbrica, di cui uno di forma rettangolare destinato a spogliatoi ed il secondo ad attività sociali (di seguito è riportata una breve descrizione).

Il campo da gioco è servito da una tribunetta che può ospitare oltre 150 spettatori.

STRUTTURA GEODETICA:

La struttura, di tipo spaziale in acciaio, realizzata con una membrana a doppio telo in PVC, con intermezzo di camera d'aria, è destinata alla copertura del campo da gioco destinato alla pratica sportiva. Il reticolo elementare in acciaio è costituito da una briglia irrigidita di aste oblique disposte lungo gli spigoli di una piramide.

La struttura oltre a coprire l'area propriamente destinata alla pratica sportiva, è a servizio anche dell'area destinata all'accoglienza degli spettatori, coprendo un'area complessiva di dimensioni 35x26 m, per circa 12 mt. di altezza.

A servizio degli spettatori è presente una tribunetta in acciaio prefabbricato per circa 164 spettatori, separata dal terreno di gioco da una balaustra in ferro.

Il campo di gioco è dotato di un impianto di illuminazione realizzato con 10 proiettori ad ioduri metallici

E' presente, inoltre un locale tecnico in cui è posta la Centrale Termica.

EDIFICIO N. 1 - SPOGLIATOI

E' costituito da diversi locali di cui n. 2 adibiti a spogliatoi per atleti con relative docce e servizi igienici (di cui uno per diversamente abili), uno a servizio degli arbitri/istruttori con relativi servizi igienici e uno destinato all'infermeria.

Nello stesso edificio con ingresso autonomo e presente il locale destinato alla centrale termica per la produzione di acqua calda sanitaria.

EDIFICIO N. 2 – ATTIVITÀ' e SERVIZI

E' costituito da n.5 locali di cui n.2 adibiti a servizi igienici per il pubblico suddivisi in maschi e femmine, uno destinato al personale presente e 2 locali destinati ad attività varie.

Le aree esterne alla struttura ed agli edifici propriamente destinati alla pratica sportiva sono circa di 1.500 m² e sono utilizzate come luogo di intrattenimento e sicurezza per i fruitori dell'impianto.

Stato di Fatto

La struttura sportiva in esame non necessita di particolari interventi per la ripresa delle attività sportive, considerato che recentemente, in occasione della manifestazione "Universiadi 2019", è stata oggetto di apposita manutenzione straordinaria per cui allo stato si presenta in discrete condizioni di conservazione.

In particolare gli interventi di riqualificazione hanno interessato la copertura geodetica e la relativa struttura di sostegno in acciaio con interventi di sostituzione del telo e la verifica delle giunzioni bullonate, nonché della realizzazione di una nuova recinzione di separazione tra l'area del campo e gli spettatori. Sono stati eseguiti anche interventi di ammodernamento dell'impianto elettrico con la sostituzione di vecchie plafoniere con illuminazione a led.

Sono stati eseguiti anche interventi di riqualificazione dei locali spogliatoi, garantendo una miglior redistribuzione degli spazi, adeguata alle vigenti normative in materia, ulteriori interventi edili sono stati eseguiti anche nei locali del secondo corpo di fabbrica con interventi di adeguamento e ammodernamento dei locali.

La struttura è in attività da oltre 15 anni, in concessione da società affiliate al CONI, per quanto stabilito da una convenzione COMUNE DI NAPOLI – CONI.

IPOTESI GESTIONALE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

L'immobile potrà essere utilizzato prevalentemente per attività di basket, pallavolo e ginnastica essendo dotato di un campo di gioco polivalente, inoltre grazie alla presenza di una tribuna che può ospitare oltre 150 persone, è possibile organizzare eventi anche a carattere regionale.

La struttura inoltre può essere utilizzata come palestra dalle scuole limitrofe.

Sono a carico del concessionario le spese relative alle utenze, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, 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.

L'impianto non necessita di particolari interventi manutentivi per avviare l'attività sportiva, in quanto oggetto di una recente riqualificazione, necessitando solo di eseguire alcune opere di riqualificazione edile soprattutto per l'area destinata alla ristorazione, prevedendo la realizzazione di un BAR e di un'area all'aperto a servizio dello stesso BAR, e la riqualificazione di un locale da destinare eventualmente alla vendita di accessori sportivi, per cui si stima un importo di € 40.000,00.

ANALISI COSTI-BENEFICI NELLA SCELTA DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

L'Analisi della fattibilità economica e sociale (analisi costi-benefici - ACB) in generale mira ad accertare se ed a quali condizioni le modalità di realizzazione di un progetto siano materialmente realizzabili, finanziariamente sostenibili, convenienti sul piano economico sociale, coerenti con il quadro normativo esistente, e compatibili con le capacità tecnico-istituzionali

dell'Amministrazione competente, al fine di assicurare non solo l'effettiva realizzazione dell'investimento, ma anche la sua successiva ed effettiva operatività.

In questa sede non si procederà ad un'analisi costi benefici dettagliata poiché il giudizio di convenienza si fonda generalmente su un confronto ed una sintesi dei benefici e dei costi attribuibili alle diverse modalità di realizzazione dell'idea-progetto, bensì si cercherà di dare delle indicazioni di massima sui reali benefici scaturenti dalla scelta dell'affidamento in concessione e di evidenziare quali potrebbero essere i costi o comunque le difficoltà in generale della mancata scelta a carico dell'Amministrazione Comunale di Napoli.

La necessità di riqualificare i comparti urbani, in particolare nelle aree interessate a fenomeni demografici significativi, o in quelle degradate, e contemporaneamente il fabbisogno tecnico-organizzativo del territorio in termini di crescita sociale ed economica, sono, infatti, da ritenersi ormai una tendenza consolidata.

Contestualmente, tale evoluzione segna anche iniziative di carattere pubblico, che colleghino le esigenze e pianificazioni territoriali dell'operatore economico alle richieste della comunità, offrendo al mercato prodotti/servizi "adeguati" per funzionalità e livello qualitativo, e soprattutto operando in una logica di efficienza produttiva.

In quest'ottica, vi è proprio la necessità dell'Amministrazione Comunale di promuovere le riqualificazioni degli impianti sportivi, per consentirne da un lato la fruibilità all'utenza nella logica di un sistema produttivo efficiente e nello stesso tempo per garantire l'accesso agli impianti anche alle fasce socialmente deboli, attesa l'importanza dello sport quale strumento di inclusione sociale.

Infine con tale scelta, l'ente si sgrava dei problemi di manutenzione del bene affidandoli direttamente ai soggetti risultati gestori del cespite.

CENNI SULL'ANALISI ED ALLOCAZIONE DEI RISCHI

In generale si può affermare che ogni operazione di Studio di Fattibilità si basi su elementi prospettici.

Tutta la strutturazione del piano progettuale trae infatti origine dalla assunzione che i flussi monetari futuri e, quindi, solo previsti al momento di partenza dell'operazione, siano in grado di assolvere al debito assunto per l'implementazione dell'operazione stessa, cioè di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per gli investitori.

Si comprende, allora, come ogni operazione di previsione economico-finanziaria si basi su una valutazione di convenienza nell'intraprendere quell'attività e sui rischi che quello che è stato preventivato non accada o accadano situazioni differenti.

Queste osservazioni sono vere sia dall'ottica della pubblica amministrazione, sia dall'ottica degli imprenditori o dei finanziatori.

L'Amministrazione Pubblica Concedente deve allocare i rischi in modo efficiente ed efficace nel perseguimento di due distinti fini:

- preservare l'Amministrazione in quanto tale, in quanto persona giuridica che opera sul mercato;
- preservare la collettività che rappresenta, la quale richiede servizi pubblici efficienti a prescindere da chi ne sia il gestore, pubblico o privato.

Gli imprenditori devono, dal canto loro, saper allocare su se stessi i rischi di competenza, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista economico-finanziario.

I finanziatori devono saper valutare l'allocazione dei rischi al fine di preservare il rientro delle proprie risorse impiegate a titolo di debito.

LA REDDITIVITÀ DELLE STRUTTURE E DELLE ATTIVITÀ E L'ANALISI DI SENSITIVITÀ NEI PEF

Ovviamente, come accade in tutte le analisi preventive, esiste il rischio di una bassa redditività delle strutture e delle attività oggetto di studio; ad esempio, giova sottolineare che le tecniche per definire il TIR o il VAN di un investimento non conducono mai ad un valore preciso ed unico che possa essere accettato, ma a una gamma di possibili valori (che dipendono infatti dalle circostanze economiche, giuridiche, produttive, di mercato e di altro tipo dell'operazione considerate).

Se lo scopo della valutazione è quello di esaminare se l'intervento pubblico sia in linea con le condizioni di mercato; in presenza di analisi di sensitività, di norma è opportuno prendere in considerazione la tendenza centrale dei valori, come la media ponderata con le probabilità di accadimento.

I parametri di redditività, infatti, andrebbero valutati non già in un'ottica singola, ma dovrebbero essere combinati con una più approfondita analisi dei rischi, che tenga conto delle possibili oscillazioni delle variabili chiave che determinano l'equilibrio economico-finanziario. Si pensi a fattori di tipo operativo (es.: livelli di domanda per progetti a tariffazione sull'utenza esterna), amministrativo (es.: tempi autorizzativi), tecnico (es.: incremento dei costi di costruzione), o finanziario (es.: aumento inatteso dei tassi), che devono essere oggetto di valutazione definendo la sensibilità del VAN alle modifiche di ciascuna delle diverse assumptions e costruendo una vera e propria analisi di scenario. Un possibile output di tale analisi, nel caso in cui venga effettuata in relazione a due variabili, può essere la cosiddetta matrice di sensitività, grazie alla quale è possibile esaminare, ad esempio, i diversi valori assunti dal VAN quando i fattori presi in considerazione mutano rispetto alle assunzioni di base.

Nell'analisi di scenario si ipotizzano diversi contesti (generalmente almeno uno migliorativo e uno peggiorativo rispetto al base case), aggiungendo nella valutazione anche le probabilità che ognuno degli scenari delineati si verifichi per valutare le variazioni subite dal VAN o dal TIR del progetto in seguito al cambiamento del valore di più variabili-chiave. In questi casi, quando nella valutazione di progetti di investimento si introducono elementi di incertezza, è possibile utilizzare anche una variante del VAN, vale a dire il VAN probabilistico, che si configura come una conseguenza concettuale e uno sviluppo degli strumenti appena analizzati, in quanto si basa sull'associazione di probabilità di accadimenti a diversi valori attesi nelle assunzioni di base. Associando le performance dell'investimento alle probabilità che esso generi un determinato output, sarà possibile determinare assestare i valori ottenuti.

E' bene anticipare, tuttavia, che l'analisi di sensitività in questa sede non è stata effettuata; in ogni caso si ritengono sufficientemente affidabili i risultati ottenuti.

SCHEMA DELLE ATTIVITÀ SVOLTE NELL'ELABORAZIONE

Come primo punto sono state individuate le ipotesi fondamentali, ovvero i dati input, dalla cui elaborazione risulteranno gli schemi di Conto economico e Stato patrimoniale previsionali e il calcolo dei flussi di cassa generati dall'investimento.

In linea generale si riportano i principali dati input che sono analizzati nella redazione di un Piano Economico Finanziario:

a) Investimenti e manutenzioni straordinarie

La costruzione del modello economico-finanziario richiede di quantificare gli investimenti che saranno fondamentali per l'avvio dell'iniziativa.

Occorre quindi distinguere quali sono gli investimenti diretti e quelli indiretti. Gli investimenti diretti sono rappresentati da:

- *costo di costruzione dell'impianto;*
- *costo per l'acquisto del terreno sul quale verrà realizzata la struttura;*
- *oneri accessori;*
- *oneri di manutenzione straordinaria.*

Gli investimenti indiretti invece sono costituiti da:

- *Iva sul valore degli investimenti diretti;*
- *costi per le garanzie e le polizze assicurative;*
- *interessi capitalizzati;*
- *commissioni riconosciute.*

b) Ricavi operativi

I ricavi di esercizio differenziati per tipologia (ad es. tariffari e non tariffari) devono essere determinati sulla base di ciò che risulta dall'analisi della domanda (attuale e potenziale) dei beni e/o servizi che saranno prodotti. La stima di questa voce costituisce l'elemento critico dell'iniziativa in quanto gran parte dei costi di gestione sono di natura fissa, per cui non sono elastici al variare della domanda. Posso essere talvolta significative le analisi di elasticità della domanda al variare del regime di ricavi adottato.

c) Costi di gestione

La natura dei costi operativi dipende dalle modalità di gestione dell'impianto. Sono considerati ad esempio:

- *costi del personale;*
- *costi per acquisti di beni e servizi;*
- *costi di manutenzione ordinaria;*
- *costi di assicurazione;*
- *costi per godimento di beni di terzi;*
- *spese generali.*

d) Ammortamenti

È necessaria la definizione del piano di ammortamento relativo all'investimento iniziale e agli altri oneri capitalizzati.

e) Imposte

L'impatto economico-finanziario della gestione fiscale va quantificato tenendo conto delle modalità di calcolo e di versamento:

- *delle imposte dirette (Ires e Irap);*
- *delle imposte indirette (Iva, registro ecc.).*

f) Capitale Circolante Netto (CCN)

L'andamento del capitale circolante netto, (attivo corrente – passivo corrente) può essere analizzato tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- *tempi medi di incasso;*
- *tempi medi di pagamento;*
- *tasso di rotazione del magazzino.*

g) Fonti di copertura del fabbisogno

Le modalità di finanziamento scelte per la copertura del fabbisogno finanziario generato dal progetto vanno distinte fra: debito, capitale di rischio e altri mezzi propri.

ANALISI DELLA DOMANDA ATTUALE E PREVISTA DELL'IMPIANTO SPORTIVO

La tradizione sportiva italiana è lunga quasi quanto la sua storia: in quasi tutti gli sport, sia individuali che di squadra, l'Italia può vantare molti successi. Capita spesso che a livello agonistico, lo sport, risenta dell'andamento socio-economico della nazione. Motivo che porta le statistiche a palesare, anche in campo sportivo, una netta differenza tra lo stato socio-economico del settentrione e quello del meridione. Come si può notare dai vari campionati, nelle varie discipline dello sport italiano, il sud del paese non è adeguatamente rappresentato come invece lo è nord.

Questa disparità deriva da fattori sociali ed economici. Una prima colpa è del programma politico sportivo nazionale, che non comprende voci integrative mirate a sviluppare la cultura dello sport in tutta la nazione. Una seconda colpa è invece della politica sportiva a livello locale, la quale, come palesano i numeri, non dedica sufficienti attenzioni che la collochino a livelli eguali e competitivi con il resto del paese.

Si può affermare che non è ancora stato compiuto un vero programma sportivo che renda all'Italia tutte le sue potenzialità, poiché una parte del paese non è ancora stata messa in condizioni di esprimersi al meglio e di completare l'altra metà della nazione nel settore sport.

Vi è una crescente attenzione, a livello nazionale, per lo sport interno, che non comprenda solo le massime serie e che vari nella categoria di disciplina. Per cui è possibile vedere e seguire, su canali televisivi nazionali o sui giornali quotidiani, cartacei e on-line, le tante realtà sportive italiane, come ad esempio la serie calcistica di Lega Pro, la terza categoria, che, per i suoi costi più abbordabili, comprende una più eguale distribuzione geografica tra settentrione e meridione.

Il fatto poi che vi sia interesse nazionale a seguirla, è un dato positivo che sta ad indicare una più consistente base sociale che ambisce a creare più unità nella nazione. Questo discorso riguarda anche altre discipline sportive meno note ma ugualmente valide.

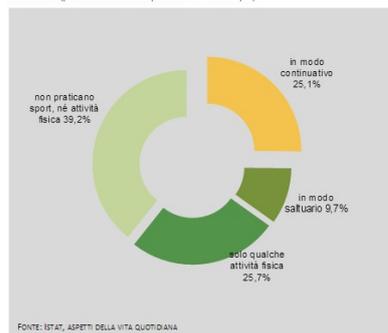
Per completezza espositiva va anche detto che la prima indagine Istat sulla pratica sportiva nel tempo libero risale al 1959, alla vigilia dei Giochi Olimpici di Roma del 1960.

Nel 1959 lo sport era un'attività per pochi, lo praticava circa 1 milione 230 mila persone. Era praticata soprattutto da maschi, il 90,8% dei praticanti, e da adulti, solo l'1% aveva meno di 14 anni. La caccia era al primo posto, e veniva seguita dal calcio.

La pratica sportiva in Italia

SPORTIVI, ATTIVI FISICAMENTE, SEDENTARI

Anno 2016 (percentuale su 100 persone di 3 anni e più)



SPORTIVI IN MODO CONTINUATIVO

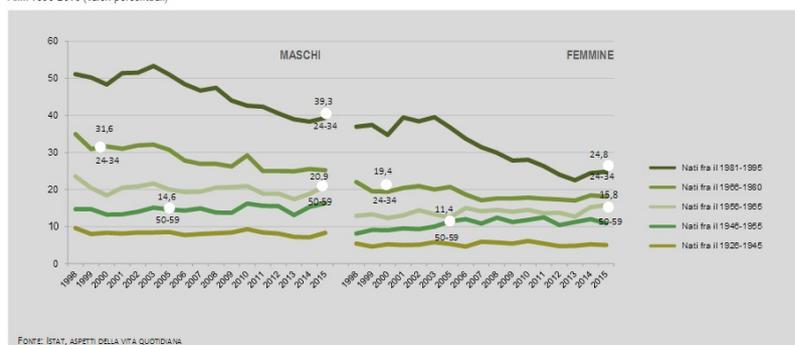
Anni 1995-2016 (percentuale su 100 persone di 3 anni e più)



La pratica sportiva continuativa nell'ultimo ventennio

PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT IN MODO CONTINUATIVO PER SESSO E ANNO DI NASCITA

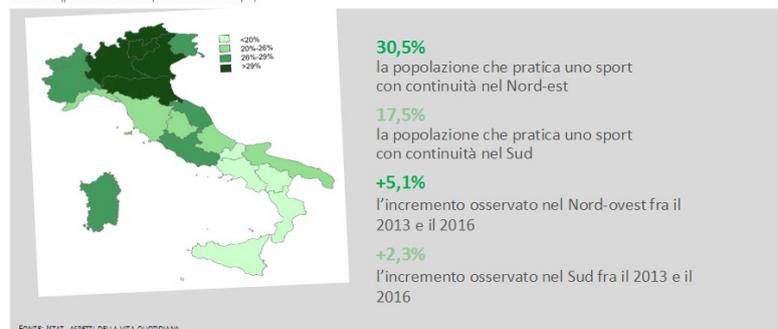
Anni 1998-2015 (valori percentuali)



La pratica sportiva continuativa nelle regioni

PERSONE DI 3 ANNI E PIÙ CHE PRATICANO SPORT IN MODO CONTINUATIVO PER REGIONE

Anno 2016 (percentuale su 100 persone di 3 anni e più)



Fonte: <https://www.istat.it/it/files/2015/10/Slide-CONI>

Come si riscontra dai dati statistici esposti, nel corso del tempo la percentuale di popolazione che si dedica ad attività sportiva è in continuo aumento, anche se gli sportivi attivi in modo continuativo rappresentano il 25,1% del campione.

Lo sport in Campania è rappresentato da varie discipline, sia individuali che di squadra. La cultura regionale è concentrata essenzialmente nel calcio, anche altri sport vedono però la regione esprimersi ad alti livelli, come la pallacanestro, il pugilato e sport acquatici come pallanuoto, vela e canottaggio.

Tali statistiche sono state prese come riferimento per il calcolo dell'ipotesi di frequenza di cui ai successivi punti.

IL BACINO D'UTENZA O BACINO DI RIFERIMENTO

Al fine della stima della bacino di utenza servito o potenziale, occorre analizzare il contesto demografico nel quale la struttura è inserita, al fine di capire le potenzialità di sviluppo delle attività oggetto del presente PEF, in particolare saranno presi in considerazione i seguenti fattori:

- Numero di abitanti presenti nel territorio considerato (domanda potenziale);
- Impianti in concorrenza diretta;
- Impianti in concorrenza indiretta;
- Localizzazione della struttura in area urbana.

Contesto demografico - Domanda potenziale

Si procede in prima analisi a quantificare i dati demografici dell'area urbana di interesse, da cui potenzialmente deriva il bacino d'utenza.

La Tendostruttura di via Dietro La Vigna è ubicata nella zona Nord di Napoli, in via Nuova Dietro La Vigna n.145, nel quartiere di Piscinola-Marianella ricadente, insieme ai confinanti quartieri Chiaiano e Scampia, nella VIII Municipalità del Comune di Napoli.

La Municipalità VIII della città, ha una superficie complessiva di 17,45 km² ed una popolazione di circa 90 mila abitanti, secondo gli ultimi dati disponibili dell'Amministrazione Comunale.

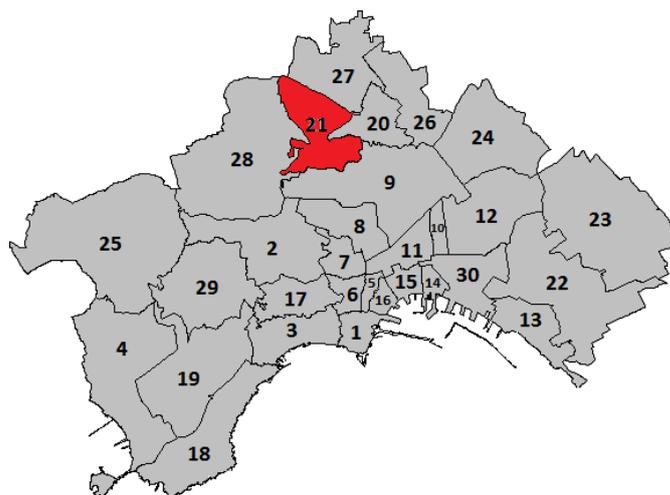


Fig.1 - identificazione del quartiere

QUARTIERE	SUPERFICIE	RESIDENTI
Chiaiano	9,67 Km ²	23.396
Piscinola	3,55 Km ²	27.534
Scampia	4,23 Km ²	39.060
TOTALE	17,45 Km ²	89.990

Tab.1 - Fonte: Comune di Napoli

Di conseguenza, il numero di abitanti del Quartiere (90.000 circa) costituisce la stima della domanda potenziale e, dunque, la stima del bacino di utenza.

Il quartiere è assai complesso in quanto a problematiche sociali soprattutto in riferimento alla popolazione giovanile, con una dispersione scolastica tra le più alte tra i vari quartieri della città di Napoli.

Impianti in Concorrenza Diretta

Per impianti in concorrenza diretta intendiamo quegli impianti che insistono direttamente nel Quartiere di riferimento o confinanti con lo stesso, raggiungibili comunque in breve tempo.

Riportiamo, di seguito un elenco non esaustivo e le caratteristiche di alcuni concorrenti distinto per tipologie di offerta sportiva:

- Centro Sportivo Nestore (nuoto e basket)*
- Polivalente via Rosa dei Venti (calcio e basket)*
- Polivalente vico G. Fiorentino - Parco Fiorentino (basket, pattinaggio e bocce)*
- Area Attrezzata oasi Felice (basket, pattinaggio, calcio e bocce)*
- Parco Rione dei Fiori (Calcio)*
- Campo di bocce IV aprile*
- Campo di bocce Rione Berlingieri*
- Palestre via della bussola*
- Campo di bocce via delle Dolomiti*
- Campo via dello Stelvio (calcetto)*

- Pista di pattinaggio via Monte Faito*
- Campetto polivalente via Lombardia (calcetto)*
- SSD Mariano Keller (calcio, palestre)*
- Dream Soccer (calcetto)*
- Sportbum (ginnastica, calcetto)*
- Centro Sportivo Secondigliano (Basket)*
- Vegetha (palestre private)*
- Well Fit (Fitness e karate)*
- Universal Center (Fitness e karate)*
- No Limits ASD (ginnastica artistica)*
- Star judo club (judo)*

E da sottolineare che molti impianti sportivi pubblici sono allo stato inutilizzabili perché da tempo abbandonati e di conseguenza segnati dall'incuria o in ogni caso in uno stato precario di manutenzione.

Impianti in Concorrenza Indiretta

Per impianti in concorrenza indiretta intendiamo quegli impianti che insistono al di fuori del bacino primario (il Quartiere Piscinola), si tratta di impianti, pubblici e privati, che offrono servizi diversi (calcio, calcetto, tennis, pallacanestro, pallavolo, atletica, ginnastica, ecc.).

Di seguito si citano i principali a carattere cittadino:

- *Stadio D.A. Maradona (già San Paolo);*
- *Centro Sportivo "Virgiliano"*
- *CUS Napoli;*
- *Palabarbuto;*
- *Sporting Napoli Agnano;*
- *Piscina Scandone;*
- *Campo di calcio San Pietro a Patierno;*

- Campo di calcio Caduti di Brema a Barra;
- Campo di calcio Giorgio Ascarelli.

Localizzazione in area urbana

Riguardo, pertanto, alla localizzazione, la struttura è situata nella zona Nord di Napoli in via Nuova Dietro La Vigna n.145, nell'ambito territoriale del quartiere di Piscinola Marianella ricadente nella VIII Municipalità che congloba anche i quartieri Chiaiano e Scampia.

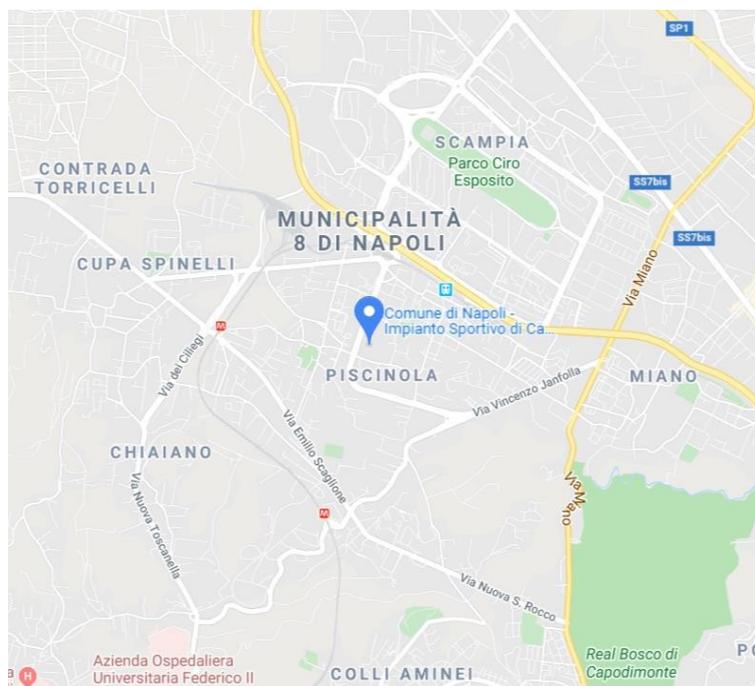


Fig.2 – Identificazione del sito

L'impianto è facilmente raggiungibile, oltre dagli assi viari per chi raggiunge il sito in auto, anche dalla metropolitana grazie alla fermata Piscinola-Scampia nelle immediate vicinanze dell'impianto, che tra l'altro è servito anche dai mezzi pubblici grazie alle linee 167 che collegano i comuni di Giugliano, Mugnano, Villaricca, e 178 che collega con il centro storico di Napoli.

IPOTESI DI FREQUENZA

Per ottenere dati realistici sulla possibile utenza della struttura in esame, sono stati considerati i dati ISTAT provenienti da una indagine multiscopo denominata "La pratica sportiva in Italia" pubblicata nel 2017, che ha riguardato anche coloro che praticano/non praticano attività sportiva in Campania.

Tale indagine – per l'anno 2017 – ha rilevato che, considerando 100 persone aventi le stesse caratteristiche si ottengono tali percentuali di riferimento:

Persone di 3 anni e più che praticano / non svolgono pratica sportiva

Ambito Territoriale	Praticano sport			
	In modo continuativo	In modo saltuario	Solo qualche attività fisica	Non praticano sport, né attività fisica
Campania	16,50%	6,50%	22,40%	54,20%
Centro Area Metropolitana	28,30%	8,30%	24,20%	38,60%
Periferia Area Metropolitana	26,90%	9,90%	27,10%	35,80%

Tab.2 - Fonte: ISTAT

Pertanto, considerando il bacino di utenza di riferimento della Municipalità VIII, che risulta essere paria a circa 90.000 abitanti, occorre ridurre tale bacino di utenza potenziale, in base ad alcune considerazioni di seguito riassunte:

- a) *persone anziane o bambini piccoli;*
- b) *presenza di concorrenti diretti;*
- c) *presenza di concorrenti indiretti.*

Considerando tali fattori, che per quanto concerne il numero degli anziani o dei bambini piccoli è desumibile dai dati ISTAT o del Comune di Napoli (*vedi successiva tab.3*), e gli impianti in concorrenza limitrofi, riduciamo del 50% il numero di potenziali utenti, che quindi risultano essere di circa 45.000 unità.

Tra questi potenziali utenti prendiamo in considerazione solo coloro che praticano sport abitualmente, in base alle percentuali fornite dall'Istat per fasce di età e residenti nell'area periferica metropolitana (come si evince dalla tabella n.2), ed otteniamo un bacino di utenti potenziali ridotto a circa 12.105 unità (45.000 x 26,9%).

La stima del reale bacino aggregabile (cioè il numero di utenti che potenzialmente potrebbero fruire del Centro Sportivo) è un passaggio complesso che, in assenza di indici statistici ufficiali di riferimento, deve essere ricavata e stimata empiricamente.

Per tale motivo, si ritiene che – considerando le caratteristiche del Centro Sportivo e la qualità dell'offerta dei servizi che il Centro si propone di offrire – delle 12.105 unità circa di utenti potenziali, il numero effettivo di ingressi annui di utenti possa essere pari a circa 4.842 unità circa (pari dunque al 40% del bacino di utenti potenziali).

Al fine di eseguire una stima prudenziale del bacino di utenza non si è tenuto conto degli apporti di utenza dalle municipalità confinanti o dai comuni limitrofi, atteso che il centro è facilmente raggiungibile sia attraverso gli assi viari che con metropolitana o mezzi pubblici.

In conclusione, considerando che le elaborazioni e le stime effettuate per determinare il "*bacino di riferimento*" stimato molto prudentemente in un minimo di circa 4842 unità annui, si ritiene che la possibilità di poter aumentare gli utenti della struttura oltre il dato indicato sia del tutto ragionevole e confortata dai numeri prudentemente elaborati, in virtù anche del fatto che il trend di domanda della pratica sportiva amatoriale è in aumento sebbene molto variegato nella suddivisione di discipline praticate e di aree geografiche.

ELABORAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE

A tal proposito è necessario precisare che l'analisi economico-finanziaria di seguito presentata, è stata sviluppata nel rispetto dei principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità nella individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stato impostato ed elaborato il modello numerico che consente di valutare il grado di convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.

- convenienza economica si intende la capacità del progetto di "creare valore" generando un livello di redditività sufficiente a remunerare l'investitore per il capitale investito tenendo ovviamente conto del rischio sopportato;
- sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso delle fonti finanziarie acquisite.

ANALISI PRELIMINARE

Tutte le ipotesi sono state formulate, sempre nel rispetto dei principi enunciati, anche secondo criteri di prudenza ed attendibilità che trovano un limite nell'impossibilità di predeterminare, con sufficiente precisione, la propensione al rischio e la capacità di raccogliere risorse finanziarie dal sistema bancario per un "promotore generico".

Alla base di questa analisi di fattibilità economico-finanziaria sono state poste alcune ipotesi di base definite nell'ambito delle seguenti macro classi:

- a) ipotesi tecnico-operative;
- b) ipotesi fiscali;
- c) ipotesi finanziarie.

Ipotesi Tecnico - Operative

Le ipotesi tecnico - operative riguardano essenzialmente:

- investimenti ed altre informazioni correlate;
- definizione delle tariffe e stima dei ricavi;
- quantificazione dei costi di gestione.

Per quanto riguarda i ricavi di gestione, si è ritenuto di applicare ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico, tariffe distinte per tipologia di utilizzo dell'impianto sportivo.

Investimento

Si ritiene che, stante lo stato attuale dell'impianto, l'unico investimento da eseguire per iniziare l'attività sportiva è limitata ad una manutenzione straordinaria edile soprattutto dei locali da adibire a ristoro e i relativi pertinenziali, per la quale si ipotizza un investimento di circa € 40.000,00.

Capacità massima ed effettiva dell'impianto

Sulla base delle ipotesi di frequenza dell'utenza è stata elaborata una previsione di ricavo derivante dagli affitti annuali a singole società sportive, per le varie attività praticabili sul campo polivalente, dal fitto orario dello stesso campo sportivo, oltre che dal ricavo dovuto alle vendite dell'area ristoro.

L'anno di riferimento tiene conto di dieci mesi di utilizzo dell'impianto su dodici.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le modalità di calcolo impiegate per determinare i ricavi e della capacità produttiva massima dell'impianto.

Si è tenuto conto di un valore medio annuo, che tenga conto di un minor incasso nei primi anni di attività bilanciato da un incremento dell'attività a regime, spalmato su un arco temporale di dieci anni

Per quanto sopra, considerato che tale tipologia di attività non consentono spesso un utilizzo dell'impianto a disposizione durante l'intera giornata, (per assenza di manifestazioni, impossibilità normative ecc.), si è stimato un utilizzo medio annuo da parte di 6 società, che tiene conto nei primi anni di un minor numero di società abbonate, bilanciate da un incremento delle stesse dopo circa 6 anni di attività, stimato su un arco temporale di 10 anni e da una media di utilizzo a fitto ad ore di 2 ore giornaliere, su 300 giorni di utilizzo annui, stesso discorso per i ricavi derivanti dalle

vendite dell'area ristoro, di cui si è stimato una media tra le difficoltà iniziali di gestione, la fase transitoria e il valore di regime finale incrementato rispetto all'inizio attività.

Nel calcolo dei ricavi si è tenuto conto di una rivalutazione annua pari all'1%.

Per ricavare il BACINO DI UTENZA Sono stati utilizzati dati derivanti dal Sito del Comune di Napoli che di seguito si riportano:

MUNICIPALITÀ' 8 – Piscinola Marianella – Chiaiano – Scampia

DATI POPOLAZIONE Municipalità VIII– Fonte COMUNE DI NAPOLI

Popolazione residente	92.616
Popolazione maschile	45.991
Popolazione femminile	46.625
Abitanti/Kmq	5,308
Popolazione 0-14 anni su 100	20,04%
Popolazione 15-64 anni su 100	68,99%
Popolazione >65 anni su 100	13,5%
Popolazione <5 anni su 100	6,08%
indice di vecchiaia	54,74%
indice di dipendenza totale (% di persone non autonome)	44,95%

Tab.3 - Fonte: Comune di Napoli

di seguito si riporta la tabella riepilogativa per il calcolo del bacino d'utenza

STIMA BACINO D'UTENZA

90.000	Numero di residenti Municipalità VIII -fonte Comune di Napoli
50%	Percentuale di riduzione valutata sui dati statistici (escludendo anziani, bambini piccoli, impianti in concorrenza)
45.000	BACINO di utenza rivalutato
26,9%	Percentuale di riduzione per persone che praticano sport secondo dati statistici ISTAT - diversificate per ambiti territoriali
12.105	BACINO di Utenza teorico
40%	Percentuale di utenti possibili – stimata sul bacino di utenza teorico
4.842	BACINO UTENZA Annuo

Tab.4 – Riepilogo calcolo bacino d'utenza

RICAVI

Ricavi dalle vendite dell'area RISTORO

Consideriamo per lo snack-bar una gestione molto semplice, finalizzata a garantire un punto di ristoro a chi usufruisce dell'impianto sportivo, ipotizzando che la vendita sia prevalentemente quella di caffè, panini/snack e bevande, ipotizzando un ricavo del 60% (come mediamente riscontrabile da analisi di statistiche di settore).

Per il calcolo dei ricavi si è stimato prudenzialmente un numero di clienti annui pari a 2000, che tiene conto anche degli accompagnatori oltre che degli atleti ovvero circa 7 clienti al giorno, stimando una spesa media a cliente di 25 € annui.

		ANNI									
ANNI	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	
Spesa media stimata a cliente annua [€]	25	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
Numero di consumatori annui	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	
RICAVI	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	

Tab.5 – Ricavi area ristoro

Ricavi da utilizzo campo da gioco

Consideriamo che l'impianto venga utilizzato per 300 giorni annui, su due turni uno antipomeridiano, prevalentemente a servizio delle scuole quale attività sociale (successivamente riportato nei costi) e uno pomeridiano. Per il calcolo dei ricavi prenderemo in esame il solo turno pomeridiano, in cui sono presenti le società sportive o fruitori amatoriali affittuari degli spazi orari. Per il turno pomeridiano si intende l'utilizzo dell'impianto per 4 ore giornaliere dal lunedì al venerdì (nella fascia 17:00 – 22:00) e per 6 ore giornaliere il sabato e la domenica (nella fascia 16:00 – 22:00).

Considerate le fasce di orario possibili e l'attività continua dal Lunedì alla Domenica, è possibile considerare la presenza di più società con abbonamento annuale che utilizzino l'impianto alternative in base ad calendario concordato.

Come accennato nei paragrafi precedenti, si è stimato una presenza media di 6 società considerata come media tra i primi anni di avvio dell'attività, il periodo transitorio di crescita ed il valore a regime.

Per le tariffe orarie, considerata la disponibilità nell'arco temporale di utilizzo da parte delle società abbonate, si è lasciata la possibilità di utilizzo della struttura con affitti ad ora da parte di utenti amatoriali, enti o società sportive per un massimo di due ore giornaliere.

Ricavi da Società Sportive

		ANNI									
ANNI	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	
Costo affitto annuo a società [€]	12.000,00	12120,00	12.241,20	12.363,61	12.487,25	12.612,12	12.738,24	12.865,62	12.994,28	13124,22	
Numero di società	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
RICAVI	72.000,00	72.720,00	73.447,20	74.181,67	74.923,49	75.672,72	76.429,45	77.193,75	77.965,68	78.745,34	

Tab.6 – Ricavi da società sportive

Ricavi da Tariffe Orarie

		ANNI									
ANNI	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	
Costo tariffa oraria [€]	50	50,5	51,01	51,52	52,03	52,55	53,08	53,61	54,14	54,68	
Numero ore al giorno	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Giorni annui	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
RICAVI	30.000,00	30.300,00	30.603,00	30.909,03	31.218,12	31.530,30	31.845,60	32.164,06	32.485,70	32.810,56	

Tab.7 – Ricavi da tariffa ad ore

COSTI DI GESTIONE OPERATIVA

Per la stima dei costi di gestione operativa si considerano le seguenti tipologie di onere:

- *Personale;*
- *Manutenzione;*
- *Spese Generali;*
- *Utenze;*
- *Altri costi.*

Voce relativa al personale

I costi del personale comprendono gli stipendi e salari, il TFR nonché gli oneri previdenziali ed assicurativi. Peraltro sono stati incrementati anno per anno ad un saggio del 1% per tenere conto degli aumenti periodici previsti dai CCNL ovvero degli scatti di anzianità che vengono applicati per adeguare i salari all'aumento del costo della vita ed all'inflazione più in generale.

Per il personale presente sull'impianto si considerano 3 dipendenti (dotati di eventuali abilitazioni se necessarie) di cui 2 a servizio continuativo annuale per 8 ore al giorno, ed uno stagionale per 9 mesi annui con orario limitato, per il supporto durante il periodo di iscrizioni, manifestazioni ecc..

Non sono computati i costi per il personale necessario durante gli eventi da parte di società che resta a carico delle società stesse.

COSTO PERSONALE FISSO										
ANNO	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°
<i>n. dipendenti</i>	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>stipendio netto mensile</i>	1.450,00	1.464,50	1.479,15	1.493,94	1.508,88	1.523,96	1.539,20	1.554,60	1.570,14	1.585,84
<i>stipendio lordo (tassazione al 27%)</i>	1.841,50	1.859,92	1.878,51	1.897,30	1.916,27	1.935,44	1.954,79	1.974,34	1.994,08	2.014,02
<i>mensilità annue</i>	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
TOTALI	47.879,00	48.357,79	48.841,37	49.329,78	49.823,08	50.321,31	50.824,52	51.332,77	51.846,10	52.364,56
COSTO PERSONALE STAGIONALE										
<i>n. dipendenti</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>stipendio netto mensile</i>	1.150,00	1.161,50	1.173,12	1.184,85	1.196,69	1.208,66	1.220,75	1.232,96	1.245,29	1.257,74
<i>stipendio lordo (tassazione al 27%)</i>	1.460,50	1.475,11	1.489,86	1.504,75	1.519,80	1.535,00	1.550,35	1.565,85	1.581,51	1.597,33
<i>mensilità annue</i>	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
TOTALI	13.144,50	13.275,95	13.408,70	13.542,79	13.678,22	13.815,00	13.953,15	14.092,68	14.233,61	14.375,95
SOMMANO	61.023,50	61.633,74	62.250,07	62.872,57	63.501,30	64.136,31	64.777,67	65.425,45	66.079,71	66.740,50

Tab.8 – Costi per il personale

Voce relativa alle manutenzioni

Si prevede un'attività manutentiva svolta dal Concessionario, tesa al mantenimento in efficienza dell'immobile, scongiurando il deterioramento ed il conseguenziale deprezzamento del bene, che comprenda la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti l'impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di quest'ultimi previste dalla normativa vigente.

Per la voce relativa alle manutenzioni, si considera un'attività ordinaria programmata di circa 6.000,00 € annui, stimata in base ai dati in possesso del Servizio Tecnico Impianti Sportivi, per attività svolte presso altri impianti sportivi analoghi.

In maniera simile, in base ai dati in possesso dal Servizio Tecnico Impianti Sportivi e alla tipologia di impianto, si stima una spesa di € 70.000,00 nel decennio di riferimento, per la manutenzione della copertura e delle parti in ferro ed il mantenimento dei corpi di fabbrica in cemento.

Il costo per la manutenzione straordinaria sarà riportato equamente suddiviso in ogni annualità di riferimento, data l'impossibilità di determinare preventivamente l'annualità in cui sarà necessario eseguire tale attività.

Voce relativa alle spese generali

Nel costo delle spese generali sono considerate le seguenti voci:

- *Assicurazioni;*
- *Pulizia impianto;*
- *Pulizia del verde;*
- *Tasse varie*

In base alla gestione di impianti analoghi da dati in possesso del Servizio Grandi Impianti Sportivi, si considera un importo annuo per le coperture assicurative pari ad € 2.500,00.

Per la pulizia dell'impianto consideriamo l'affido ad un'impresa di pulizia esterna per un costo di € 900 mensili da cui deriva un importo complessivo annuo di € 10.800,00, valutato in base ad indagini di mercato.

Allo stesso modo per la manutenzione del verde e la potatura delle piante, si considera un importo annuo di € 1.000,00 ad un'impresa esterna, garantendo almeno un intervento mensile.

Inoltre si porta in conto un importo forfettario di € 1.000,00 per spese amministrative (quali tasse o eventuali canoni ecc.).

Voce relativa alle utenze

Nel costo delle utenze sono considerate le seguenti voci:

- *acqua;*
- *elettricità;*
- *impianto di riscaldamento;*
- *telefoni.*

I costi ipotizzati sono stati ricavati da analisi e confronto con strutture analoghe eseguite di concerto con il Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi, da cui deriva una stima di € 8.000,00 per l'approvvigionamento idrico, € 5.000,00 per la fornitura di energia elettrica, € 5.000,00 per il servizio di gestione dell'impianto termico sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria, ed infine € 600,00 per l'impianto di telefonia e la rete dati.

Voce relativa agli altri costi

L'importo derivante dalla voce altri costi tiene conto delle seguenti voci:

- *costo sociale;*
- *arredi;*
- *materie prime;*

nella voce dei costi, come accennato nei punti precedenti è riportato il valore di quello che è definito “costo sociale” derivante dal garantire a scuole o enti l’uso gratuito dell’impianto.

Per il calcolo si è ipotizzato un utilizzo dell’impianto in orario scolastico ipotizzando un mancato ricavo di circa 1.200,00 € annui, derivante da un importo forfettario di € 100 mensili per l’uso da parte di Scuole o ENTI Pubblici.

Si è riportato il solo mancato costo derivante dall’affitto a scuole o Enti Pubblici e non anche l’eventuale utilizzo da parte di società o di fitti a tariffa oraria, in virtù del fatto in tali orari la struttura sarebbe comunque inutilizzata da eventuali fruitori che generalmente iniziano le loro attività addestrative/amatoriali nel turno pomeridiano.

Per gli arredi si stima un costo annuo di € 1.500,00 per la sostituzione di eventuali attrezzature danneggiate o obsolete.

La voce “materie prime” è relativa all’importo sostenuto per la fornitura e la gestione dell’area ristoro, stimando che il 40% dei ricavi sia investito per la fornitura appunto di materiale alimentare e la gestione amministrativa.

IPOSTESI FISCALI

Nella formulazione delle ipotesi fiscali, necessarie per la valutazione dell’impatto che l’imposizione fiscale diretta ed indiretta avrà sulla redditività e sulla sostenibilità finanziaria dell’iniziativa, sono state considerate le seguenti assunzioni di base:

- aliquota IVA applicata sui costi di esercizio: 22%;
- aliquota IRES vigente 24%;
- aliquota IRAP vigente 4,97%.

in ogni caso per considerare l’aleatorietà e la variabilità del regime fiscale ed eventuali aliquote non valutate al momento si è ritenuto opportuno considerare un aliquota del 27% per il calcolo del margine operativo netto (M.O.N.)

IPOSTESI FINANZIARIE

Per quel che concerne le variabili finanziarie, non dovendo eseguire opere importanti di manutenzione propedeutica all’esercizio dell’impianto, ma dovendo solo investire un importo di modico valore per il rifacimento soprattutto dell’area ristoro, si è ipotizzato di riportare tale importo solo nella prima annualità della relativa voce “costi per lavori edili”.

IPOSTESI MACROECONOMICHE

Le variabili macroeconomiche poste alla base dello studio sono le seguenti:

L’analisi economico finanziaria, al fine di ridurre l’impatto del rischio inflazionistico, è stata effettuata “a prezzi correnti”. L’adeguamento all’inflazione è stato effettuato indicizzando i valori

di costi ad un tasso dell'inflazione stimato pari al 1 %, così anche per i ricavi di gestione, è stato previsto un incremento annuale dell'1%;

Gli indicatori di valutazione economico-finanziaria del progetto fanno riferimento a queste categorie:

-Valore attuale netto

Il valore attuale netto (VAN) è il valore che assume la somma dei flussi di cassa generati dal progetto durante la gestione. È l'indicatore più utilizzato per la valutazione economica di un progetto, perché considera i flussi di cassa futuri, la loro distribuzione temporale ed il valore finanziario nel tempo. Esso fornisce una indicazione in termini di unità monetarie del valore creato o distrutto dal progetto all'istante della valutazione.

Il criterio di decisione basato sul VAN prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo e la sua rinuncia in caso contrario: solo se il VAN è positivo, infatti l'investimento è in grado di generare ritorni superiori alle risorse impiegate nel progetto.

Difatti il VAN di progetto rappresenta la ricchezza generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

In questo caso si è calcolato un VAN positivo di euro 132.737,54.

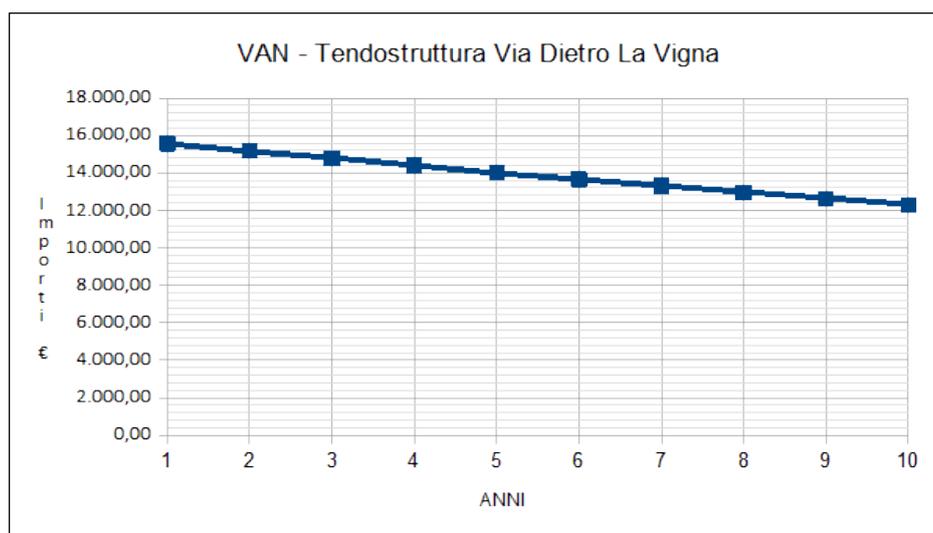


fig.3 – Grafico relativo al VAN

CONSIDERAZIONI SUL COSTO OPPORTUNITÀ DEL CAPITALE

Se, da un lato, appare difficile, se non impossibile, stabilire un preciso livello di remunerazione del capitale investito congruo rispetto al rischio sostenuto, sicuramente appare possibile invece stabilire un range di valori all'interno del quale il tasso individuato possa essere considerato congruo.

Le considerazioni appena svolte spingono per un approccio molto analitico, avendo riguardo di tutte le variabili che possano incidere sui profili di redditività e sostenibilità finanziaria del progetto, tenendo in considerazione, tuttavia, un ulteriore aspetto che appare assolutamente non trascurabile: nel caso in cui un investimento dovesse presentare differenziali eccessivi rispetto al livello di rischio sostenuto dal concessionario (ma non è questo il caso anche perché la redditività

degli impianti sportivi mediamente è assai modesta), le procedure a evidenza pubblica comunque fanno da garanzia per l'abbattimento di una possibile extra-redditività, in quanto altri operatori saranno interessati a partecipare e a tentare di aggiudicarsi l'iniziativa.

CONSIDERAZIONI SULLE SPESE DI INVESTIMENTO SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO

Il progetto di affidamento in concessione prevede, che vi sia, da parte del concessionario, un investimento in attività di manutenzione edile con particolare riferimento al recupero dei locali adibiti alla ristorazione per un valore stimato di € 40.000,00.

Tale importo, ovviamente, sostenuto dal concessionario futuro all'avvio dell'attività potrebbe rappresentare per il medesimo un costo (in termini equivalenza finanziaria) superiore a quello stimato poiché esso sarà recuperato nel corso della gestione e, per tale motivo, è soggetto ai rischi di una riduzione della redditività. Maggiore sarà il rischio gestionale più elevato sarà, in termini di equivalenza, il peso dell'esborso per investimenti.

IL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI SOCIALI E LA LORO MASSIMIZZAZIONE

Si premette che lo sport è considerato a pieno titolo importante veicolo di inclusione, partecipazione ed aggregazione sociale, nonché strumento per il benessere psicofisico e la prevenzione.

Partendo da tali presupposti e sulla base degli elevati benefici sociali ottenibili è stato garantito l'accesso agevolato alla struttura in concessione ad una utenza meritevole di attenzione sociale, con un massimale di accesso di 48 eventi annui (ovvero circa 5 eventi mensili per 10 mesi) per 2 ore giornaliere.

Stante la tipologia di attività sportive da poter praticare (basket, pallavolo e ginnastica) si esclude la possibilità di singoli accessi ma si considera che i fruitori gratuiti possano essere scuole o enti che ne facciano apposita richiesta.

Si prevede anche la possibilità, oltre i 48 eventi da garantire a titolo gratuito, di consentire l'accesso a tariffe agevolate a scuole o Enti, sempre nella fascia scolastica.

Il peso economico in capo al concessionario di tale scelta è stato opportunamente stimato nel conto economico, riportandolo come costo sociale e quantificando in 1.200,00 € annui di mancato introito, sulla base di una tariffazione agevolata alle scuole o agli Enti di circa 25 € ad ora .

Non sono stati riportati nei ricavi le eventuali entrate derivanti da affitti orari a scuole o Enti oltre gli eventi gratuiti.

L'UTILIZZO DI VARIABILI

Ragionando in termini di costruzione di schemi economici sarebbe possibile elaborare un modello che utilizza variabili per misurare le due funzioni di domanda ed offerta con riferimento all'obiettivo di fruibilità/impatto sociale dell'impianto sportivo.

La domanda - che potrebbe essere collegata a variabili di area quali reddito, criminalità, mancata istruzione, disoccupazione - e l'offerta - che potrebbe essere collegata a variabili aziendali interne al concessionario, come il rapporto tra costi fissi e variabili, la capacità produttiva massima ed effettiva dell'impianto, etc.-, determinano infatti il punto di equilibrio e quindi le quantità più idonee per ripartire il peso dell'indicatore sociale sul canone totale".

Ovviamente condizione essenziale per la accettabilità resta quella connessa al rapporto benefici /costi cioè che i benefici siano superiori ai costi.

FATTURATO GLOBALE, VALORE DELLA CONCESSIONE, CANONE CONCESSORIO E GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Dallo sviluppo del Piano Economico Finanziario risulta un fatturato complessivo nei dieci anni del periodo di utilizzo concessorio stimato pari ad euro **1.590.256,31**; si tratta, evidentemente, del fatturato totale stimato generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'Iva.

Il canone concessorio finanziario previsto e ritenuto congruo, risulta di **500,00** euro/mese a titolo di esborso finanziario, cioè € **6.000,00/anno**;

Bisogna, peraltro, considerare l'investimento del valore di € 40.000,00, da sostenersi ad inizio attività per ripristinare la piena funzionalità dei locali ad uso commerciale essi, come visto nei precedenti paragrafi, possono avere un certo peso sulla gestione perché connessi al rischio dell'attività imprenditoriale.

RIEPILOGO ECONOMICO E CONSIDERAZIONI FINALI

RIEPILOGO ECONOMICO											
RICAVI	ANNUALITA'										TOT
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
BAR	50.000,00	50.500,00	51.005,00	51.515,05	52.030,20	52.550,50	53.076,01	53.606,77	54.142,84	54.684,26	55,00
POLIVALENTE	102.000,00	103.020,00	104.050,20	105.090,70	106.141,61	107.203,03	108.275,06	109.357,81	110.451,38	111.555,90	523.110,63
TOTALE	152.000,00	153.520,00	155.055,20	156.605,75	158.171,81	159.753,53	161.351,06	162.964,57	164.594,22	166.240,16	1.590.256,31
COSTI											
PERSONALE	61.023,50	61.633,74	62.250,07	62.872,57	63.501,30	64.136,31	64.777,67	65.425,45	66.079,71	66.740,50	638.440,83
MANUTENZIONE	6.000,00	6.060,00	6.120,60	6.181,81	6.243,62	6.306,06	6.369,12	6.432,81	6.497,14	6.562,11	62.773,28
COSTI GENERALI	15.300,00	15.453,00	15.607,53	15.763,61	15.921,24	16.080,45	16.241,26	16.403,67	16.567,71	16.733,38	160.071,85
UTENZE	18.600,00	18.786,00	18.973,86	19.163,60	19.355,23	19.548,79	19.744,27	19.941,72	20.141,13	20.342,55	194.597,15
MATERIE PRIME	20.000,00	20.200,00	20.402,00	20.606,02	20.812,08	21.020,20	21.230,40	21.442,71	21.657,13	21.873,71	209.244,25
MANUT STRAORD	7.000,00	7.070,00	7.140,70	7.212,11	7.284,23	7.357,07	7.430,64	7.504,95	7.580,00	7.655,80	73.235,49
ARREDI	1.500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45	1.560,91	1.576,52	1.592,28	1.608,20	1.624,29	1.640,53	15.693,32
COSTO SOCIALE	1.200,00	1.212,00	1.224,12	1.236,36	1.248,72	1.261,21	1.273,82	1.286,56	1.299,43	1.312,42	12.554,66
AMMORTAMENTO LAVORI	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	5.180,18	51.801,83
TOTALE	135.803,68	137.109,92	138.429,22	139.761,71	141.107,52	142.466,79	143.839,66	145.226,26	146.626,72	148.041,18	1.418.412,65
Margine Operativo Lordo M.O.L.	16.196,32	16.410,08	16.625,98	16.844,05	17.064,29	17.286,73	17.511,40	17.738,32	17.967,50	18.198,98	171.843,66
Margine Operativo Netto M.O.N.	11.823,31	11.979,36	12.136,97	12.296,15	12.456,93	12.619,32	12.783,32	12.948,97	13.116,28	13.285,26	125.445,87

Tab.9 – Riepilogo economico

STIMA CANONE CONCESSORIO MENSILE	
10	Anni Concessione
1.590.256,31	Ricavi complessivi
1.418.412,65	Costi complessivi
171.843,66	Margine Operativo Lordo – rappresenta la differenza tra Ricavi e Costi
125.445,87	Margine Operativo Netto – rappresenta il M.O.L al netto della tassazione
12.544,59	Margine netto annuo
1.045,38	Margine netto mensile
Considerato le variabili esaminate si stima congruo un canone mensile di € 500,00	
500,00	CANONE CONCESSORIO MENSILE

Tab.10 – Stima CANONE Concessorio

La natura del progetto va valutata sotto il duplice aspetto della fattibilità economico finanziaria e la valenza sociale in termini di costo beneficio.

Sotto il primo aspetto, dal P.E.F. elaborato si evince un margine operativo netto positivo già dal primo anno di attività, con valori positivi sempre crescenti, pur considerando che la stima è estremamente prudentiale rispetto ad un utenza ipotetica standard, dato che si è tenuto conto del particolare contesto sociale notoriamente degradato e non si è tenuto conto degli eventuali apporti di utenti dai quartieri limitrofi.

In riferimento al secondo aspetto, appare evidente il vantaggio sociale di restituire alla cittadinanza una struttura capace di fungere da punto aggregante per i giovani del quartiere considerato anche la posizione centrale e facilmente raggiungibile che fa propendere per un reale bacino di utenza molto maggiore di quello stimato empiricamente e quindi di un ritorno economico via via crescente a medio e lungo termine.