

ADVISOR SARNO S.R.L.

Via Matteotti, 62 - 84087 Sarno (SA)

P.IVA: 05010250651

telefono: 081 - 0125272 - mail: advisorsarno@gmail.com

Comune di Giugliano in C. (NA)

Protocollo: **0007675 I**

Data: 24/01/2018

Classificazione: 08.15

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 POLIVALENTE UBICATO IN ZONA CAPOPANNONE-EPITAFFIO.
DETERMINA N. 2007 DEL 29/12/2017.**

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

Riteniamo utile informarvi che durante i sopralluoghi effettuati presso la struttura in oggetto abbiamo rilevato le seguenti criticità che andrebbero rimosse antecedentemente l'affidamento in gestione e nello specifico:

1. Nell'edificio "Club House" abbiamo rilevato due importanti infiltrazioni nel soffitto con danni alla controsoffittatura;
2. Due dei tre campi da tennis coperti, e precisamente quelli posti ai lati estremi, presentano numerose pozzanghere d'acqua attestanti la non piena fruibilità della struttura in caso di pioggia;
3. Il campo da tennis scoperto in terra battuta presenta in vari punti la crescita di erbacce e piante varie;
4. Presenza di erbacce in tutti gli spazi comuni,
5. Sembrebbero non effettuati gli allacci alle utenze.

Sarno li 22/01/2018

ADVISOR SARNO s.r.l.
L'Amministratore Unico



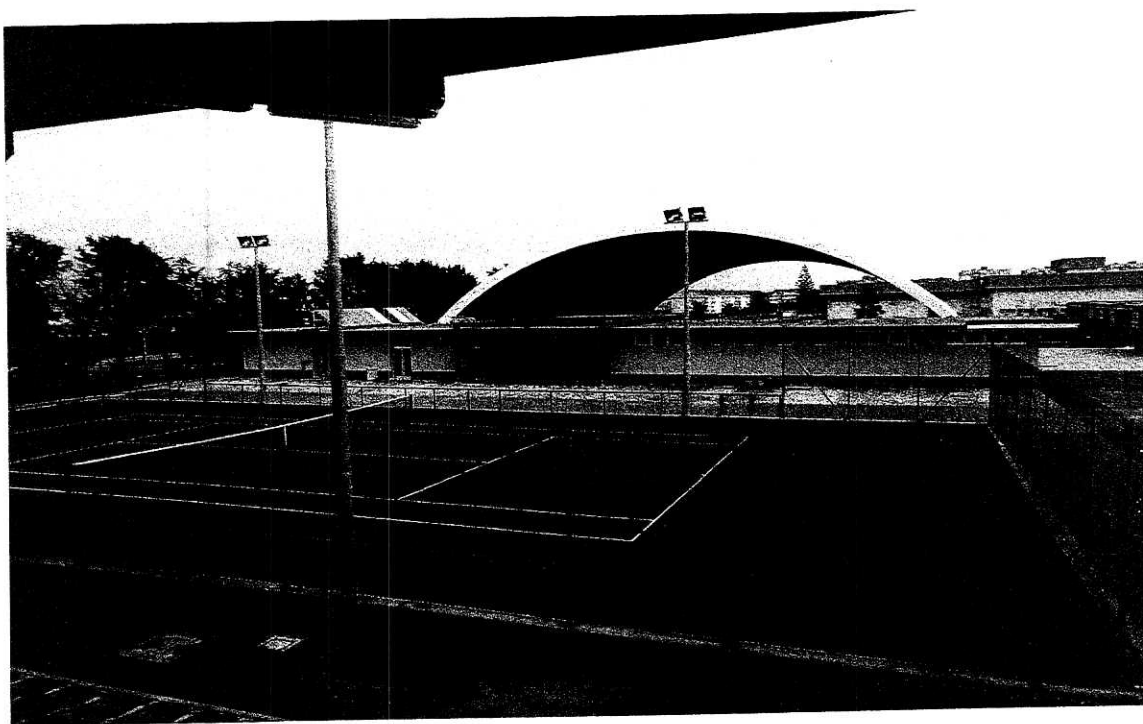
CITTA' DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Provincia di Napoli



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

“CENTRO SPORTIVO ANTHARES”



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

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 "Centro Sportivo Anthares" di proprietà del Comune di Giugliano in Campania ed ubicato in Zona Campopannone-Epitaffio e con ingresso pedonale e carrabile da Viale dei Gemelli.

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 Centro Sportivo Anthares è una struttura di recente costruzione dotata di:

- n. 1 Campo di Calcio a 5 in erba sintetica;
- n. 1 Campo da Tennis in terra rossa scoperto;
- n. 3 Campi da Tennis in materiale sintetico con copertura in legno lamellare e teli in PVC;

Tutti i campi sportivi sono realizzati secondo le normative di riferimento della FIGC e FIT e del CONI - F.S.N.

Inoltre, insistono nel Centro Sportivo:

- una Club House (reception, servizi igienici/spogliatoio per il personale, magazzino, area disponibile per varie attività);
- Spogliatoi con servizi igienici e docce ad uso esclusivo "Tennis" per atleti e giudici con annesso locale "palestra";
- Spogliatoi con servizi igienici e docce ad uso esclusivo del Campo di Calceetto (2 grandi per le squadre + 2 piccoli per gli arbitri/istruttori);
- Tribuna coperta di c.ca 500 posti con sottostanti servizi igienici a servizio degli spettatori;
- Locale guardiania/biglietteria;
- Area parcheggio.

1)-b Ipotesi gestionali

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 Anthares si presta agevolmente a sopperire ad una totale assenza di strutture tennistiche nel Comune di Giugliano in Campania.

Il Centro potrà offrire i seguenti servizi primari:

- a. Scuola Tennis
- b. Scuola Calcio
- c. Affitto Campi da Tennis
- 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

Infine, la presenza di una ampia tribuna spettatori e l'adeguata dotazione di servizi possono essere la premessa per l'organizzazione di eventi di carattere sportivo di rilevanza regionale / nazionale.

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 Tennis

L'ipotesi gestionale prevede l'esercizio della scuola tennis sviluppata su sei gruppi di lavoro: lun/mer/ven e mar/gio/sab in tre fasce orarie pomeridiane. Si ipotizza l'utilizzo a tale scopo dei tre campi coperti nelle ore pomeridiane dalle 16.00 alle 19.00.

Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 20 per ogni gruppo di lavoro, per un totale di 120 annui. Il costo a carico di ogni iscritto è calcolato in € 500 annui (€ 50 mensili per 10 mesi), prezzo ritenuto congruo anche in virtù della qualità dei campi e dei servizi annessi.

Affitto Campi da Tennis

Si ipotizza di affittare i campi da tennis coperti negli orari in cui non sono occupati dalla scuola tennis; è invece sempre disponibile il campo in terra rossa scoperto.

L'ipotesi gestionale prevede le seguenti tariffe orarie (IVA inclusa) di affitto di ogni campo:

- singolare diurno € 14,00
- singolare serale € 18,00
- doppio diurno € 20,00
- doppio serale € 24,00

In via prudenziale, l'ipotesi di lavoro considera la possibilità di affittare i campi tutti i giorni della settimana per undici mesi annui. Ogni giorno, mediamente, sono calcolati 4 singolari e 4 doppi, metà dei quali in fascia serale/notturna.

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 Calcetto

Si ipotizza di affittare il campo di calcetto 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 € 50,00
- oraria serale € 60,00

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 50 iscritti nel mese.

- b. ORGANIZZAZIONE FESTE/EVENTI – la struttura del Centro Sportivo ha ampi spazi disponibili per l'organizzazione di feste di compleanno, laurea ed altro, nonché per l'organizzazione feste in occasione di particolari occasioni (carnevale, halloween, etc.) e di eventi quali presentazione libri, piccole esibizioni artistiche, etc. Si ipotizza di gestire mediamente 2 eventi/feste al mese con un ricavo medio ad evento di € 600.
- c. 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.

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:

- Responsabile del Centro € 20.000,00
- Addetto Amministrativo € 15.000,00
- Guardiano notturno/festivo € 16.000,00

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 Tennis è legato essenzialmente agli istruttori; sulla scorta di informazioni relative a strutture ed attività similari, si ipotizza la necessità di avere il seguente personale con i relativi costi annuali:

- Capo Istruttore Tennis € 15.000,00
- Istruttore Tennis, 2 unità € 15.000,00
- 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 tennis, il costo dell'assicurazione sportiva stimato in € 20,00 ad iscritto.



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 Anthares è una struttura di nuovissima costruzione, realizzata con idee architettoniche moderne e funzionali, e non necessita di alcun intervento strutturale.

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 2,00% del valore dei ricavi attesi.

Allegati

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



ALLEGATO "A" - CONTO ECONOMICO A REGIME

Ricavi	Quantità all'anno	Quantità al mese	Quantità al giorno	Giorni/ Mesi	Importo unitario	Ricavi annui	% sui ricavi tot.
Abbonamenti ISCRIZIONI SCUOLA TENNIS	120				€ 500	€ 60.000	29,33
Ricavi da Affitto orario campi Tennis - Singolare diurno			2	280	€ 14	€ 7.840	3,83
Ricavi da Affitto orario campi Tennis - Singolare notturno			2	280	€ 18	€ 10.080	4,93
Ricavi da Affitto orario campi Tennis - Doppio diurno			2	280	€ 20	€ 11.200	5,48
Ricavi da Affitto orario campi Tennis - Doppio notturno			2	280	€ 24	€ 13.440	6,57
Abbonamenti SCUOLA CALCIO + Kit	90				€ 400	€ 36.000	17,60
Ricavi da Affitto orario campo Calcetto - diurno			1	280	€ 50	€ 14.000	6,84
Ricavi da Affitto orario campo Calcetto - notturno			1	280	€ 60	€ 16.800	8,21
Campo Scuola Estivo		50		1	€ 200	€ 10.000	4,89
Organizzazione feste		4		8	€ 600	€ 19.200	9,39
Sponsorizzazioni	6				€ 1.000	€ 6.000	2,93
TOTALE RICAVI						€ 204.560	100,00
Costi variabili				%	Ricavi annui	Costi variabili annui	% sui ricavi tot.
Materiale ed attrezzatura per scuole Tennis e Calcio				7%	€ 96.000	€ 6.240	3,05
Organizzazione feste				40%	€ 19.200	€ 7.680	3,75
Assicurazione Sportiva						€ 1.920	0,94
Costi Campo Scuola Estivo				50%	€ 10.000	€ 5.000	2,44
TOTALE COSTI VARIABILI						€ 20.840	10,19
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	€ 4.091	€ 4.091	2,00
Energia elettrica						€ 12.000	5,87
Gas						€ 9.000	4,40
Acqua						€ 4.000	1,96
Telefonia						€ 480	0,23
Responsabile della struttura			1,5		€ 20.000	€ 30.000	14,67
Impiegato amministrativo			1,5		€ 15.000	€ 22.500	11,00
Capo Istruttore Tennis			1		€ 15.000	€ 15.000	7,33
Istruttori Tennis			2		€ 6.000	€ 12.000	5,87
Capo Istruttore Calcio			1		€ 9.000	€ 9.000	4,40
Istruttori Calcio			1		€ 6.000	€ 6.000	2,93
Commercialista, consulente del lavoro, legale						€ 3.600	1,76
Pubblicità e Promozione				3	€ 1.000	€ 3.000	1,47
Dominio, hosting e manutenzione sito internet						€ 500	0,24
Manutenzioni, riparazioni						€ 6.000	2,93
Assicurazione RC struttura						€ 2.500	1,22
Pulizie						€ 6.000	2,93
Altri costi amministrativi, TARI e altre tasse varie						€ 5.000	2,44
Guardiana notturna/festiva			1,5		€ 16.000	€ 24.000	11,73
Cancelleria e Materiali di consumo						€ 500	0,24
Altre spese varie ed eventuali						€ 2.000	0,98
TOTALE COSTI FISSI						€ 177.171	86,61
TOTALE COSTI						€ 198.011	96,80
REDDITO OPERATIVO						€ 6.549	3,20

ALLEGATO B

PERSONALE DIPENDENTE E COLLABORAZIONI	Nr. Addetti	Costo Annuo	Costo totale
Responsabile di struttura	1,5	€ 20.000	€ 30.000
Amministrativo	1,5	€ 15.000	€ 22.500
Capo Istruttore Tennis	1	€ 15.000	€ 15.000
Istruttori Tennis	2	€ 6.000	€ 12.000
Capo Istruttore Calcio	1	€ 9.000	€ 9.000
Istruttore Calcio	1	€ 6.000	€ 6.000
Guardiano	1,5	€ 16.000	€ 24.000
TOTALE	9,5		€ 118.500



ALLEGATO C

Tariffa Tennis	Prezzi ora (iva inclusa)	Prezzo Annuale
Corso Tennis		€ 500,00
Campo singolare diurno	€ 14,00	
Campo singolare serale	€ 18,00	
Campo doppio diurno	€ 20,00	
Campo doppio serale	€ 24,00	

Tariffa Calcio	Prezzi ora (iva inclusa)	Prezzo Annuale
Corso Calcio		€ 400,00
Campo diurno	€ 50,00	
Campo serale	€ 60,00	

4

ALLEGATO "D" RILIEVO FOTOGRAFICO

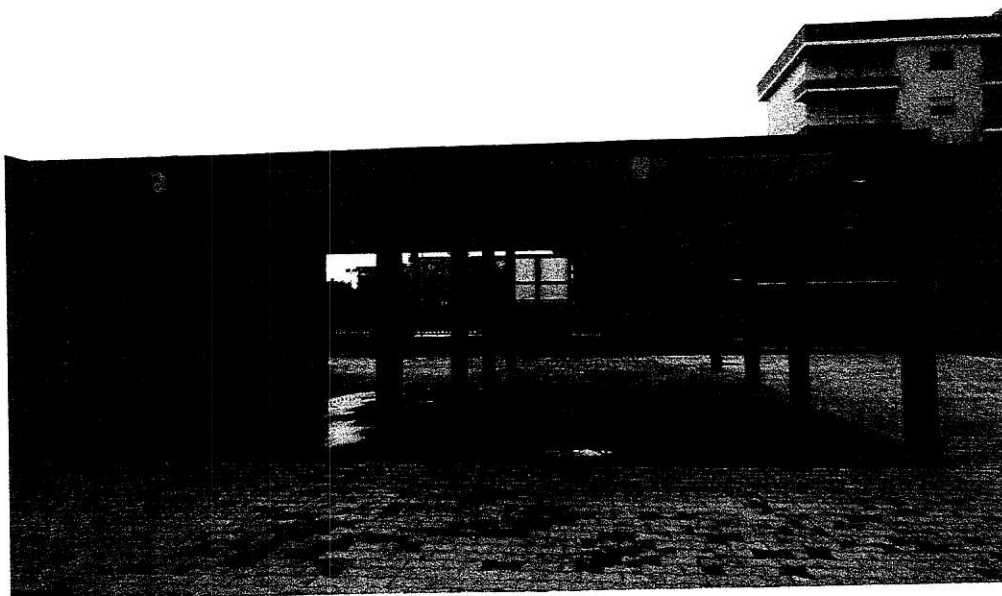


FOTO N.1 – INGRESSO CON PATIO



FOTO N. 2 – EDIFICIO CLUB HOUSE

A handwritten signature or mark, possibly initials, located to the right of the caption for Foto N. 2. It consists of a few fluid, connected strokes.

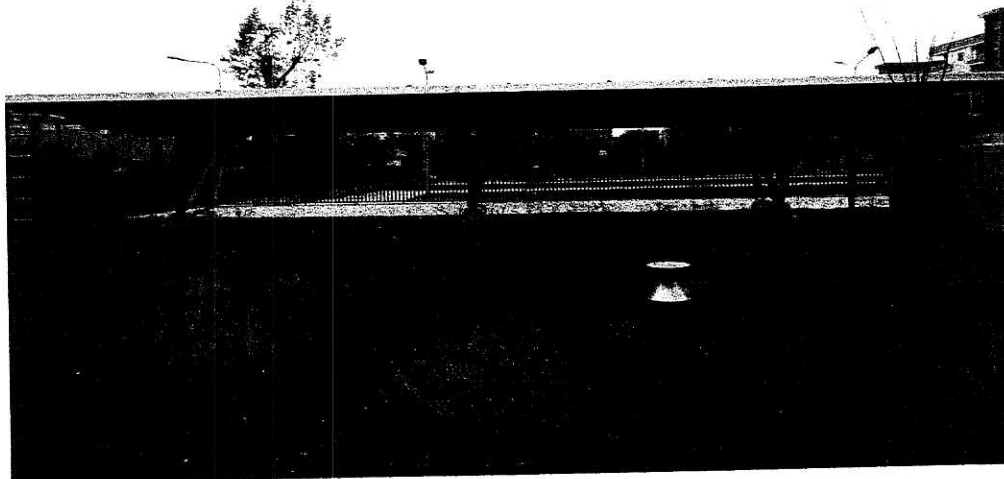


FOTO N.3 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

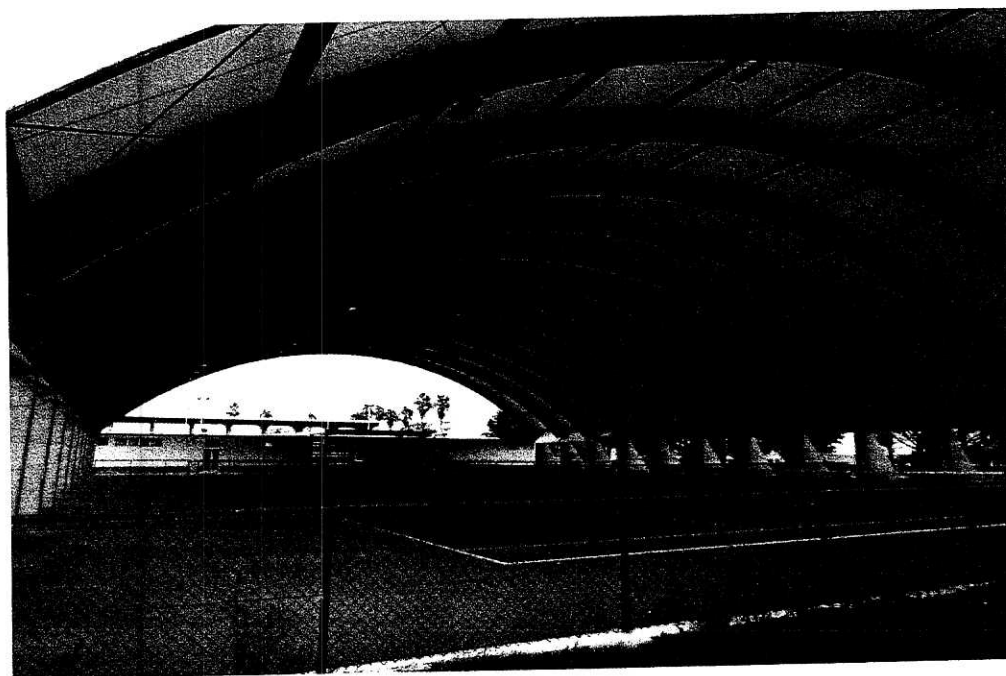


FOTO N. 4 – N. 3 CAMPI DA TENNIS COPERTI

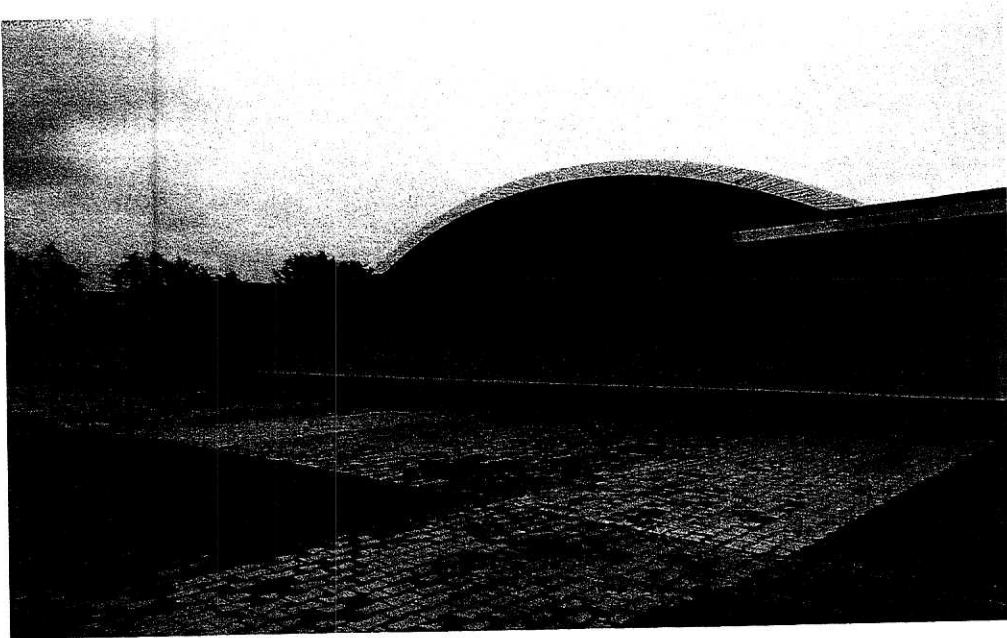


FOTO N.5 – CORPO SPOGLIATOI TENNIS

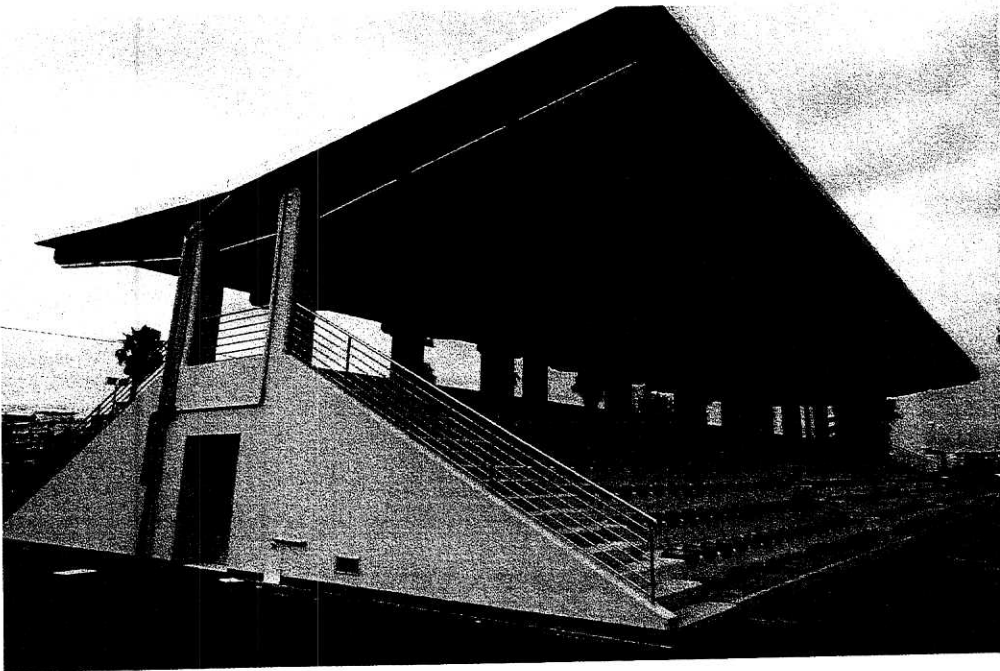


FOTO N.6 – TRIBUNE COPERTE

Handwritten signature or initials.

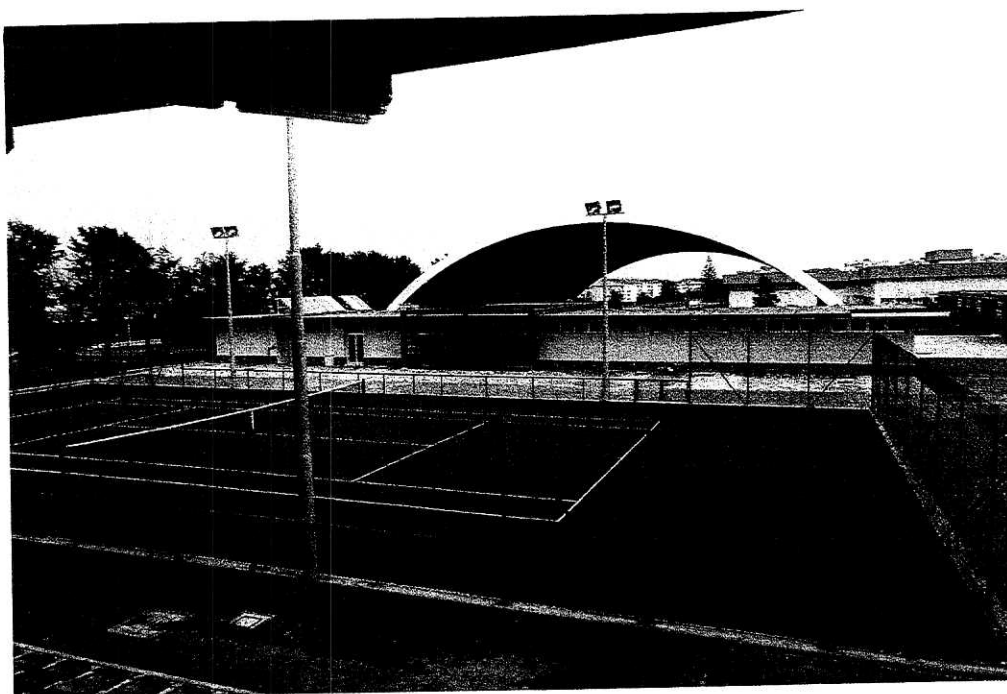


FOTO N. 7 – CAMPO DA TENNIS SCOPERTO IN TERRA BATTUTA



FOTO N. 8 – CAMPO DI CALCIO A 5

ef



FOTO N. 9 – CORPO SPOOGLIATOI CAMPO DA CALCIO A 5



FOTO N. 10 – AREA PARCHEGGIO SCOPERTO