

ALLEGATO C

ADVISOR SARNO S.R.L.

Via Matteotti, 62 - 84087 Sarno (SA)
P.IVA: 05010250651
telefono: 081 - 0125272 - mail: advisorsarno@gmail.com

Spett.le
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
(provincia di Napoli)
Servizi sociali, istruzione, sport e cultura
Corso Campano n. 200
80014 - Giugliano in Campania

**OGGETTO: REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA
GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO POLIVAMNTE DENOMINATO
"PALATECFI".
DETERMINA N. 2007 DEL 29/12/2017.**

In riferimento all'incarico conferito, di cui all'oggetto, con la presente ci pregiamo inviarvi in due originali fascicoli relativi al Piano Economico Finanziario.

Riteniamo utile informarvi che durante i sopralluoghi effettuati presso la struttura in oggetto, abbiamo rilevato che la stessa necessita di interventi importanti di manutenzione straordinaria.

Tanto era dovuto, distinti saluti

Sarno lì 26/02/2018

ADVISOR SARNO s.r.l.
Via Matteotti, 62 - 84087/Sarno (SA)
E-mail: info@advisorsarno.it
P. Iva - R.I. Salerno 05010250651



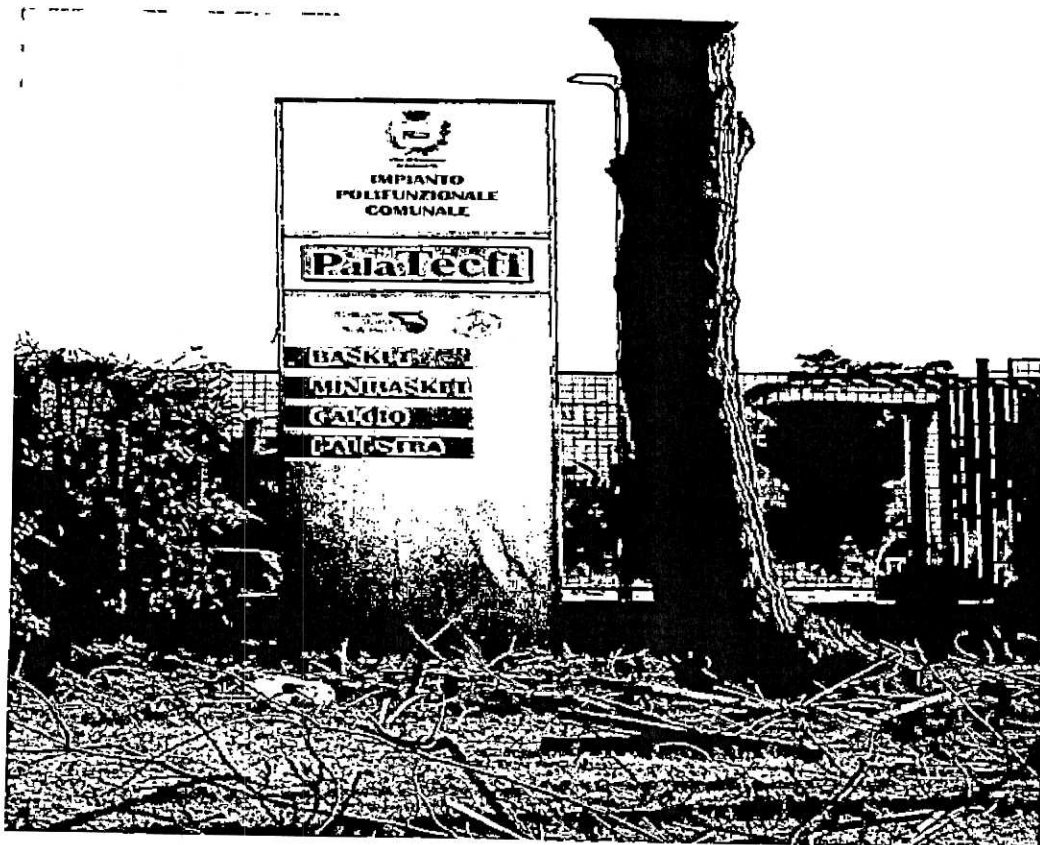
CITTA' DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Provincia di Napoli



**Piano Economico - Finanziario
per la concessione in gestione
della struttura sportiva polivalente**

"PALATECFI"



Documento elaborato da: Advisor Sarno S.r.l.

Città di Giugliano in Campania (NA) - Piano Economico Finanziario - "PALATECFI"

INDICE

PREMESSA

- 1) Descrizione del complesso sportivo ed ipotesi gestionali adottate per la determinazione dei valori del PEF;
- 2) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di ricavo previste;
- 3) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di costo previste;
- 4) Ulteriori informazioni relative alla redditività ed alla sostenibilità dell'operazione
- 5) Allegati:
 - Conto economico;
 - Organico previsto;
 - Tariffe applicate;



PREMESSA

Il presente documento rappresenta il Piano Economico e Finanziario riguardante la proposta per la concessione inerente il servizio di gestione dell'impianto sportivo polivalente denominato "PALATECFI" di proprietà del Comune di Giugliano in Campania ed ubicato in Via Casacelle n.100.

Nel Palatecfi è possibile fare attività agonistica al coperto per le società ed associazioni sportive e professionistiche del territorio.

Gli elementi del P.E.F. che verranno descritti nei punti successivi sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo polivalente in oggetto e dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

Il presente piano è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria ed ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

CAPITOLO 1: DESCRIZIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO ED IPOTESI GESTIONALI ADOTTATE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEL P.E.F.

1)-a Descrizione della struttura

Il L'impianto sportivo polivalente denominato Palatecfi è dotato di:

- n. 1 Palazzetto dello Sport con annesso piccolo campo di calcetto a tre
- n. 1 Campo di Calcio a 9 in erba sintetica;
- n. 1 una Club House (reception, bar, servizi igienici/spogliatoio per il personale, magazzino,);

Il palazzetto ha una struttura realizzata in parte in cemento armato, con copertura portante della copertura in lamiera, realizzata in acciaio. E' composta da un'area interna pavimentata in parquet destinata alle attività sportive, delle dimensioni di circa 700 mq., in cui sono tracciati un campo regolarmente da basket ed un campo regolarmente da pallavolo che consentono di essere omologati dalle rispettive federazioni sportive. La struttura internamente delle gradinate laterali sul lato prospiciente il campo di calcio in erba sintetica.

Il complesso comprende anche un Campo di Calcio "a 9" realizzato in erba sintetica ed un'area pertinenziale in parte a verde ed in parte asfaltata di circa 3.000 mq.

Il complesso è facilmente raggiungibile anche da automezzi ed in prossimità si trova facilmente possibilità di parcheggio libero.



1)-b Ipotesi gestionali

La gestione dovrà assicurare il funzionamento dell'impianto con la finalità di permettere la pratica sportiva pertanto dovrà essere garantita la fruibilità della struttura per consentire il regolare svolgimento della pratica sportiva nella fascia oraria che va dalle ore 15,00 alle ore 23,00.

Gli elementi del presente piano economico finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura sportiva, con una stima approssimativa degli attuali costi e ricavi di gestione, dalle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato. Il presente piano "di massima" è finalizzato a fornire all'operatore economico la dinamica finanziaria generata dalla gestione dei servizi e manutenzione ordinaria e ipotizzare un equilibrio economico finanziario complessivo.

Il Centro Sportivo Palatecfi potrà offrire i seguenti servizi primari:

- a. Scuola Basket
- b. Scuola Calcio
- c. Affitto Campo da Basket
- d. Affitto Campo di Calcetto

Inoltre, grazie alla natura polivalente delle strutture, potrà offrire i seguenti servizi secondari:

- e. Organizzazione feste / eventi
- f. Campo scuola estivo

Si prevede che l'attività venga gestita attraverso una ASD (Associazione Sportiva Dilettantistica) o una SSD (Società Sportiva Dilettantistica) al fine di beneficiare della fiscalità agevolata concessa a tale forme associative, in particolare in materia di IVA.



1) Descrizione ed informazioni relative alle principali voci di ricavo previste

A regime, le principali voci di ricavo sono relative all'attività istituzionale del Centro Sportivo, e precisamente:

Scuola Basket e Minibasket

L'ipotesi gestionale prevede l'esercizio della scuola basket sviluppata su vari gruppi di lavoro in base all'età dei partecipanti: lun/mer/ven e mar/gio in tre fasce orarie pomeridiane. Si ipotizza l'utilizzo a tale scopo dei tre campi coperti nelle ore pomeridiane dalle 15.00 alle 19.00.

Il Minibasket vuole esser un momento significativo ed importante nella delicata fase di crescita dei bambini che con entusiasmo e passione ad esso si rivolgono. Non sempre le aspettative dei bambini vengono considerate: amicizia e correttezza, rispetto delle regole e degli avversari, nel gioco sport, vengono spesso tradotte in esasperato agonismo e ricerca ossessiva del risultato e grande responsabilità hanno gli adulti verso i loro bambini. Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 15 per ogni gruppo di lavoro, per un totale di 75 annui. Il costo a carico di ogni iscritto è calcolato in € 400 annui (€ 40 mensili per 10 mesi), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

Affitto Palazzetto per gare di basket

Si ipotizza di affittare il campo da basket ad altre associazioni sportive per numero 3 volte alla settimana per una tariffa "gara" di euro 100,00 per un incasso annuale complessivo di 13.800 euro.



Scuola Calcio

L'ipotesi gestionale in questo caso deve considerare la presenza di una pluralità di offerta sul territorio che comporta sia una maggiore concorrenza, che si riflette nella necessità di avere prezzi bassi e nella ridotta disponibilità di utenti.

Si prevede l'esercizio della scuola calcio sviluppata su sei gruppi di lavoro: lun/mer/ven e mar/gio/sab in due fasce orarie pomeridiane dalle 16.30 alle 18.30.

Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 10/15 per ogni gruppo di lavoro, per un totale di 80 annui. Il costo a carico di ogni iscritto è calcolato in € 400 annui (€ 40 mensili per 10 mesi + € 40 per il Kit), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

Affitto Campo Calcio a "9"

Si ipotizza di affittare il campo di calcio negli orari in cui non è a disposizione della scuola calcio.

In via prudenziale, l'ipotesi di lavoro considera la possibilità di affittare il campo tutti i giorni della settimana per undici mesi annui, due volte al giorno, una in fascia diurna e una volta in fascia serale/notturna.

La tariffa (IVA inclusa) individuata è la seguente:

- oraria diurna € 80,00
- oraria serale € 100,00

Altri ricavi

Non si può tralasciare l'ipotesi, più che probabile che si riesca ad ottenere dei ricavi da ulteriori attività, ovvero:

- a. CAMPO SCUOLA – realizzabile nel mese di luglio ad un costo settimanale medio di € 50,00. L'ipotesi di una media di 40 iscritti nel mese.

- b. SPONSORIZZAZIONI – L'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari a margine dei campi sportivi non è remota. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali/ricettive) che in "cambio merce" (per i fornitori istituzionali); in ogni caso la valorizzazione media è di € 1.000,00/anno a sponsor per una stima di 6 sponsor.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, located in the bottom right corner of the page.

CAPITOLO 2 - DESCRIZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLE PRINCIPALI ALLE PRINCIPALI VOCI DI COSTO PREVISTE

In questa sede ci soffermeremo all'analisi dei principali costi di gestione generale della struttura e di quelli legati all'attività caratteristica del Centro Sportivo, ovvero le scuole e l'affitto dei campi.

Relativamente alla struttura generale, il costo principale è da individuare essenzialmente nel personale necessario e nei costi per la gestione/manutenzione ordinaria.

Si stima la necessità di avere i seguenti addetti con i seguenti costi annui:

- N. 1 Responsabile del Centro full time € 18.000,00
- N. 1 Addetto Amministrativo part time 50% € 15.000,00

A tali costi dovranno aggiungersi le utenze, i costi di pulizia, la manutenzione ordinaria degli impianti termico / elettrico / idrico fognante, comprese eventuali riparazioni e/o sostituzioni di elementi o componenti non più efficienti, manutenzione dei campi di gioco e delle relative attrezzature, manutenzione del verde, disinfestazione e derattizzazione di tutte le aree della struttura ed altri costi amministrativi e commerciali il cui dettaglio è presente nel Conto Economico a regime.

Il principale costo caratteristico delle attività della Scuola Calcio e della Scuola di Basket è legato essenzialmente agli istruttori; sulla scorta di informazioni relative a strutture ed attività simili, si ipotizza la necessità di avere il seguente personale con i relativi costi annuali:

- Capo Istruttore basket € 9.000,00
- Istruttore basket € 6.000,00
- Capo Istruttore Calcio € 9.000,00
- Istruttore Calcio € 6.000,00



Ulteriori costi di rilievo legati alle attività sportive organizzate sono i costi per il materiale sportivo (palline, palloni, attrezzature minute, materiali vari di consumo) il costo stimato è pari al 6/7% dei ricavi ottenuti dalle scuole calcio e Basket, il costo dell'assicurazione sportiva stimato in € 20,00 ad iscritto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'R' and 'A'.

CAPITOLO 3 - ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA REDDITIVITA' ED ALLA SOSTENIBILITA' DELL'OPERAZIONE

Tra i fattori che possono incidere in maniera decisiva sulla redditività e sostenibilità dell'ipotesi gestionale vi è sicuramente l'importo del canone di concessione.

La determinazione del canone deve tener conto dei seguenti fattori:

- valutazione patrimoniale,
- redditività presunta della struttura sportiva,
- gravosità degli oneri correlati alle utenze,
- opere di investimento necessarie.

Come accennato in apertura di relazione, il Centro Sportivo "PALATECFI" è una struttura di vecchia costruzione e, pertanto, necessita di vari interventi di manutenzione straordinaria.

La redditività presunta della struttura sportiva, al lordo degli oneri concessori, pari a circa il 5% dei ricavi attesi, è in linea con la media della attività di riferimento.

Le utenze saranno interamente a carico del gestore e nulla graverà in capo al Comune.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene congruo un canone di concessione pari al 3,00% del valore dei ricavi attesi.

Allegati

- A) Conto economico a regime
- B) Organico previsto
- C) Tariffe applicate
- D) Rilievo fotografico



ALLEGATO A

ALLEGATO "A" - CONTO ECONOMICO A REGIME - "PALATECFI"

Ricavi	Quantità all'anno	Quantità al mese	Quantità al giorno	Giorni/ Mesi	Importo unitario	Ricavi annui	% sui ricavi tot.
Corso Basket	75				€ 400	€ 30.000	24,63
Ricavi da Affitto orario Palazzetto per partite basket			3	46	€ 100	€ 13.800	11,33
Corso Calcio	75				€ 400	€ 30.000	24,63
Ricavi da Affitto orario campo Calcio a 9 - diurno			1	150	€ 80	€ 12.000	9,85
Ricavi da Affitto orario campo Calcio a 9 - notturno			1	150	€ 100	€ 15.000	12,32
Campo Scuola Estivo		40		1	€ 150	€ 6.000	4,93
Ricavi Punto Ristoro		9		20	€ 50	€ 9.000	7,39
Sponsorizzazioni	6				€ 1.000	€ 6.000	4,93
TOTALE RICAVI						€ 121.800	100,00
Costi variabili				%	Ricavi annui	Costi variabili annui	% sui ricavi tot.
Materiale ed attrezzatura per scuole Basket e Calcio				7%	€ 60.000	€ 3.900	3,20
Costi Punto Ristoro				40%	€ 9.000	€ 3.600	2,96
Assicurazione Sportiva						€ 1.575	1,29
Costi Campo Scuola Estivo				50%	€ 6.000	€ 3.000	2,46
TOTALE COSTI VARIABILI						€ 12.075	9,91
Costi che non variano in funzione del n. utenti			N.	N.	Importo	Costi fissi annui	% sui ricavi tot.
Ammortamenti						€ -	0,00
Canone annuale di concessione				1	€ 3.654	€ 3.654	3,00
Energia elettrica						€ 12.000	9,85
Gas						€ 4.000	3,28
Acqua						€ 4.000	3,28
Telefonia						€ 480	0,39
Responsabile della struttura			1		€ 18.000	€ 18.000	14,78
Impiegato amministrativo			0,5		€ 15.000	€ 7.500	6,16
Capo Istruttore basket			1		€ 9.000	€ 9.000	7,39
Istruttori Basket			1		€ 6.000	€ 6.000	4,93
Capo Istruttore Calcio			1		€ 9.000	€ 9.000	7,39
Istruttori Calcio			1		€ 6.000	€ 6.000	4,93
Commercialista, consulente del lavoro, legale						€ 2.400	1,97
Pubblicità e Promozione				3	€ 1.000	€ 3.000	2,46
Dominio, hosting e manutenzione sito internet						€ 500	0,41
Manutenzioni, riparazioni						€ 4.000	3,28
Assicurazione RC struttura						€ 2.500	2,05
Pulizie						€ 6.000	4,93
Altri costi amministrativi, TARI e altre tasse varie						€ 5.000	4,11
Guardiana notturna/festiva			0		€ 16.000	€ -	0,00
Cancelleria e Materiali di consumo						€ 500	0,41
Altre spese varie ed eventuali						€ 2.000	1,64
TOTALE COSTI FISSI						€ 105.534	86,65
TOTALE COSTI						€ 117.609	96,56
REDDITO OPERATIVO						€ 4.191	3,44




ALLEGATO B

ALLEGATO "B" - ORGANICO PREVISTO A REGIME - "PALATECFI"

PERSONALE DIPENDENTE E COLLABORAZIONI	Nr. Addetti	Costo Annuo	Costo totale
Responsabile di struttura	1	€ 18.000	€ 18.000
Amministrativo	0,5	€ 15.000	€ 7.500
Capo Istruttore basket	1	€ 9.000	€ 9.000
Istruttori Basket	1	€ 6.000	€ 6.000
Capo Istruttore Calcio	1	€ 9.000	€ 9.000
Istruttore Calcio	1	€ 6.000	€ 6.000
Guardiano	0	€ 16.000	€ -
TOTALE	5,5		€ 55.500

Handwritten signature and circular stamp.

ALLEGATO C

TARIFE DA APPLICARE "PALATECFI"

Tariffa Basket	Prezzi ora (iva inclusa)	Prezzo Annuale
Corso Basket		€ 400,00
Affitto campo Basket	€ 80,00	

Tariffa Calcio	Prezzi ora (iva inclusa)	Prezzo Annuale
Corso Calcio		€ 400,00
Campo diurno	€ 80,00	
Campo serale	€ 100,00	

ALLEGATO "D" RILIEVO FOTOGRAFICO

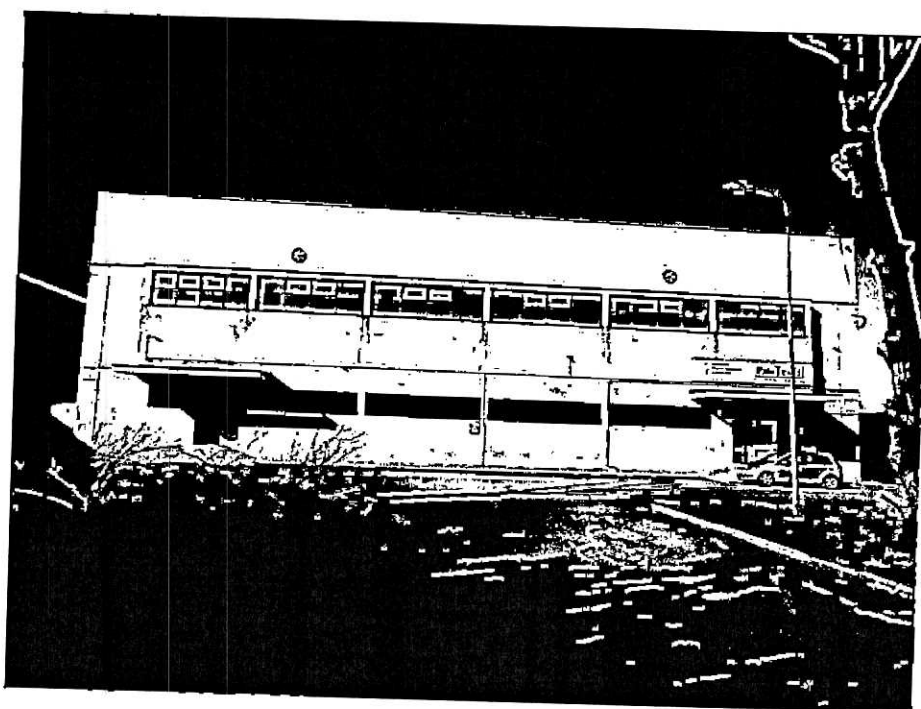


FOTO N.1 - INGRESSO

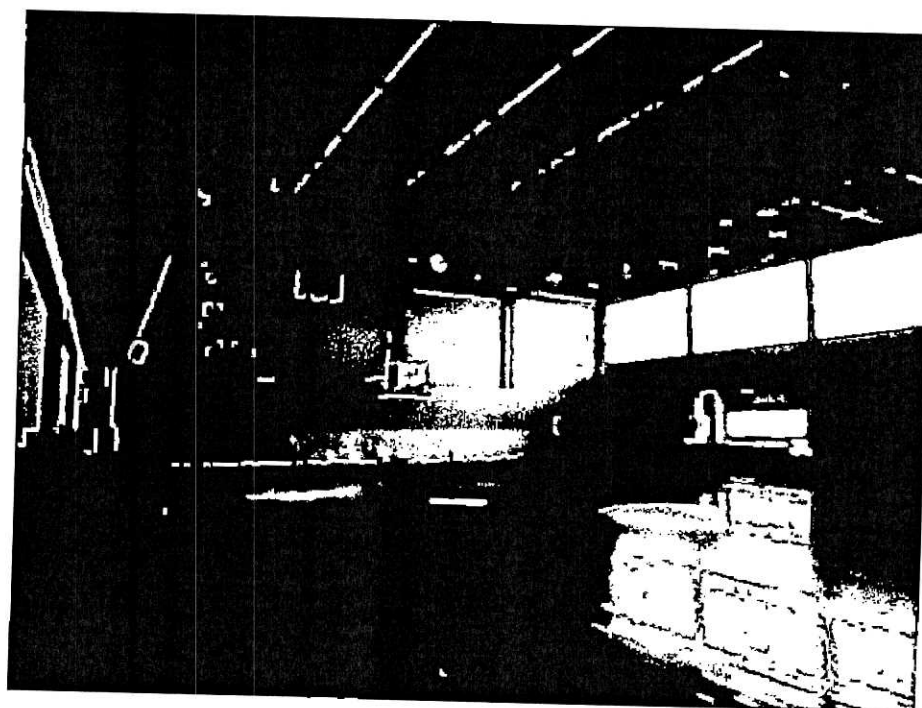


FOTO N. 2 - PARQUET DA GIOCO

Città di Giugliano in Campania (NA) - Piano Economico Finanziario - "PALATECFI"

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

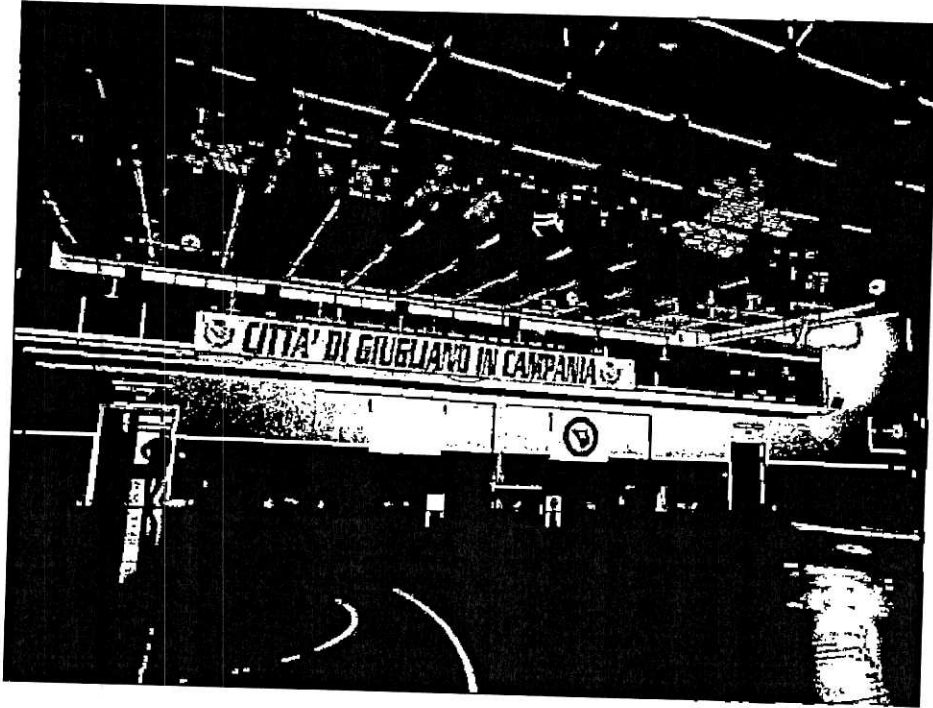


FOTO N.3 - SPALTI

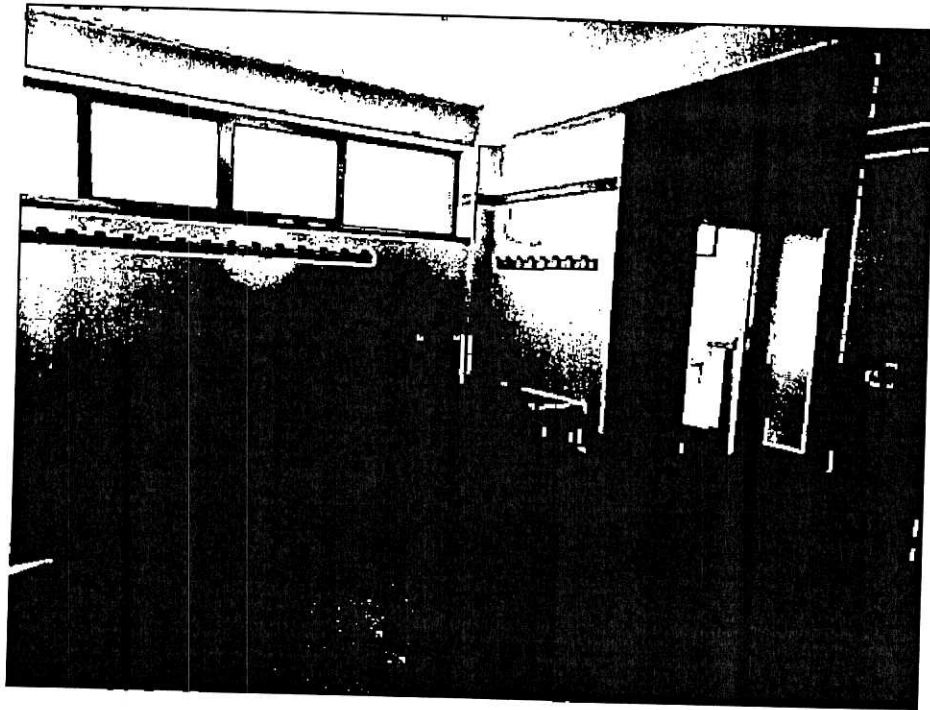


FOTO N. 4 - SPOGLIATOI

A large, stylized handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

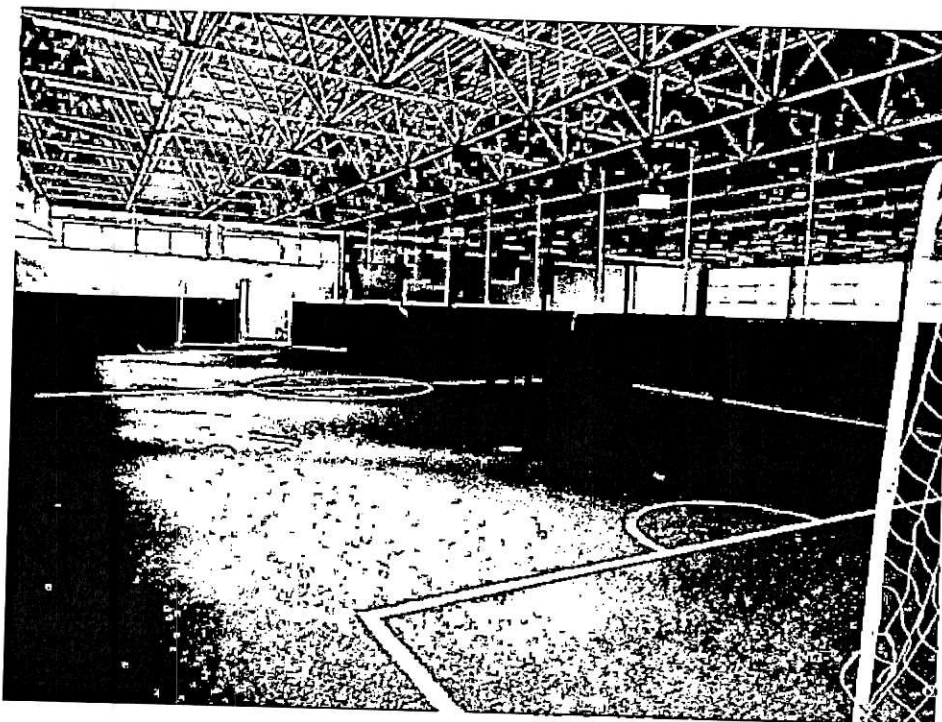


FOTO N. 5 – CAMPETTO DI ALLENAMENTO/RISCALDAMENTO

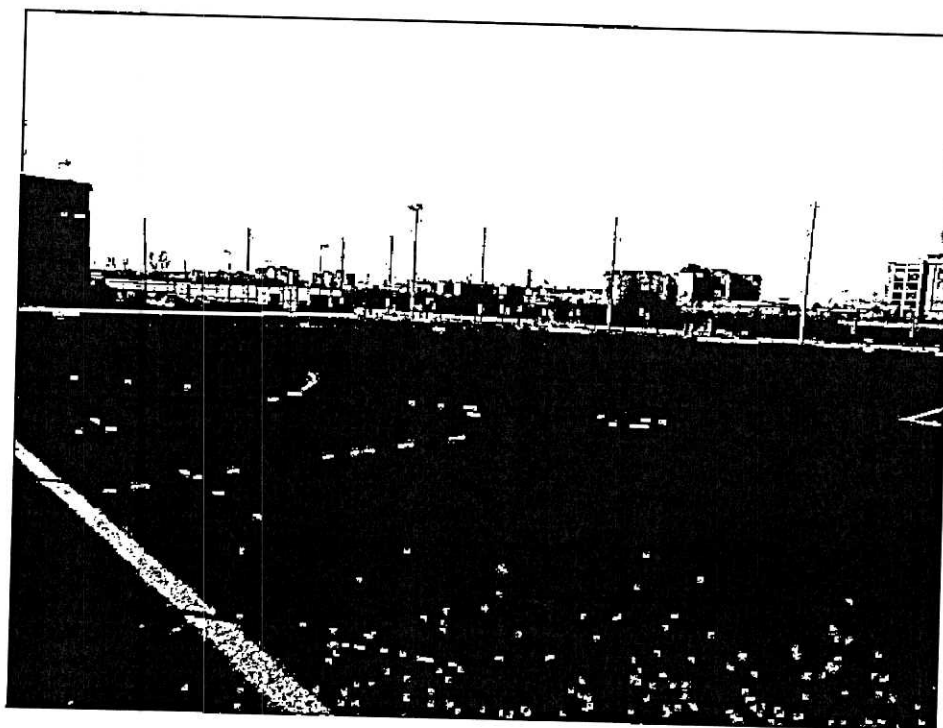


FOTO N. 6 – CAMPO DI CALCIO IN ERBA SINTETICA

ADVISOR SARNO s.r.l.
Via Matteotti, 62 (SA)
E-mail: info@advisor.it
P. IVA Risc. Sale no 650144...

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.