

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



Business Plan Previsionale

CAMPO DI CALCIO COMUNALE “VEZZUTO – MARASCO”

COMUNE DI MONTE DI PROCIDA

INDICE

SEZIONE I

- 1) Definizioni
- 2) Determinazione dei prezzi
- 3) Piano Previsionale Ricavi gestione impianto sportivo
- 4) Incassi derivanti da installazione distributori automatici
- 5) Piano Previsionale Costi gestione impianto sportivo
- 6) Fonti / impieghi
- 7) Omologazione Campo Sportivo

SEZIONE II

- 1) Prospetto Conto economico Ente aggiudicatario
- 2) Prospetto Fonti / impieghi Ente proprietario

SEZIONE III

Conclusioni

Studio Tecnico :Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LNDSRG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



SEZIONE PRIMA

1) DEFINIZIONI

IMPIANTO SPORTIVO : si intende il campo di calcio comunale “Vezzuto-Marasco” sito nel comune di Monte di Procida.

ENTE PROPRIETARIO : si intende il comune di Monte di Procida che detiene la piena proprietà dell’impianto sportivo di seguito per brevità definito” Comune”.

ENTE AGGIUDICATARIO : si intende l’ente che risulterà aggiudicatario dell’affidamento, mediante bando di gara ad evidenza pubblica , della gestione dell’impianto alle condizioni e sotto gli obblighi e responsabilità che saranno definiti mediante stipula di apposito contratto di affidamento.

CONTRATTO DI GESTIONE : si intende il contratto che il Comune di Monte di Procida sottoscriverà con l’ente aggiudicatario ai fini dell’affidamento in gestione dell’impianto sportivo.

PREMESSO CHE

- E' in essere tra il Comune di Monte di Procida e l'ATS (ASD Folgore Capogruppo Mandataria- ASD Puteolana 1909 – ASD Phelagraios) il contratto Rep.288 del 18/03/2013 avente ad oggetto l'affidamento in concessione della gestione del campo di calcio comunale Vezzuto-Marasco;
- La scadenza del contratto di gestione attualmente in essere è il 17/03/2018;
- L'attuale canone di gestione per l'intero quinquennio è pari a euro 7.500,00;
- Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e delle relative aree di pertinenza (tribuna spettatori, area di gioco, aree scoperte in genere) e di quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle relative aree di pertinenza (tribuna spettatori, area di gioco, aree scoperte in genere) nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitario e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

SI RITIENE

Conveniente ed opportuno al termine del suddetto periodo ricalcolare le tariffe e il canone di gestione come segue:

Studio Tecnico :Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LND5RG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com

Dott. Sergio landi
INGEGNERE

2) DETERMINAZIONE DEI PREZZI

La determinazione dei prezzi da praticare al pubblico per il fitto del campo è frutto di un'analisi di mercato che tiene conto dei costi di gestione aziendali e dei prezzi medi praticati nel settore considerate le caratteristiche dell'impianto sportivo e i servizi offerti

Si definisce la seguente tabella dei prezzi

Squadre locali				Squadre non locali			
Allenamento		Partita di Calcio		Allenamento		Partita di Calcio	
Diurno	Serale	Diurno	Serale	Diurno	Serale	Diurno	Serale
€ 25.00	€ 35.00	€ 80.00	€ 100.00	€ 35.00	€ 45.00	€ 150.00	€ 180.00

L'ente aggiudicatario incamera tutte le entrate rese possibili dall'applicazione del tariffario approvato e imposto dal Comune.

I prezzi sono differenziati in base ai seguenti criteri:

- *Squadre Locali*: le squadre di calcio residenti nel Comune di Monte di Procida
- *Squadre non Locali*: le squadre di calcio residenti al di fuori del Comune di Monte di Procida

Orario diurno (senza illuminazione) :

- Entro le ore 18.00 nel periodo invernale
- Entro le ore 20.00 nel periodo estivo

Orario serale (con illuminazione)

- Dopo le ore 18.00 nel periodo invernale
- Dopo le ore 20.00 nel periodo estivo

Stagione estiva: periodo compreso tra il 01/04 e il 30/09

Stagione invernale: periodo compreso tra il 01/10 e il 31/03

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



3) PIANO PREVISIONALE RICAVI GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO

I ricavi derivanti dalla concessione in uso agli utenti dell'impianto sportivo saranno interamente incamerati dall'Ente Aggiudicatario. L'ente aggiudicatario assume il rischio della gestione economica del servizio prestato. Il piano previsionale dei ricavi è sviluppato tenendo conto di una serie di parametri quali la capacità produttiva massima dell'impianto, la stima del numero medio di allenamenti/partite che si disputano per categoria; la durata media di ciascun allenamento/partita; la percentuale di sfruttamento medio dell'impianto nell'arco della giornata, lo sfruttamento medio dell'impianto.

La combinazione di questi elementi unita all'analisi dei rendimenti pregressi dell'impianto e all'andamento del settore con riferimento agli impianti confrontabili in termini di caratteristiche tecniche, prestazionali e di ubicazione consente la determinazione della percentuale effettiva di sfruttabilità dell'impianto sportivo.

L'impianto sportivo è omologato per ospitare squadre di calcio fino alla categoria ECCELLENZA.

Attualmente l'impianto sportivo è utilizzato dalle seguenti squadre

SQUADRE LOCALI	SQUADRE NON LOCALI
ASD MONTE CALCIO	ASD PHLEGRAIOS
ASD FOLGORE C..M.D.P	ASD PUTEOLANA 1909

Una scuola calcio in genere coordina ed organizza le attività per i giovani calciatori divisi per gruppi di età tra piccoli amici (6-8 anni), Pulcini (8-10 anni), ed esordienti (10-12 anni).

In base alla categoria calcistica di appartenenza si svolgono un numero medio di allenamenti a settimana così organizzato:

Giovanissimi – 1°- 2°- 3° Categoria: in media 2 allenamenti a settimana

Promozione : in media 3 allenamenti a settimana

Eccellenza : in media 4 allenamenti a settimana

Durata media utilizzo impianto sportivo per allenamento ore 2

Durata media utilizzo impianto sportivo per partita ore 3

La capacità produttiva massima teorica dell'impianto è intesa come il numero massimo di squadre ospitabili ipotizzando un utilizzo al 100% durante l'intero arco della giornata dalle 9.00 alle ore 22.00, l'impianto ha capacità massima di circa 15 squadre con allenamento medio di 2 volte a settimana. L'incasso medio per singolo allenamento è di euro 30,00 (media tariffa applicata per allenamento diurno/serale per squadra locale/non locale). Aggiungendo agli allenamenti anche la disputa delle partite si ottiene un ricavo medio mensile massimo di circa 7.000,00.

Partendo dalla capacità produttiva massima si stima la percentuale effettiva in base allo sfruttamento medio giornaliero dell'impianto sportivo e dei sei mesi di maggiore utilizzo nell'arco dell'anno, l'impianto è sfruttato

Studio Tecnico :Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LNDSRG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com

Dott. Sergio landi
INGEGNERE

maggiormente negli orari pomeridiani dalle ore 14:00 in poi in quanto maggiormente compatibili con gli impegni personali di utenti e atleti in genere. Al mattino viene utilizzato prevalentemente la domenica per la disputa delle partite ufficiali.

L'impianto sportivo è sfruttato maggiormente nel periodo invernale e precisamente nei mesi di agosto (inizio allenamenti) a maggio (fine campionato); nel mese di giugno si riduce l'utilizzo e nel mese di luglio l'impianto è generalmente in stop per quanto concerne gli allenamenti.

Partendo dalla tabella dei prezzi come riportata al paragrafo 2 abbiamo considerato l'utilizzo del campo da calcio da parte di 1 squadra locale e di 3 squadre non locali, con allenamenti in media di due volte a settimana una partita il sabato pomeriggio e due partite disputate nell'arco della giornata di domenica, e ipotizzando un numero di mesi di utilizzo dell'impianto sportivo a regime pari a 10 mesi su 12, si stima un ricavo mensile effettivamente realizzabile di circa euro 3.000,00.

Ciò significa uno sfruttamento dell'impianto sportivo di circa il 40%

Negli anni si stima una crescita dei ricavi derivanti dall'aggiunta di una nuova squadra per gli allenamenti e/o dalla disputa di un'ulteriore partita settimanale.

4) Incassi derivanti da installazione distributori automatici

L'analisi costi/benefici dell'installazione di distributori automatici di caffè e bevande calde, bibite e snack presso il complesso sportivo è stata sviluppata mediante contatto diretto di diversi fornitori finalizzato a determinare la profittabilità dell'investimento. Sono state prospettate differenti modalità di fornitura del servizio sintetizzabili in tre diverse modalità operative che si riportano di seguito:

C.&F. Vending – Via Figurelle – Napoli : La ditta fornisce in Comodato d'uso gratuito i distributori automatici facendosi carico di tutte le attività di gestione ed incamera tutti gli introiti derivanti dalla vendita dei prodotti erogati dal distributore senza riconoscere alcuna percentuale al comodatario. L'obiettivo dell'installazione è esclusivamente quello di rendere un servizio aggiuntivo al pubblico.

EURODISPENSER SRL – Via G. Prielli 14 – Roma : La ditta opera nel settore del commercio di distributori automatici. Non è previsto il comodato d'uso e/o noleggio del distributore. La ditta acquirente sostiene il costo di acquisto del distributore, i costi di gestione, carico dei prodotti e manutenzione ed incamera tutti gli introiti derivanti dalla vendita dei prodotti erogati dal distributore. I modelli più economici hanno un prezzo di circa 4.000,00 euro oltre iva incluso il trasporto e l'installazione del distributore presso il luogo di destinazione.

Food Service distributori automatici S.a.s. – Via Papa Giovanni XXIII – San Marzano Sul Sarno: La ditta fornisce in comodato d'uso gratuito i distributori facendosi carico di tutte le attività di gestione, carico del distributore, assistenza e manutenzione. Il comodante sostiene tutti i costi di gestione (fatta eccezione della

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



spesa per energia elettrica che resta a carico de comodatario) ed incamera tutti gli introiti derivanti dalla vendita di prodotti erogati dal distributore, riconoscendo, su accordo, una percentuale al comodatario. Attraverso un accordo preventivo è possibile stabilire il rincaro del prezzo di vendita del prodotto rispetto al listino prezzi praticato dal comodante, se ad esempio un rincaro del 40% un caffè che costa a listino euro 0.50 viene venduto a euro 0.70; su ciascun caffè il comodante trattiene euro 0.50 e versa euro 0.20 al comodatario.

Tra le varie alternative valutate quella che risulta più congrua e in linea con le esigenze di gestione dell' impianto sportivo è l'ipotesi di comodato d'uso con riconoscimento al comodatario di una percentuale sugli incassi. La stima degli incassi derivanti dal distributore automatico è sviluppata come segue :

nel contratto di comodato d'uso gratuito viene pattuito un rincaro del prezzo di vendita del prodotto rispetto al listino prezzi praticato dal comodante pari al 40%.

Il distributore che eroga prodotti di caffetteria e bevande calde genera un incasso medio per prodotto di euro 0.70.

Il distributore che eroga bibite e snack genera un incasso medio per prodotto di euro 1,20.

Tenuto conto del numero medio di allenamenti e di partite per settimana, si stima un afflusso di persone presso l'impianto sportivo di circa 750 persone a settimana. Mediamente circa il 40% delle persone che utilizzano l'impianto sportivo effettua almeno un acquisto al distributore automatico. Ne deriva un incasso medio mensile di circa 1.300,00.

Il 60% di tale incasso viene trattenuto dal comodante e il restante 40% viene versato al comodatario. Ne consegue un ricavo medio mensile di circa 500,00 euro. Tale valore è comprensivo dell'IVA pari al 10% (alimenti e bevande) per cui scorporando tale valore il ricavo medio effettivo al mese è pari ad euro 450,00.

5) Piano previsionale Costi di gestione impianto sportivo

Il Piano previsionale dei costi è sviluppato tenendo conto delle principali voci di costo che interessano la gestione dell'impianto sportivo a carico dell'Ente aggiudicatario, come segue :

Utenze (acqua, gas, energia) : stimati tenendo conto dei consumi medi nel tempo e del settore di riferimento

Il consumo di acqua è legato a due fattori fondamentali:

- L'utilizzo di acqua sanitaria negli spogliatoi e docce
- L'utilizzo dell'acqua per l'irrigazione del campo da calcio e per le attività di pulizia

Il consumo di gas è legato a due fattori fondamentali:

- Il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale
- Il riscaldamento dell'acqua sanitaria

Studio Tecnico :Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LND5RG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



Il consumo di energia elettrica è legato a diversi fattori:

- L'illuminazione nella zona di servizio
- L'illuminazione del campo da gioco
- L'irrigazione del campo da calcio
- L'illuminazione delle tribune
- Funzionamento dei distributori automatici
- Operazioni di ordinaria conduzione che richiedano macchinari elettrici

In particolare con riferimento al consumo di energia elettrica ha inciso la possibile installazione dell'impianto fotovoltaico che consentirebbe un risparmio in bolletta di circa 1.200,00/anno

- **Materiali di consumo:** trattasi principalmente di costi per acquisto di materiali medicali e di pronto soccorso e prodotti per la pulizia degli spogliatoi e della struttura in genere.
- **Costo del personale :** costo del personale addetto a svolgere le funzioni di pulizia degli spogliatoi e dell'impianto sportivo in genere e di gestione della struttura e di gestione della struttura in generale (apertura e chiusura struttura); tenendo conto dello sfruttamento dell'impianto sportivo nelle ore pomeridiane si ritiene sufficiente l'inquadramento di una figura part-time che comporta un costo medio annuo di circa 7.000,00 euro.
- **Manutenzione:** si distingue tra manutenzione ordinaria opere e impianti a carico dell'ente aggiudicatario e manutenzione straordinaria a carico del comune di Monte di Procida; sulla stima delle spese di manutenzione incide la possibilità di poter affidare con un contratto di manutenzione gratuita (oppure compensando con un contratto di sponsorizzazione) ad una ditta esterna la manutenzione ordinaria dell'impianto sportivo il che determinerebbe un abbattimento/riduzione dei costi. Inoltre la recente realizzazione dell'impianto sportivo determina una minima incidenza dei costi di manutenzione nei primi anni e una progressiva crescita a man mano che aumenta lo sfruttamento dell'impianto negli anni.
- **Assicurazione RCT:** responsabilità civile verso terzi per danni arrecati a cose e/o persone nell'esecuzione della gestione, non rientrano in tale voce le polizze infortunistiche che saranno a carico delle singole squadre

6) Fonti/impieghi

Il prospetto fonti/impieghi è sviluppato al fine di dare evidenza delle modalità di copertura degli impieghi facenti capo al Comune.

Fonti : le entrate derivanti dalla concessione in gestione dell'impianto sportivo all'ente aggiudicatario; le entrate corrispondono agli introiti che l'ente aggiudicatario dovrà versare al Comune alle scadenze e alle condizioni che saranno stabilite mediante apposito contratto di affidamento in gestione.

Impieghi : le uscite facenti capo al Comune direttamente imputabili all'impianto sportivo consistenti in tutti gli oneri necessari a compiere opere di manutenzione straordinaria e il rinnovo dell'omologazione campo sportivo.

Studio Tecnico : Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LNDSRG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com

Dott. Sergio landi
INGEGNERE

7) Omologazione Campo Sportivo

Il Regolamento "LND" Standard approvato approvato dalla C.I.S.E.A. il 28/11/2013 per campo destinato ad ospitare campionati F.I.G.C.- LND fino alla serie D e S.G.S. stabilisce quanto segue:

"La durata dell'Attestato di Omologazione è di 4 (quattro) anni per i campi STANDARD, a far data dal giorno di riconsegna del campo dall'impresa appaltatrice alla Proprietà e/o alla Società sportiva per la fruizione del campo finito...Omissis....Il rinnovo dell'omologazione sarà concesso per 4 (quattro) anni solo ed unicamente se i risultati di tutti i test eseguiti nelle prove saranno rispondenti ai Regolamenti vigenti ed alle eventuali modifiche agli stessi intervenute nel frattempo. Il Richiedente dovrà inoltrare l'apposito modulo trasmettendo in allegato anche il modulo trasmettendo in allegato anche il modulo dei dati fiscali per la fatturazione dei servizi. Il pagamento di **euro 4.000,00 (quattromila) + IVA** di legge effettuato a favore di :LND servizi srl che successivamente emetterò la fattura a fronte del servizio richiesto. L'effettuazione della conseguente omologazione avverrà comunque dolo a pagamento avvenuto.

In aggiunta a tale costo ai fini del completamento della procedura di omologazione è previsto l'ulteriore versamento di euro 100,00 all'ufficio Campi sportivi del Comitato Regionale Campania –LND- F.I.G.C. che attraverso un tecnico omologatore effettua il sopralluogo finalizzato alla verifica di vari elementi tra cui misurazione del terreno di gioco, il rispetto delle normative sulla sicurezza, spogliatoi, locale infermeria ,ecc..

CONSIDERATO

Che entro la data di scadenza sarà necessario provvedere al rinnovo del certificato di omologazione con conseguente sostenimento dei costi di rinnovo che ammontano ad euro 4.000,00 + euro 100,00, il rinnovo dell'omologazione è a carico dell'ente proprietario.

SEZIONE SECONDA

Si riportano di seguito i prospetti economico/finanziari previsionali sviluppati con riferimento alla durata del contratto di affidamento in gestione (14/06/2018 al 14/06/2023)

1) Conto economico previsionale

Ricavi	I anno (2018)	II anno (2019)	III anno (2020)	IV anno (2021)	V anno (2022)
Allenamento diurno	€ 5.000	€ 6.000	€ 6.800	€ 6.800	€ 6.800
Allenamento serale	€ 8.400	€ 8.400	€ 8.400	€ 8.400	€ 8.400
Partita uff. diurna	€ 7.000	€ 7.800	€ 7.800	€ 7.800	€ 7.800
Partita uff. serale	€ 5.400	€ 5.400	€ 5.400	€ 6.000	€ 6.000
Incasso distributori	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.700	€ 5.700
Tot. Ricavi	€ 31.300	€ 33.100	€ 33.900	€ 34.700	€ 34.700
Costi	I anno (2018)	II anno (2019)	III anno (2020)	IV anno (2021)	V anno (2022)
Spesa per acqua	€ 550	€ 570	€ 600	€ 630	€ 630
Spesa per elettricità	€ 3.000	€ 3.200	€ 3.500	€ 4.000	€ 4.000
Spese riscaldamento	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200
Materiali di consumo	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Costo del personale	€7.000	€7.000	€7.000	€7.000	€7.000
Manutenzione ordinaria opera	0	0	0	0	€500
Manutenzione ord. Impianti	0	€ 1.000	€ 1.200	€ 1.400	€ 1.600
Assicurazione rct	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Tot. Costi	€ 12.450	€ 13.670	€ 14.400	€ 15.130	€ 15.830
Risultato economico gestione	€ 18.850	€ 19.430	€ 19.500	€ 19.570	€ 18.870
Costo contratto di gestione	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000
Utile per ente gestore	€ 6.850	€ 7.430	€ 7.500	€ 7.570	€ 6.770

Dott. Sergio landi
INGEGNERE



Fonti/impieghi previsionale

FONTI	I anno (2018)	II anno (2019)	III anno (2020)	IV anno (2021)	V anno (2022)
Incasso contratto di gestione	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000
Tot. Fonti	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000
Impieghi	I anno (2018)	II anno (2019)	III anno (2020)	IV anno (2021)	V anno (2022)
Manutenzione straordinaria opere	0	0	0	0	€ 400
Manutenzione straordinaria impianti	0	€ 2.000	€ 3.000	€ 3.500	€ 4.000
Rinnovo omologazione	0	0	€ 4.100		
Tot. impieghi	0	€ 2.000	€ 7.100	€ 3.500	€ 4.400

2) CONCLUSIONE

Dall'analisi dei dati si ritiene di dover fissare il corrispettivo che l'ente aggiudicatario dovrà versare al comune per la concessione in gestione dell'impianto sportivo in **euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui**. Attraverso gli introiti derivanti dalla gestione dell'impianto sulla base del tariffario imposto dal Comune, l'ente aggiudicatario avrà la capacità di coprirne tutti i costi di gestione, versare il canone annuo a favore del Comune oltre che conseguire un utile.

Il Comune attraverso l'incasso del canone di concessione annuo potrà coprire tutte le uscite direttamente imputabili all'impianto sportivo come meglio suddetto

Salerno 05/02/2018



Studio Tecnico :Via Torquato Tasso,85 - 84121 Salerno – Italy - telephone: +39 089 331523 - +39 3485156628
P. Iva: 04784530653- C.F.:LNDSRG60R24H703R – ing.landisergio@gmail.com