



COMUNE DI MONCALVO

Ufficio Tecnico Unione "Terre del Tartufo"

PROCEDURA DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO LE VALLETTE DI MONCALVO

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA



Sommario

1. PREMESSE.....	2
2. DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI.....	3
3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE.....	5
4. ASSUNZIONI DEL PIANO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE.....	5
5. PREVISIONE DEI RICAVI.....	8
6. DETERMINAZIONE DEI COSTI.....	14
7. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA.....	16
8. CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO.....	17
9. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE.....	17

1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Moncalvo, nel quadro delle iniziative volte a promuovere l'attività sportiva di base e garantire alla cittadinanza servizi sportivi accessibili e di qualità, intende affidare in concessione il Centro Sportivo "Le Vallette" tramite procedura di gara ad evidenza pubblica.

La concessione riguarda la gestione e l'uso delle strutture per finalità sportive e ricreative, nel rispetto degli indirizzi normativi e regolamentari vigenti, con particolare riferimento al Regolamento Comunale sugli impianti sportivi approvato con delibera CC n.2 del 18/02/1999. Per garantire la sostenibilità della gestione e il perseguimento dell'interesse generale, in ottemperanza alle vigenti normative di seguito richiamate, l'equilibrio economico-finanziario della gestione sarà assicurato mediante l'erogazione di un contributo pubblico da parte del Comune di Moncalvo, subordinatamente alla presentazione di un Piano Economico Finanziario che ne dimostri la necessità.

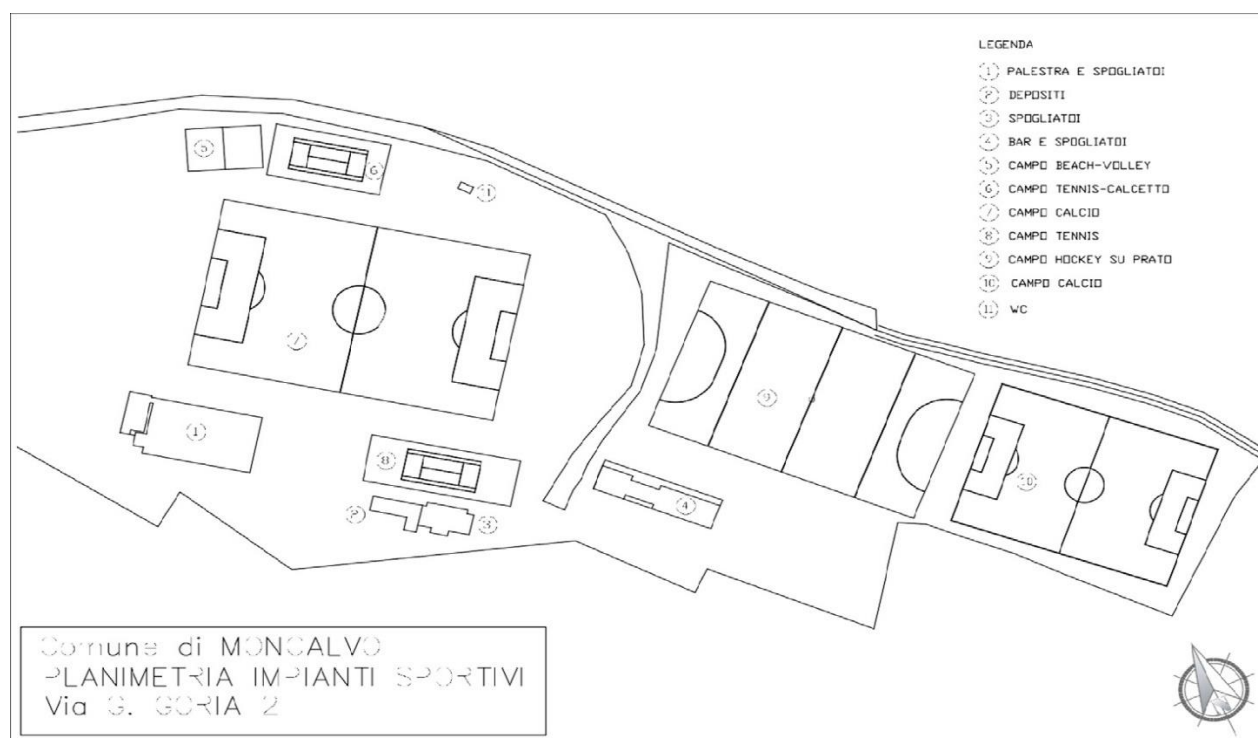
Il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento al Piano Economico-Finanziario redatto nel rispetto delle Linee Guida ministeriali approvate con D.D. MIMIT 31/08/2023, ed è da intendersi integrato dagli ulteriori allegati alla procedura ad evidenza pubblica.



2. DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI

Il Centro Sportivo "Le Vallette" è un'infrastruttura sportiva di rilievo per la comunità locale, e dedicata alla promozione dell'attività motoria e del benessere all'interno del territorio comunale. La struttura è dotata di 6 campi, 1 palestra ed è attrezzata con spogliatoi, magazzini e pertinenze tecniche. Vengono proposti di seguito un elenco sintetico dei campi presenti all'interno del centro e la planimetria aggiornata.

Campo	Dimensioni	Superficie
Palestra	polivalente	antitrauma
Campo 1 calcio	11	Erba naturale
Campo 2 polivalente	7	Erba sintetica
Campo 3 beach volley	6	sabbia
Campo 4 tennis	4	antitrauma
Campo 5 hockey su prato	11	Erba sintetica
Campo 6 calcio	9	Erba naturale



La gestione dell'impianto ha come obiettivo la garanzia della continuità e della piena funzionalità del servizio sportivo a favore della cittadinanza, nel rispetto degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

Il soggetto affidatario dovrà assicurare:



- La custodia e la gestione quotidiana dell'impianto;
- La manutenzione ordinaria delle strutture e delle aree pertinenziali;
- la gestione delle prenotazioni e dell'utilizzo degli spazi da parte di società e utenti;
- la gestione del servizio circolo, nel rispetto della normativa vigente;
- il rispetto delle condizioni di sicurezza e delle normative igienico-sanitarie.
- rispetto delle finalità sociali, di aggregazione e di inclusione previste dall'Amministrazione

Le attività connesse alla gestione dovranno essere svolte senza finalità di lucro e nel rispetto delle tariffe e delle condizioni d'uso definite dall'Amministrazione. A tal proposito, l'Amministrazione Comunale ha altresì deliberato, C.C. 11 del 18/03/2022, le seguenti tariffe da applicare per l'utilizzo della struttura. Tariffe che potranno essere oggetto di riformulazione per aggiornarle alla situazione attuale.

Palestra	Senza riscaldamento	Con riscaldamento
Uso calcetto/volley	40,00/h.	50,00/h.
Uso tennis	40,00/h.	50,00/h.
Campo calcio in erba a 11	Senza illuminazione	Con illuminazione
	€110,00/h	€150,00/h.
Campo calcio a 7	€35,00/h.	€50,00/h.
Campo hockey	€110,00/h	€150,00/h.
Campo tennis	€ 12,00/h.	non prevista
Campo Beach volley	€18,00/h.	€25,00
Campo polivalente Uso tennis		
Campo polivalente uso calcetto		

Palestra società	Senza Riscaldamento €12,00/h.	Con Riscaldamento €12,00/h.
Campo calcio in erba a11 società allenamento e campionato	Senza illuminazione €15,00/h.	Con illuminazione maggiorazione di €15,00/h. 4 torri al 50%
Campo calcio a 7 società	Senza illuminazione €7,00/h.	Con illuminazione €7,00/h.
Campo calcio a 7 privati tesserati società pagato dalla società	Senza illuminazione €13,00/h. venduto minimo 1,30m.	Con illuminazione €20,00/h. venduto minimo 1,30m
Campo hockey società	Senza illuminazione €8,00/h.	Con illuminazione €8,00/h.
Campo beach volley società	Senza illuminazione €9,00/h.	Con illuminazione €15,00/h.

All'interno del centro è infine presente un circolo, che offre un punto di ristoro per atleti, spettatori e visitatori. Questo servizio contribuisce a migliorare l'esperienza degli utenti e rappresenta una potenziale fonte di entrate accessorie per la gestione dell'impianto.



3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE

La procedura di affidamento e la gestione oggetto del presente Piano Economico Finanziario trovano il proprio fondamento nei seguenti riferimenti normativi e regolamentari:

- Regolamento Comunale per l'uso e la gestione degli impianti sportivi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/1999;
- Cfr. art. 57 TFUE su cui è incentrato il d.lgs. 175/2016 (art. 2, comma 1, lettere h e i) che prevede la distinzione tra servizi economici o non economici di interesse generale. Da cui un impianto sportivo di proprietà comunale risulta essere privo di rilevanza economica quando è strutturalmente antieconomico, potenzialmente non remunerativo con il concessionario non in grado di coprire tutti i costi. Il Centro Sportivo "Le Vallette" risulta rientrare in questa fattispecie poiché si evince da tutte le passate gestioni una quota di contribuzione del Comune di Moncalvo indispensabile per garantire la sostenibilità economica finanziaria della gestione;
- Decreto Legislativo 28 febbraio 2021, n. 38, che disciplina le modalità di affidamento e gestione degli impianti sportivi pubblici;
- Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), che non trova applicazione agli affidamenti di servizi privi di rilevanza economica ai sensi dell'art. 181, ma richiama l'osservanza dei principi generali di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento e comporta la possibilità di ricorrere a modalità semplificate;
- Linee Guida per la Redazione del PEF, approvate dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy con Decreto Direttoriale 31/08/2023, che costituiscono utile riferimento metodologico.

L'affidamento avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione al soggetto che presenterà la miglior proposta tecnica e che garantirà la gestione nel rispetto delle finalità pubbliche definite dall'Amministrazione.

4. ASSUNZIONI DEL PIANO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE

La gestione degli impianti sportivi pubblici si colloca in una zona di confine tra la valorizzazione patrimoniale e la promozione di finalità di interesse generale. La difficoltà di classificare tali affidamenti dipende dal fatto che, pur trattandosi di beni immobili di proprietà pubblica, la gestione di un impianto sportivo è spesso orientata più alla produzione di utilità sociali e collettive che alla mera valorizzazione economica del cespite. Questa ambivalenza è riconosciuta anche dalla normativa vigente che, a partire dall'art. 6, comma 2 del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, stabilisce chiaramente che, qualora l'ente pubblico territoriale non intenda gestire direttamente gli impianti sportivi, esso è chiamato ad affidarne la gestione "*in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali*". Ne consegue che il piano economico-finanziario è costruito assumendo che i principali soggetti interessati alla gestione dell'impianto saranno proprio le associazioni e società sportive dilettantistiche, che rappresentano i naturali custodi della funzione sportiva, educativa e sociale del bene. Con riferimento al regime economico, la gestione è concepita come priva di rilevanza economica, in quanto non è ipotizzabile un equilibrio finanziario fondato esclusivamente sui ricavi da mercato. La sostenibilità della gestione dipende dall'intervento pubblico, che si traduce in un contributo economico a copertura del disavanzo tra costi e ricavi, riconoscendo



la funzione sociale e non lucrativa dell'attività sportiva svolta.

Tale impostazione è perfettamente coerente con la giurisprudenza consolidata, secondo cui un servizio è privo di rilevanza economica quando la gestione non è potenzialmente in grado di coprire integralmente i costi attraverso i ricavi di mercato, ma necessita di un sostegno pubblico per garantirne la fruibilità universale e l'accessibilità economica a tutta la comunità. In questo contesto, la procedura ad evidenza pubblica non è volta a massimizzare il ritorno economico per l'ente, ma a selezionare il gestore più idoneo a perseguire le finalità pubbliche, garantendo, nel rispetto della disciplina del Codice dei Contratti Pubblici, la massima trasparenza, imparzialità e concorrenza.

Regime fiscale di riferimento

La valutazione dei ricavi e dei costi è basata sull'ipotesi che il soggetto gestore applichi il regime fiscale forfetario di cui alla Legge 398/1991, che rappresenta il modello maggiormente utilizzato nel settore sportivo dilettantistico. In tale regime:

- i proventi istituzionali (ex art. 148 TUIR) non concorrono alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e sono esclusi da IVA ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972;
- i proventi commerciali fino a € 400.000 annui sono tassati con un'imposta sostitutiva del 3% su IRES e IRAP;
- l'IVA viene versata nella misura del 50% dell'imposta incassata, mentre il restante 50% viene trattenuto dal gestore e considerato come provento;
- i costi e le fatture di acquisto risultano indeducibili, sia ai fini delle imposte sui redditi che ai fini IVA.

Oneri di gestione e investimenti

Non sono previsti investimenti a carico del gestore, mentre la manutenzione ordinaria resta a carico del concessionario, secondo quanto definito nello schema di contratto che verrà predisposto. Le manutenzioni straordinarie e gli interventi strutturali restano invece in capo al Comune, proprietario dell'impianto.

Struttura della concessione

In base allo schema individuato, a seguito dell'aggiudicazione il Concessionario assumerà la responsabilità della gestione operativa del centro sportivo e dei servizi connessi, secondo le modalità previste dalla Convenzione.

In particolare, il gestore, tratterrà i ricavi derivanti da:

- quote per l'attività sportiva dalle associazioni locali;
- affitti degli spazi sportivi a privati o a gruppi amatoriali;
- affitti derivanti dal punto ristoro/circolo;
- eventuali sponsorizzazioni o attività accessorie compatibili con la funzione dell'impianto.



Rischi a carico del concessionario

Nonostante la natura priva di rilevanza economica del servizio e la previsione di un contributo pubblico a compensazione del disavanzo, il Concessionario assume comunque una quota di rischio operativo, principalmente legata a:

- rischio di domanda: possibilità che i ricavi da tariffe, affitti o servizi risultino inferiori alle attese per effetto di minore affluenza o scarso utilizzo degli spazi;
- rischio di insolvenza: mancato pagamento da parte degli utenti o dei soggetti che prenotano gli spazi.

Restano invece in capo all'Amministrazione:

- Il rischio strutturale di mancato equilibrio economico, da compensare tramite il contributo pubblico, nei limiti delle quantificazioni economiche illustrate nel presente documento;
- La gestione delle manutenzioni straordinarie e degli interventi infrastrutturali.

Durata della concessione

La concessione avrà durata quinquennale, con decorrenza dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2030, salvo eventuali proroghe o rinnovi secondo le condizioni previste dalla normativa vigente e dalla documentazione di gara.

Criteri di determinazione del contributo pubblico

In coerenza con le finalità di programmazione economica e finanziaria che il Piano Economico Finanziario si propone di rappresentare, si precisa che le proiezioni contenute nel presente documento, e in particolare le stime relative all'ammontare del contributo economico richiesto all'Amministrazione Comunale per l'equilibrio della gestione, sono formulate esclusivamente sulla base di assunzioni previsionali e di scenari di riferimento elaborati alla luce dei dati disponibili al momento della redazione. Tali previsioni non costituiscono in alcun modo un impegno vincolante per l'Amministrazione, né possono essere intese come garanzia di erogazione automatica o certa dei contributi indicati per ciascun anno. La quantificazione effettiva del contributo da riconoscere al gestore per il primo anno è stabilita dal presente documento; nel caso in cui con l'approvazione del bilancio di esercizio si evidenzia un disavanzo nella gestione del servizio in concessione, riconducibile a incremento dei prezzi, potrà essere concesso un incremento compensativo del contributo annuale nei limiti della variazione dell'indice ISTAT FOI.

Tale principio sarà altresì espressamente richiamato e regolato nel contratto di concessione che sarà sottoscritto con il gestore aggiudicatario, al fine di assicurare la massima trasparenza e coerenza tra le previsioni del piano e l'effettiva gestione economico-finanziaria dell'impianto sportivo.



5. PREVISIONE DEI RICAVI

La determinazione dei ricavi attesi è stata sviluppata partendo da una ricognizione delle attività che storicamente hanno caratterizzato la gestione dell'impianto e delle dinamiche di fruizione osservabili nel contesto territoriale di riferimento. La struttura dei ricavi si basa sulla valorizzazione delle principali fonti di entrata che caratterizzano le gestioni sportive di tipo associativo o dilettantistico e tiene conto della vocazione sociale dell'impianto, che si configura come servizio alla comunità locale e non come attività orientata alla massimizzazione del profitto. Le ipotesi di ricavo sono formulate senza presupporre obiettivi di piena saturazione, ma al contrario mantenendo un margine prudenziale che tenga conto delle effettive dinamiche di domanda registrate nei precedenti cicli gestionali e delle fisiologiche oscillazioni legate alla stagionalità, alla competizione locale e alle capacità organizzative del futuro gestore. Le tariffe e i valori unitari sono stati assunti con riferimento ai livelli di mercato locali e aggiornati in relazione agli indici ISTAT e agli aumenti dei costi di gestione intercorsi dall'ultima gestione documentata. Particolare attenzione è stata posta nel non sovrastimare la capacità di spesa dell'utenza e nel tenere conto della natura prevalentemente amatoriale e dilettantistica della domanda sportiva, che condiziona direttamente la possibilità di applicare tariffe compatibili con il carattere inclusivo e sociale della struttura.

In questa prospettiva, i ricavi stimati rappresentano un valore di riferimento utile per la valutazione della sostenibilità della gestione, ma non costituiscono un vincolo minimo o un obiettivo garantito per l'Amministrazione né per il futuro gestore, considerando che la reale capacità di conseguimento dipenderà da variabili operative, di mercato e sociali non pienamente controllabili.

Le fonti di ricavo descritte nei paragrafi che seguono costituiscono quindi una stima prudenziale delle potenzialità di autofinanziamento, che dovrà necessariamente essere integrata da un contributo pubblico per garantire il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario sostenibile nel tempo.

Nello specifico, sono stati considerati i seguenti flussi di ricavo:

- quote per l'attività sportiva dalle associazioni locali: ricavi stimati per l'utilizzo dei campi da parte delle società sportive moncalvesi sportivi agonistiche, preagonistiche, dilettantesche;
- canoni per l'affitto dei campi a soggetti esterni: ricavi stimati per l'utilizzo dei campi da parte di privati e gruppi sportivi amatoriali;
- proventi da eventi sportivi e tornei: ricavi occasionali derivanti dall'organizzazione di manifestazioni sportive, eventi sociali e tornei amatoriali;
- ricavi da affitti (gestione circolo): entrate generate dall'attività di ristoro, a supporto dei frequentatori dell'impianto e del pubblico durante allenamenti, partite e manifestazioni;
- ricavi pubblicitari: proventi da sponsorizzazioni o concessione di spazi pubblicitari (es. cartellonistica, banner, sponsorizzazioni di eventi o squadre);
- erogazioni liberali: contributi di sostegno economico da parte di soggetti privati o imprese locali, deducibili fiscalmente ai sensi delle normative vigenti;
- contributi e sostegni da parte del CONI e/o di enti sportivi: eventuali finanziamenti o contributi finalizzati al sostegno della promozione sportiva o dell'attività istituzionale.



Questa pluralità di fonti consente al gestore di diversificare i ricavi, riducendo la dipendenza da una sola attività e favorendo la sostenibilità economica della gestione. Il piano attribuisce particolare attenzione alla valorizzazione della pratica sportiva e alla promozione sociale, in linea con la finalità pubblica dell'impianto, pur riconoscendo l'importanza delle attività complementari e delle opportunità di sostegno economico esterno.

5.1 Affitto da privati

Il concessionario sarà responsabile della gestione operativa degli impianti sportivi assegnati anche per la concessione dei campi in uso a soggetti privati. A partire dalla programmazione settimanale degli allenamenti disponibili dalla precedente gestione, è stato determinato il numero massimo di ore settimanali potenzialmente disponibili per ciascun campo.

Campo	fasce settimanali disponibili (dalle ore 17 alle ore 22 da lunedì a domenica, calcolate su base di 30' cad.)
Palestra polivalente	10
Campo 1 calcio	50
Campo 2 polivalente	70
Campo 3 beach volley	70
Campo 4 tennis	70
Campo 5 hockey su prato	20
Campo 6 calcio	-

Sulla base di tale disponibilità teorica, calcolata con una media ponderata di utilizzo mensile sull'anno solare a seconda delle diverse stagionalità, è stata quindi elaborata una stima delle ore effettivamente utilizzabili, ipotizzando, per il campo 1 una media di 1 partita mensile, per il campo 2 una media di 2 partite mensili, per il campo 4 una media di 2 partite mensili, per la palestra polivalente una media di 2 partite mensili, per il campo 3 una media di 1 partita mensile. Non si attribuiscono, invece, valori al campo 5 in quanto, dall'esame storico della precedente gestione, non risultano affitti a privati negli ultimi cinque anni. Si tratta di valori minimi determinati in misura prudenziale. Per il campo 6 non è previsto affitto.

La media ponderata è stata, inoltre, equilibrata sulla base dell'esame storico della precedente gestione nelle annualità 2023/2024, che ha evidenziato come il valore degli affitti a privati, singoli o in gruppi, risulta assestarsi su euro 3 mila circa.

Le ore così stimate sono state valorizzate applicando le summenzionate tariffe comunali vigenti per ciascuna tipologia di campo.



Campo	Stima ore di prenotazione mensile	Tariffa oraria	Totale incasso mensile
Palestra polivalente	1,00	45,00 (tariffa media)	45,00
Campo 1 calcio (a 11)	1,00	130,00 (tariffa media)	130,00
Campo 2 (polivalente)	2,50	42,50 (tariffa media)	106,25
Campo 3 (beach volley)	0,5	21,50 (tariffa media)	10,75
Campo 4 (tennis)	-	12,00	-
Campo 5 (hockey su prato)	-	130,00	-
Campo 6 calcio (a 9)	-	-	-
Totale incasso mensile			292,00
Totale incasso annuale			3.504,00

5.2 Affitto da società sportive locali

L'attuale modello organizzativo gestionale degli impianti sportivi Le Vallette prevede la priorità, per fasce di orario, alle società sportive locali (calcio, hockey su prato e pallavolo) che possono quindi godere di una precedenza nella scelta e nella prenotazione degli orari per allenamenti e partite dei rispettivi campionati di Federazione e di apposite tariffe ridotte e scontate, come da deliberazione del Consiglio comunale n.11 del 18/3/2022 e sopra richiamate.

Sulla base di tale organizzazione, che si intende mantenere anche nella prossima gestione, è stata quindi elaborata una stima dei possibili introiti da società sportive locali, con una media ponderata di uso mensile sull'anno solare a seconda delle diverse stagionalità, dei diversi campi utilizzati e delle diverse tariffe applicabili con utilizzo di illuminazione piena o al 50% e/o di riscaldamento. Da questa analisi risulta che:

Società sportiva	Stima ore di prenotazione mensile	Totale incasso mensile
Calcio	26,00	240,00
Hockey su prato	39,00	400,00
Pallavolo	8,00	83,00
Totale mensile complessivo		723,00
Totale annuale complessivo		8.676,00

5.3 Punto di ristoro

Per quanto concerne l'attività di somministrazione svolta presso il circolo interno alla struttura, la valutazione economica è stata effettuata ipotizzando un subaffitto della gestione da parte del concessionario, quale attività complementare e funzionale alla fruizione del centro sportivo in linea con quanto fatto in questi ultimi anni. È anche possibile, però, che il concessionario



possa svolgere tale attività in proprio. Si è deciso di procedere analizzando una possibile stima di incasso per arrivare, alla fine, ad attribuire un plausibile valore di subaffitto.

La stima dell'incasso è stata costruita considerando un'apertura settimanale coerente con il calendario delle attività sportive (in particolare durante gli orari di allenamento e nei fine settimana in occasione di gare o eventi).

Nello specifico, le ore settimanali potenziali precedentemente stimate per la locazione dei campi a soggetti privati sono state assunte quale base di calcolo per la determinazione del numero potenziale di utenti del servizio bar. Tale quantificazione è stata ottenuta moltiplicando, per ciascun campo, le ore disponibili per il numero medio di giocatori coinvolti per sessione, e successivamente sommando i valori relativi a ciascuna tipologia di campo.

Accanto a questa prima categoria di utenza, rappresentata da soggetti privati, è stata considerata anche l'utenza interna costituita dagli atleti tesserati, sulla base dei dati ricavati e forniti dalle società sportive che utilizzano l'impianto. Per entrambe le categorie di utenti è stata ipotizzata una percentuale di conversione in consumatori effettivi, differenziata in funzione del diverso grado di permanenza e frequenza all'interno della struttura (con una percentuale inferiore attribuita agli utenti tesserati, data la loro presenza più regolare ma meno occasionale). È stato inoltre applicato un valore medio di spesa per ciascun utente. Infine, nella proiezione dei ricavi è stato tenuto conto della stagionalità, ipotizzando che nei mesi estivi (giugno-agosto), in assenza dell'attività sportiva istituzionale, il bacino d'utenza potenziale sia limitato ai soli fruitori privati.

Si precisa che l'apertura settimanale del bar, come si evince dalle passate gestioni, non è di sette giorni consecutivi ma si limita generalmente a 3 giorni settimanali e a poche ore giornaliere, specialmente in occasione delle partite di campionato e più saltuariamente durante gli allenamenti.

Utenti medi settimanali	
Stima media ingressi settimanali tesserati/amatori/tecnici	100
Percentuale consumi stimata	20%
Stima consumatori settimanali/tesserati	20,0
Stima n. ingressi utenti privati/settimana	10
Percentuale consumi stimata	25%
Stima consumatori settimanali/privati	2,5

Totali consumi stimati settimanali	
Potenziali utenti bar giu-ago	18,5
Potenziali utenti bar set-mag	26,5
Incasso medio per utente	2,5

	gen	feb	mar	apr	mag	giu
N. SETTIMANE APERTURA	1,00	1,00	1,00	1,33	2,00	2,00
Fatturato medio settimanale bar	66,25	66,25	66,25	66,25	66,25	46,25
Fatturato medio mensile bar	66,25	66,25	66,25	88,12	132,50	92,50



	lug	ago	set	ott	nov	dic
N. SETTIMANE APERTURA	2,00	1,00	2,00	2,00	1,33	1,33
Fatturato medio settimanale bar	46,25	46,25	66,25	66,25	66,25	66,25
Fatturato medio mensile bar	92,50	46,25	132,50	132,50	88,12	88,12

Il totale del fatturato stimato annuale in riferimento all'attività ordinaria del bar è pari ad **Euro 1.091,86**.

Sono stati inoltre stimati gli introiti derivanti da tornei ed eventi, qualificati come attività straordinaria del bar.

	Totali consumi stimati eventi
Stima eventi (partite squadre/tornei)	40,00
Stima numero consumatori	30,00
Incasso medio per utente	3,50
Stima incassi su base annua	4.200,00

Il totale del fatturato stimato annuale del circolo è pari ad **Euro 5.291,86**. Anche in questo caso si tratta di un valore ritenuto prudenziale.

Si precisa che i ricavi previsti per l'attività del punto di ristoro sono stati stimati al netto dell'IVA eventualmente dovuta, ipotizzando l'applicazione del regime fiscale agevolato di cui alla Legge 398/1991, che prevede – per le attività commerciali – il versamento del 50% dell'IVA incassata, mentre il restante 50% è trattenuto dal gestore e concorre ai ricavi. Va tuttavia evidenziato che la rilevanza IVA di tali proventi dipende dalla natura dell'attività svolta. In base all'art. 148, comma 3 del TUIR e all'art. 4, comma 4 del D.P.R. 633/1972, le entrate derivanti da attività rivolte esclusivamente agli associati e svolte in diretta attuazione degli scopi istituzionali non sono considerate commerciali e non rientrano nel campo di applicazione dell'IVA. Al contrario, se il punto ristoro è accessibile anche a soggetti non associati o non tesserati (ad esempio pubblico, visitatori, utenti esterni), i relativi corrispettivi assumono natura commerciale e sono da assoggettare a IVA. Nel presente piano si è adottata un'impostazione prudenziale, assumendo tali ricavi come rilevanti ai fini IVA e applicando il relativo trattamento contabile e fiscale previsto dal regime forfetario. Sarà cura del futuro gestore, in fase di avvio e conduzione dell'attività, verificare puntualmente la configurazione giuridico-fiscale del servizio di somministrazione sulla base delle modalità operative adottate e della normativa vigente.

A tal fine, tutto ciò premesso, visto anche i dati storici e consolidati della precedente gestione, visto il basso incasso stimato che deve ancora tenere conto dei costi di approvvigionamento oltre a quelli delle utenze e di personale, appare congruo ipotizzare un affido di gestione della somministrazione a **Euro 100,00** che è in linea anche con il mercato immobiliare e commerciale locale. Da ciò si desume che:

	2026	2027	2028	2029	2030
N. MESI APERTURA ALL'ANNO	12	12	12	12	12
AFFITTO MENSILE	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
TOTALE AFFITTO	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00



5.4 Altri ricavi

Oltre ai ricavi derivanti dalle attività istituzionali e di gestione diretta dell'impianto sportivo, il piano economico-finanziario prevede ulteriori fonti di entrata che contribuiscono alla sostenibilità della gestione. Tali proventi sono stati stimati facendo riferimento principalmente ai dati storici risultanti dai rendiconti economici della precedente gestione e integrati da un'analisi di benchmarking condotta su realtà simili, sia per dimensione che per collocazione territoriale.

Utilizzo casa del manutentore/custode (€ 3.600,00)

L'impianto sportivo le Vallette di Moncalvo è dotato di immobile a uso residenziale per il custode/manutentore e relativi famigliari. L'immobile è un bilocale di vecchia costruzione in discrete condizioni d'uso che necessita di alcune lavorazioni di ordinaria manutenzione e viene concesso nelle forme di diritto e di fatto in cui si trova. Questo immobile viene calcolato ai fini della redazione del PEF come parte integrante dell'impianto sportivo Le Vallette di Moncalvo per i suddetti scopi e finalità. Al fine di quantificare, in via indicativa, il corrispettivo valore di un possibile affitto si sono presi come parametri valutativi i seguenti criteri: stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, valore di mercato indicizzato al primo anno della concessione, possibile richiesta commerciale del bene a secondo del grado di domanda territoriale. A seguito di tale analisi e facendo una media ponderata dei sopra citati criteri territoriali appare verosimile un affitto della sola unità immobiliare residenziale, senza alcuna pertinenza, pari a euro 300,00 mensili ovvero € 3,600 annuali.

Incassi da tornei (€ 500,00)

I proventi derivanti dall'organizzazione di tornei sportivi sono stati stimati considerando la media delle entrate generate negli ultimi esercizi dalla precedente gestione che non prevedeva corrispettivi, in quanto erano le singole società sportive a organizzare i tornei e a trattenere le relative quote. Le società pagavano al concessionario le sole ore di affitto delle strutture. Da un'analisi comparativa con tariffe e partecipazione osservate in iniziative analoghe promosse da altri impianti sportivi locali e regionali, si ritiene opportuno che, per il futuro, anche il concessionario sia compensato, con apposita quota parte, in caso di organizzazione di tornei e/o eventi speciali organizzati dalle singole società sportive. L'importo tiene conto di un calendario di eventi realistico in funzione della capacità organizzativa del gestore e della stagionalità.

Ricavi pubblicitari (€ 500,00)

La previsione dei ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità è stata elaborata sulla base dei contratti di sponsorizzazione attivati negli ultimi anni di gestione. Il precedente concessionario non ha mai attivato tale facoltà che era delegata esclusivamente alle singole società sportive che trattenevano interamente i relativi benefici economici. Appare, invece, corretto che anche il concessionario sia remunerato, in quota parte, di tali benefici in modo adeguato rispetto alle potenzialità di visibilità dell'impianto e all'interesse manifestato dal tessuto economico locale.



A tal fine, è stata effettuata una comparazione con le sponsorizzazioni generalmente attivate da società sportive di pari categoria, tenuto conto del bacino di utenza e delle opportunità offerte dagli spazi pubblicitari disponibili (es. cartellonistica, materiali promozionali, partnership di eventi).

Erogazioni liberali (€ 0,00)

Le erogazioni liberali sono state ipotizzate facendo riferimento ai contributi volontari già storicamente ricevuti da parte di soggetti privati o aziende locali a sostegno delle attività sportive e sociali svolte presso l'impianto. Si dà comunque al concessionario facoltà di applicare tale possibilità tenendo conto delle consuete dinamiche di raccolta fondi in ambito sportivo dilettantistico, considerando anche le agevolazioni fiscali previste per i donatori.

Contributi CONI (€ 0,00)

Per i contributi erogati dal CONI o da altri enti di promozione sportiva, la stima è stata costruita tenendo conto dei finanziamenti e contributi occasionalmente percepiti dalla precedente gestione. Si dà comunque al concessionario facoltà di applicare tale possibilità, sulla base dei bandi e delle misure di sostegno ordinariamente attivati a livello nazionale o regionale, senza ipotizzare incrementi significativi né l'accesso a programmi straordinari.

6. DETERMINAZIONE DEI COSTI

L'analisi dei costi di gestione è stata condotta con l'obiettivo di rappresentare in modo quanto più possibile realistico e attendibile l'insieme degli oneri che il futuro gestore dovrà sostenere per garantire la piena operatività dell'impianto e lo svolgimento delle attività sportive, ricreative e accessorie.

Le singole voci di costo sono state stimate attraverso un approccio misto che combina:

- studio analitico e normativo, basata su dati ufficiali (quali contratti collettivi di lavoro e tariffari federali);
- rilevazioni di mercato, condotte tramite preventivi e benchmark con gestioni analoghe;
- rielaborazione dei dati storici forniti dalla precedente gestione, adattati all'attuale contesto operativo.

Costi per il personale dipendente

È prevista la presenza di:

- 1 manutentore/custode full-time 40 ore settimanali, inquadrato al 7° livello *del CCNL Impianti sportivi e attività sportive*;

ESEMPIO DI COSTO STIMATO DEL PERSONALE DIPENDENTE

- salari e stipendi € 18.069,01
- oneri sociali INPS € 6.272,88
- oneri sociali INAIL € 190,74



- IRPEF dipendenti € 1.457,33
- TRF € 3.439,13
- altri costi del personale € 724,42

TOTALE COSTI DIRETTI PERSONALE: Euro 30.153,51

È facoltà del concessionario decidere se assumere personale dipendente o affidarsi a lavorazioni di terzi per la manutenzione dell'impianto, fermo restando che la stima dei costi per la gestione ordinaria e la custodia dell'impianto sportivo è quella sopra indicata, ricavata dall'analisi dell'ultimo bilancio di esercizio della precedente gestione.

Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria dell'intera struttura, che sarà descritta dettagliatamente all'interno dello schema di convenzione, spetta al concessionario e comprende anche la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti dell'impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di questi ultimi previste dalla normativa vigente, la manutenzione del verde, ecc. I costi di manutenzione sono stimabile in **Euro 7 mila annui circa**.

Polizze assicurative

È stata considerata la stipula di polizze a copertura dei rischi tipici della gestione di impianti sportivi e dell'attività sportiva dilettantistica. La stima si basa su:

- preventivi medi di compagnie assicurative specializzate nel settore sportivo;
- obblighi assicurativi minimi previsti dalla normativa e dagli enti federali.

Oneri bancari

Include interessi passivi e spese di gestione del conto corrente bancario, valutate sulla base delle condizioni medie di mercato applicate alle piccole realtà associative.

Oneri tributari, SIAE

Comprendono le imposte locali dovute (TARI), i diritti SIAE per l'utilizzo di musica durante eventi o presso il bar.

Spese postali, telefoniche e informatiche

Rientrano i costi minimi per la gestione delle comunicazioni (telefono, internet, corrispondenza) e per eventuali servizi informatici o software gestionali.

Altre spese amministrative e di funzionamento

Comprendono spese residuali quali cancelleria, consulenze fiscali e amministrative, materiali di pulizia e sanificazione, sicurezza, formazione e promozione.

**7. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA**

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati e determinati è stato redatto un piano economico-finanziario di massima dal quale si desume la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario. Il piano economico-finanziario di massima è stato redatto in ottica prudentiale, utilizzando i dati disposizione ed effettuando stime previsionali di carattere indicativo basate su indici e benchmark di riferimento. Le stime sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni riferite al servizio, relativamente a eventi futuri e, per loro natura, sono soggette a una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si fa presente, inoltre, che il piano-economico finanziario di massima è strutturato prevedendo una organizzazione del lavoro basata quasi esclusivamente sull'apporto lavorativo dei lavoratori dipendenti e collaboratori. È evidente che, qualora l'aggiudicatario del servizio adottasse uno schema organizzativo che preveda l'apporto lavorativo diretto dell'imprenditore, la marginalità sarebbe sensibilmente più elevata, in quanto parte del costo del lavoro dipendente verrebbe meno, determinando un corrispondente incremento del risultato di esercizio. Viceversa, se il concessionario adottasse uno schema organizzato sul ricorso a ditte specializzate per esternalizzare i lavori di manutenzione, ne consegue che il risultato di esercizio potrebbe cambiare proporzionalmente. Nelle tabelle che seguono sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore.

CONTO ECONOMICO	2026	2027	2028	2029	2030
RICAVI	20.604,00	20.604,00	20.604,00	20.604,00	20.604,00
Ricavi da privati	3.504,00	3.504,00	3.504,00	3.504,00	3.504,00
Ricavi da società sportive	8.676,00	8.676,00	8.676,00	8.676,00	8.676,00
Utilizzo casa del manutentore/custode	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Incasso tornei	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Ricavi pubblicitari	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Affitto circolo	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Iva ricavo L. 398/91	2.624,00	2.624,00	2.624,00	2.624,00	2.624,00
COSTI	44.473,51	43.723,51	43.723,51	43.723,51	43.723,51
Costo del personale dipendente	30.153,51	30.153,51	30.153,51	30.153,51	30.153,51
Oneri bancari (interessi c/c - spese c/c)	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00
Oneri tributari imposte + RAI + SIAE	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00	1.250,00
Assicurazione RC centro	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Manutenzione centro sportivo + spogliatoi	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Spese postali e telefoniche	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Spese amministrative	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
IVA costo L. 398/91	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Reddito operativo	- 23.869,51	- 23.869,51	- 23.869,51	- 23.869,51	- 23.869,51
Stima contributo Comune di Moncalvo	23.869,51	23.869,51	23.869,51	23.869,51	23.869,51



N.B.: LA STIMA DEL CONTRIBUTO DI GESTIONE DA PARTE DEL COMUNE DI MONCALVO, CALCOLATO SU BASE ANNUALE DAL 1° GENNAIO AL 31 DICEMBRE (12 MESI), È PARI AD € 23.869,51 (OLTRE IVA).

8. CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il piano economico-finanziario di gestione dell'impianto sportivo è stato elaborato su un orizzonte temporale di cinque anni, assumendo come riferimento dati storici consolidati, rilevazioni di mercato e ipotesi ragionevolmente conservative in merito all'evoluzione dei ricavi e dei costi. La simulazione del conto economico su base annua restituisce un quadro di squilibrio economico, con un risultato operativo negativo. Tale andamento è fisiologico per servizi sportivi che, come nel presente caso, non hanno rilevanza economica, in quanto non autosufficienti nel garantire un equilibrio finanziario tramite i soli ricavi di gestione. L'impianto, infatti, svolge una funzione sociale e formativa per la collettività, rivolta alla promozione dell'attività motoria e sportiva per tutte le fasce della popolazione.

Coerentemente con questa finalità, il modello di sostenibilità individuato prevede il riconoscimento di un contributo annuo a carico dell'Amministrazione comunale, quantificato a copertura integrale del disavanzo operativo. Tale contributo è stato stimato sulla base di assunzioni prudenziali e potrà essere ridefinito, anche anno per anno, alla luce degli andamenti gestionali effettivi. Il piano si concentra sull'analisi dei risultati economici di gestione, che rappresentano in questo caso anche un efficace indicatore di sostenibilità finanziaria, considerato che:

- non sono previsti investimenti infrastrutturali o immobilizzazioni rilevanti;
- non si ricorre a finanziamenti o capitale di debito;
- la gestione si basa su costi e ricavi correnti con immediato riflesso monetario.

Pertanto, la proiezione dei risultati economici consente di verificare con sufficiente attendibilità le condizioni di equilibrio economico e finanziario richieste dal codice dei contratti pubblici e dalle linee guida ministeriali, tenuto conto della natura sociale del servizio e del ruolo del contributo pubblico quale strumento di riequilibrio.

9. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 179 del d.lgs 36/2023 (Codice degli Appalti): "1. *Il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.* 2. *Il valore è stimato al momento dell'invio del bando di concessione o, nei casi in cui non sia previsto detto bando, al momento in cui l'ente concedente avvia la procedura di aggiudicazione della concessione. Se il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione è superiore al valore stimato di oltre il 20 per cento, si considera il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione* 3. *Il valore della concessione è calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti di gara della concessione. Gli enti concedenti tengono conto, se del caso, anche dei seguenti elementi: a) il valore di eventuali clausole di opzione; b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'ente concedente; c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al*



concessionario in qualsivoglia forma all'ente concedente o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento; d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione; e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione; f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dagli enti concedenti, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi; g) ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti". Pertanto il calcolo adottato nella stima è il seguente:

Stima valore della concessione	2026	2027	2028	2029	2030
Totale ricavi stimati	20.604,00	20.604,00	20.604,00	20.604,00	20.604,00
Contributi a carico del Comune stimati	23.869,51	23.869,51	23.869,51	23.869,51	23.869,51
Valore della concessione	44.473,51	44.473,51	44.473,51	44.473,51	44.473,51
Valore della concessione					222.367,55

L'importo così stimato - pari ad **Euro 222.367,55** - è puramente indicativo e dipende da una pluralità di fattori, legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio. Variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'aggiudicatario, in quanto rientranti nell'alea propria della fattispecie di contratto in questione. Le stime sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni riferite al servizio, relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza.