

AFFIDAMENTO GESTIONE PORZIONE IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE SITO IN FRAZIONE RICCA DI DIANO D'ALBA.

RELAZIONE GESTIONALE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PEF (PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PREVISIONALE).

1. INTRODUZIONE

Il Comune di Diano D'Alba è proprietario dell'Impianto sportivo comunale sito in Frazione Ricca, in Via Alba Cortemilia.

La gestione dell'impianto, con Deliberazione G.C. n. 17 adottata in data 07/03/2017, fu affidata all'Associazione Sportiva Dilettantistica "Pallonistica Ricca" la quale, mediante nota Prot. n. 6561 del 01/08/2020, ha manifestato la sua intenzione a gestire esclusivamente lo sferisterio comunale e le relative pertinenze, dichiarando di voler recedere dalla convenzione limitatamente a quanto attiene ai campi da calcetto, polivalente e relativi spogliatoi. Si rende quindi necessario affidare la gestione dei predetti impianti a terzi, prevedendo al contempo la realizzazione di interventi di riqualificazione della struttura anche mediante la realizzazione di campi da gioco del padel. Dato atto che il servizio sarà eseguibile previa realizzazione dei lavori di riqualificazione, l'affidamento rientra nella categoria della "Concessione di lavori" definita come *"un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione, ovvero la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori ad uno o più operatori economici riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere"* (riferimento Art. 3 – comma 1 – lett. uu del D.lgs. 50/2016) e dovrà avvenire nel rispetto dei disposti di cui all'art. 164 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

1.1 Il contesto di riferimento

L'Amministrazione comunale nel procedere all'esternalizzazione del servizio di gestione della porzione dell'impianto sito in Frazione Ricca, intende confermare i presupposti in uso per l'impianto, considerando di analoga importanza la valenza sportiva, quella sociale e quella ricreativa, come anche deliberato dalla Giunta Comunale con verbale n. 17 del 07/03/2021.

Il quadro normativo ed il contesto sociale hanno subito notevoli trasformazioni nel corso degli ultimi anni; questo ha reso necessaria una rivalutazione delle precedenti modalità di erogazione del servizio offerto con conseguente modificazione del modello di gestione che, alla luce dei recenti dissesti economici causati dalla pandemia globale, appare ancora più pressante. Occorre pertanto individuare un modello di gestione coerente con i quadri concettuali e con le linee normative dettate dal Codice dei Contratti D.Lgs. 50/2016, che risulti anche efficace nel conseguire gli obiettivi sociali e di sviluppo del territorio voluti dall'Amministrazione, e che dimostri efficienza nella valorizzazione delle potenzialità economiche e di servizio dell'impianto sportivo.

La porzione di impianto presa in considerazione, attualmente, comprende un campo da calcetto ed uno polivalente (tennis, pallavolo, basket), unitamente agli spogliatoi.

Il servizio da affidare comporta, per il concessionario, non solo lo svolgimento delle attività finalizzate alla gestione ottimale della struttura sportiva ed il mantenimento in buono stato dell'impianto attraverso una manutenzione ordinaria dello stesso, ma in primis la realizzazione a sue spese di due campi da gioco per il padel ed un campo con manto sintetico da adibire a Palestra Scolastica di dimensioni minime di MQ 20 X 17. L'oggetto della concessione è dunque costituito dalla realizzazione dei lavori sopra indicati e la concessione si configura come una concessione di lavori, così come definita all'art. 3, comma 1, lettera uu, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. ed è quindi disciplinata dall'art. 164 del medesimo

decreto.

Gli obiettivi perseguiti dal Comune di Diano D'Alba con la procedura concorsuale sono quelli di garantire la miglior gestione possibile dell'impianto sportivo in oggetto e di valorizzare l'utilizzo sportivo dell'impianto. A tal fine, quindi, l'Amministrazione si impegna alla realizzazione a proprie spese di opere migliorative quali una ristrutturazione e messa in sicurezza della porzione di impianto sportivo oggetto della presente procedura mediante la realizzazione di un cordolo di fondazione e opere strutturali a delimitazione dei due campi da padel e della palestra scolastica, con successiva realizzazione di una copertura.

2. CONTESTO DI RIFERIMENTO

Al fine di fornire un quadro generale delle effettive potenzialità dell'impianto sportivo è comunque utile inquadrare il mercato di riferimento. Per analizzare il mercato potenziale del centro sportivo occorre tenere in considerazione due fattori:

- lo stato attuale e le dinamiche attese della pratica sportiva sul territorio nazionale;
- il bacino di utenza potenziale gravitante attorno al centro sportivo.

3. OBIETTIVI E METODOLOGIA DI ANALISI

Il presente documento (di seguito il "Documento") è costruito sull'ipotesi di una durata della concessione di 10 anni. Esso rappresenta un'analisi economico-finanziaria di massima della concessione e ne valuta le potenzialità in termini sia di convenienza economica che di sostenibilità finanziaria.

Per tale ragione l'arco di piano si limita al periodo della concessione ed è sviluppato in un'ottica "as is" che per definizione non prevede particolari strategie gestionali, lasciate allo spirito imprenditoriale dei concorrenti. Ha inoltre la funzione di fornire ai concorrenti uno schema di riferimento per l'elaborazione del proprio piano economico-finanziario da presentare con la relativa offerta, sulla cui base, ai sensi dell'art. 165 del D.Lgs. n. 50/2016, essi si assumeranno totalmente il rischio operativo della concessione, che comporta una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

La ratio sottostante tale scelta è legata alla volontà dell'Ente di non imporre politiche gestionali predefinite, ma lasciare ai concorrenti la possibilità di formulare liberamente la propria strategia e indirizzare la gestione in maniera totalmente indipendente. Pertanto, il Piano Economico Finanziario (di seguito "PEF") riporta una stima di Flussi di cassa che comprende una serie di interventi manutentivi considerati necessari ai fini della conduzione degli impianti sportivi, lasciando ai concorrenti la definizione degli aspetti finanziari e gestionali (nonché di eventuali interventi sull'impianto offerti in sede di gara) determinabili soltanto in base alle strategie del singolo concorrente.

Dunque, il PEF ipotizza una situazione di sostenibilità finanziaria che dovrà essere necessariamente migliorata dalle scelte gestionali dei concorrenti, specialmente considerando le potenzialità del centro non espresse dal piano.

In conclusione, si ritiene che lo scopo del PEF sia quello di fornire una proxy di indirizzo sportivo senza alcun carattere vincolante. In ottica gestionale, come anticipato, il centro presenta una serie di potenzialità che ragionevolmente potrebbero condurre ad una sostenibilità finanziaria migliore rispetto a quella ipotizzata sulla base del presente PEF "as is".

Si è redatto un piano economico che tiene conto dei costi di gestione, dell'imposizione fiscale e dei ricavi di gestione, in modo da costruire il cash flow necessario per fare un'analisi dei flussi di cassa al fine di valutare la sostenibilità gestionale e dell'investimento nell'arco temporale previsto. Inoltre,

nell'ottica di realizzazione di interventi migliorativi atti ad aumentare maggiormente le potenzialità attrattive dell'impianto sportivo da parte del concessionario, nel piano economico vengono indicati anche i costi relativi all'investimento iniziale.

Per quanto riguarda l'andamento dei proventi e dei costi del piano finanziario si prevede una stabilità nell'andamento della gestione.

Tutti i costi e i ricavi inseriti nelle tabelle del piano economico sono al netto dell'IVA di legge. La concessione ipotizzata prevede una durata della gestione complessiva di 10 anni; tuttavia l'Amministrazione prevede un rinnovo (non tacito) dopo il quinto anno.

3.1 Costi di investimento iniziali

Come indicato nello schema della concessione, sono previsti dei costi di investimento iniziali dovuti al fatto che il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese due campi da gioco per il padel ed un campo con manto in sintetico da adibire a palestra scolastica di dimensioni minime di MQ 20X17 su una superficie predisposta dall'Ente. Inoltre, al concessionario viene richiesta l'installazione di un Defibrillatore Semiautomatico Esterno "DAE" a servizio dell'attività sportiva e motoria praticata all'interno dell'area, predisponendo l'idonea cartellonistica per individuare il dispositivo. Vengono indicati tra gli investimenti iniziali anche i costi da sostenere per l'ottenimento delle dovute autorizzazioni per la realizzazione dei due campo padel e del campo sintetico da adibire a palestra. Inoltre vengono imputati nei costi di investimento iniziale gli importi per la dotazione degli spazi di un adeguato numero di estintori che, in questa sede, viene quantificato in n. 5.

Gli investimenti suddetti vengono, chiaramente, imputati al primo anno di gestione.

3.2 Fase gestionale

Il piano economico-finanziario è stato strutturato ipotizzando un progetto gestionale che si sviluppa su base annua, in considerazione della necessità che lega il concessionario al mantenimento della struttura, alla realizzazione dei nuovi campi da padel e della palestra scolastica, all'installazione di elementi migliorativi da parte dell'Amministrazione (realizzazione del cordolo, relativa copertura e riqualificazione dell'attuale campo polivalente) che comporteranno quindi un incremento degli introiti e garantiranno un maggiore comfort all'utenza, gli eventuali periodi di chiusura o di minore fruibilità (suddivisione dell'anno in due macro-periodi, ovvero Marzo-Ottobre e Novembre-Febrero), la messa a disposizione gratuita da parte del concessionario del campo polivalente per almeno due ore al giorno dal lunedì al venerdì e per almeno dieci giorni all'anno ad Associazioni, Gruppi e Comitati con sede nel Comune di Diano d'Alba, come citato nello schema di concessione.

Si mette in evidenza che nel presente documento le stime effettuate possono subire delle variazioni, sia in aumento che in diminuzione, non prevedibili in sede di redazione del piano economico finanziario.

Di seguito vengono illustrate le motivazioni della quantificazione sia dei ricavi che dei costi di gestione.

4. RICAVI DI GESTIONE

I ricavi totali della concessione sono stati parametrizzati anche sulla base dei dati delle gestioni di analoghe strutture situate nelle aree limitrofe il Comune di Diano d'Alba. Le voci inserite nel piano economico e finanziario sono le seguenti:

- I ricavi derivanti dalla gestione dei n. 2 campi da padel è stata stimata in coerenza e in analogia ai costi delle similari strutture poste nel circondario di Diano d'Alba. Nel PEF è stata inserita esclusivamente una linea di ricavi riferita ad un modello di utilizzo del campo indipendente, tramite il pagamento dell'affitto del campo ad ora e la totale percezione degli introiti derivanti dalla loro attività. Come già indicato nei paragrafi precedenti viene ipotizzato un incremento dei ricavi

dell'affitto orario del campo a partire dal quarto anno, in seguito alla realizzazione della copertura. Inoltre, anche in questo caso, vengono ipotizzati due periodi differenziati a livello di ore utili di gioco; nello specifico, nel periodo tra Marzo-Ottobre, nei primi tre anni (2022-2023-2024), sono state conteggiate n. 6 ore di gioco al giorno (le ore conteggiate prendono in considerazione eventuali impossibilità di gioco dovute alle condizioni climatiche, al periodo di ferie estive, etc.). Nello stesso triennio, nel periodo da Novembre-Febbraio, le ore di gioco si riducono drasticamente a 2.

Successivamente alla realizzazione della copertura, le cifre stimate cambiano notevolmente. Viene infatti ipotizzato che a partire dal 2025 verranno incrementate sia le ore di gioco in entrambi i periodi di riferimento, sia l'importo dell'affitto a campo che, per altro, subirà un incremento di prezzo dell'1,05% annuo. Le ore di gioco utili, nel periodo Marzo-Ottobre, vengono quantificate in 8 mentre nel periodo invernale tra Novembre-Febbraio si riducono a 3, con un incremento rispetto al primo triennio di gestione.

- I ricavi derivanti dal campo polivalente sono stati calcolati facendo una stima, per analogia, sulla base dei costi medi di utilizzo per impianti simili posti nel circondario; trattandosi di campo polivalente, in cui sarà possibile svolgere attività di tennis, pallavolo e basket, è stato considerato un prezzo medio di affitto orario del campo tra le discipline. Anche in questo caso, come per i campi da padel, l'analisi è stata effettuata riferendosi a due periodi distinti nel corso dell'anno, ossia Marzo-Ottobre e Novembre-Febbraio. In questi due periodi cambiano le ore di gioco, 6 nel primo e 3 nel secondo; non viene invece considerato il discrimine della presenza o meno della copertura che, da progetto, non interesserà questa porzione di impianto. Viene però ipotizzato un incremento annuo dell'1,05% per quanto concerne l'importo totale dell'affitto.
- I corrispettivi derivanti dalla palestra scolastica risultano marginali rispetto ai proventi derivanti dall'intero campo sportivo. La stessa sarà però oggetto di miglioria del comfort a seguito dell'installazione della copertura e, pertanto, come per i campi da padel, viene ipotizzato un incremento sia delle ore che dei giorni annui in cui potrà essere "sfruttata" avendo un ritorno economico. Si ipotizza che la stessa, infatti, seppur in modalità non prevalente, possa essere affittata per lo svolgimento di attività sportive di gruppo (corsi di yoga, pilates, etc.).
- I ricavi derivanti da pubblicità e sponsorizzazioni sono stati stimati sulla base di dati storici di pregresse gestioni di impianti simili in strutture limitrofe a quella oggetto di analisi.

5. COSTI DI GESTIONE

Per quanto riguarda i costi annuali di gestione, si è tenuto conto delle spese caratteristiche di una struttura ludico-sportiva e delle specifiche caratteristiche dell'impianto sportivo oggetto di concessione, anche rapportandolo a gestioni di impianti sportivi limitrofi. Le voci inserite nel piano economico e finanziario, tutte al netto dell'IVA, sono le seguenti:

Costo del Personale. *Per la spesa annua del personale impegnato nelle attività di amministrazione ed accoglienza, servizi di manutenzione ordinaria e pulizia, guardiania e varie, è stata ipotizzata la presenza di un dipendente a tempo pieno con una retribuzione media di circa 20.840,75 euro lordi all'anno. Anche in questo caso è stata considerata la discriminante dell'installazione della copertura come elemento che si ipotizza comporterà un incremento dell'utenza con successiva necessità di assunzione di un ulteriore dipendente a partire dal quarto anno di gestione (2024). Per il calcolo del costo di ciascun dipendente, si è fatto riferimento alla tabella Ministeriale relativa costo orario del lavoro per i dipendenti da aziende del settore turismo - comparto aziende alberghiere. Il costo del personale è comprensivo dell'addetto con funzioni di Responsabile della Sicurezza con i requisiti di legge.*

Costo di manutenzione ordinaria e relativi materiali di consumo. *Per la spesa annua di manutenzione ordinaria e pulizia, oltre al costo del personale, è stata ipotizzata una spesa complessiva, parametrata alle gestione di impianti sportivi limitrofi, relativamente all'intero impianto. L'impianto sportivo, oltre alle attività manutentive di strutture, impianti e attrezzature, richiede interventi di pulizia, anche quotidiana.*

Utenze. *Il costo per la fornitura delle utenze (energia elettrica, acqua e gas), è stato stimato facendo riferimento al bilancio di gestioni di impianti sportivi limitrofi.*

Costi di gestione amministrativa e oneri bancari. *All'interno di questa voce calcolata in rapporto ai ricavi sono ricompresi i costi relativi alla tenuta della contabilità, al pagamento dei diritti camerali, ai costi per cancelleria e materiale di consumo e degli oneri bancari.*

Canone concessorio. *Importo del canone di concessione a carico del concessionario a base di gara. L'Amministrazione ha stabilito che il canone sarà pari a 1200,00 Euro oltre IVA sino alla installazione della copertura che, in questo Documento, viene ipotizzata a partire dal quarto anno di gestione. A partire da quella data, il canone, subirà un incremento a 6000,00 Euro annui oltre IVA.*

Assicurazioni. *I premi per RCO e RCT sono stimati nell'ordine dell'1% del valore dei ricavi.*

Costo premio annuale per la garanzia definitiva della concessione. *Il concessionario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3 del D.Lgs 50/2016, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale. Il premio annuale per la fidejussione della concessione è stimato all'aliquota del 1%.*

Imposte. *L'imposizione fiscale ipotizzata è stata stimata al 28%.*

6. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

L'obiettivo del presente documento è quello di illustrare quali sono i parametri economico finanziari che intervengono nel progetto ed elaborare gli indici di redditività e bancabilità del progetto stesso.

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni, dall'inizio 2022 sino a fine 2031. E' bene specificare che l'Amministrazione stipula una concessione pari a cinque anni, rinnovabili per ulteriore analogo periodo, con esclusione di ogni tacito rinnovo.

I risultati mostrano un EBITDA già a partire dal primo anno, nonostante i costi di investimento, e destinato ad essere mantenuto tale nei 9 anni successivi di durata della concessione. L'*Ebitda - Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*, equivale al MOL - Margine Operativo Lordo ed è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

La struttura del PEF non contempla la definizione del Flusso di Cassa a favore degli azionisti (*Free Cash Flow to Equity - FCFE*), in quanto viene lasciata al concorrente la libertà di definire il proprio progetto e le relative modalità di finanziamento.

Vengono però definiti i flussi di cassa annuali che considerano i costi ritenuti necessari data la funzionalità dell'impianto sportivo. Gli indicatori di sostenibilità finanziaria della concessione ovvero della bancabilità, è intesa come la capacità della concessione di generare flussi di cassa (annuali e cumulati) sufficienti a garantire la copertura da parte del servizio del debito in un determinato anno o in riferimento all'intero periodo. L'analisi, al netto di eventuali investimenti, conduce ad un flusso di cassa cumulato comunque positivo. A fine piano il flusso di cassa cumulato generato dalla gestione della struttura risulta paria € 71.8986,01

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle

concessioni) del D.Lgs. 50/2016 il valore della presente concessione ammonta a ca. € 1.611.798,37 su un arco di piano di 10 anni.

Sarà facoltà del concessionario individuare proposte che possano migliorare la redditività dell'intervento.