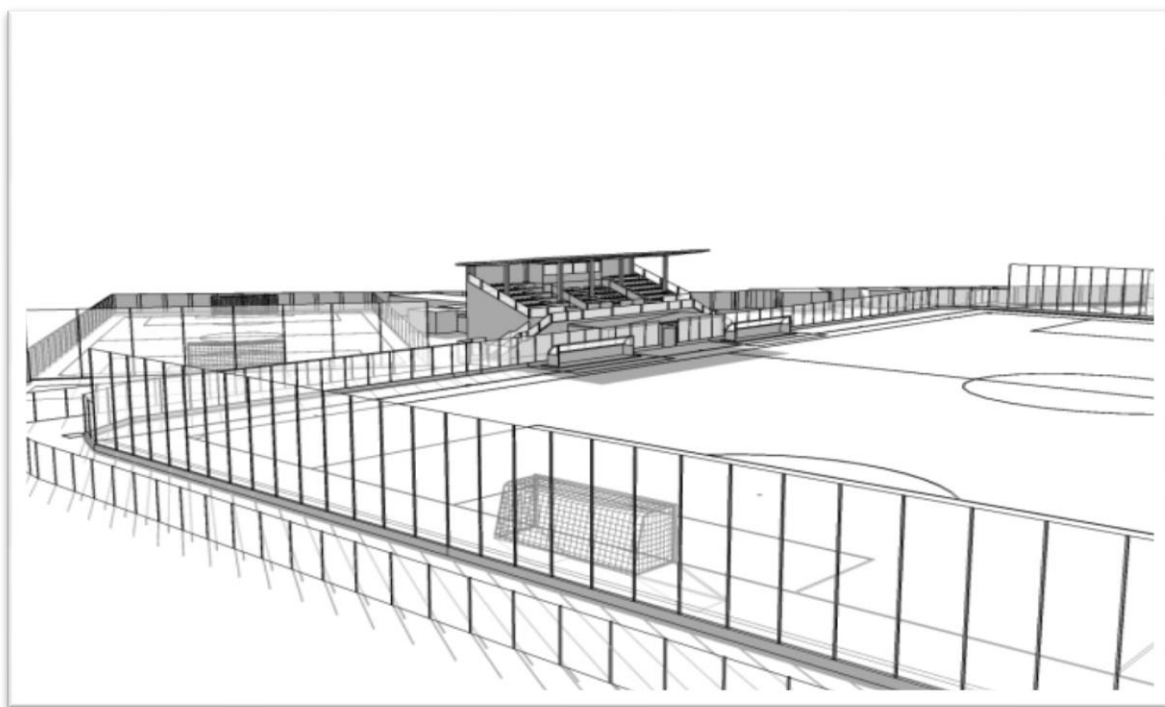




COMUNE DI FOSSANO

PROVINCIA DI CUNEO

Dipartimento Patrimonio, LL.PP., Urbanistica ed Ambiente



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (P.E.F.)

**RELATIVO ALLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE DEL
STADIO COMUNALE "A. POCHISSIMO"
IN CORSO TRENTO**

INDICE

1	Premesse	3
2	Genesi dell'investimento	3
3	Il programma della gestione	3
3.1	Ricavi di gestione	4
3.2	Costi di gestione	5
4	Conto economico di progetto	7
5	Bacino di utenza	10
6	Conclusioni	14

1) **PREMESSE**

Il presente documento limita il suo raggio d'analisi al periodo della gestione e prende in esame i flussi di cassa relativi al suddetto periodo.

Ai fini della simulazione di futuri scenari di investimento, in tale documento è stato previsto un intervento economico quantificato in € 169.000,00 per i lavori necessari a garantire la fruibilità degli impianti sportivi esistenti o da realizzare.

Si ritiene dunque che tale strumento debba servire come linea guida di indirizzo sportivo senza essere vincolante per le scelte gestionali.

2) **GENESI DELL'INVESTIMENTO**

Il progetto gestionale nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di provvedere a dare in concessione lo Stadio Comunale "A. Pochissimo". Il modello di gestione ipotizzato trae origine dallo stato attuale del centro sportivo e delle strutture presenti, in grado di generare flussi di cassa.

Si elencano qui di seguito le principali strutture presenti nel centro sportivo:

- n. 1 fabbricato in muratura così suddiviso:
 - al piano interrato, depositi e magazzini (locali tecnici);
 - al piano terreno da spogliatoi e servizi igienici atleti,
 - al primo piano tribuna e magazzini
- n. 1 fabbricato per la somministrazione bar/ristorante con cucina e servizi
- n. 1 campo da calcio in erba sintetica (mt.105 x 65);
- Tribuna coperta capienza 150 posti
- Aree di connettivo, aree verdi, spazi di relazione, aree attrezzate

3) **IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE**

È intendimento del Comune di Fossano che il Concessionario sostenga i costi derivanti dall'espletamento delle attività, introitandone i corrispondenti ricavi.

Il programma della gestione qui presentato è da considerarsi ipotetico, tuttavia rappresenta una base gestionale di partenza su cui i concorrenti dovranno presentare la propria offerta.

Dal piano finanziario si evince un Margine Operativo Lordo (MOL) positivo a partire dal primo anno. Tale indice è un indicatore di redditività basato solo sulla sua gestione operativa.

La struttura di Business Plan non contempla la definizione del Flusso di Cassa a favore degli azionisti (*Free Cash Flow to Equity – FCFE*) in quanto viene lasciata libertà di definire il proprio progetto di investimento (anche se vengono comunque stimati € 169.000,00 per i lavori necessari a costruire un nuovo campo da calcio e adeguare le strutture presenti).

3.1 RICAVI DI GESTIONE

3.1.1- RICAVI DA BAR

Tale prospetto prende in considerazione una situazione standardizzata.

Vengono previsti mediamente 30 utenti al giorno con una spesa media di € 3,00.

INCASSO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
consumazione giornaliera bar	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00	€ 3,00
gg settimana	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
n. settimane	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utenti	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
GESTIONE BAR	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00

Il campo da calcio attualmente è utilizzato da altre società per lo svolgimento di allenamenti o semplicemente partite l'incasso per il noleggio è stimato in € 7.000,00.annuali.

Si prevede che con la realizzazione del nuovo campo da calcio a 5 gli incassi per l'utilizzo dei campi possano aumentare già dal secondo anno del 13-15%.

Si prevede che la struttura possa essere utilizzata per lo svolgimento di eventi/manifestazioni circa 3/4 eventi all'anno.

Si presume che ogni evento possa portare nelle casse del concessionario € 300,00-350,00 per ingressi alla struttura.

3.1.2- RICAVI QUOTE ASSOCIATIVE

RICAVO VARIABILE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
n. giocatori	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
Quota associativa	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
TOTALE	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00

3.1.3- RICAVI DA SPONSOR

Per un'associazione sportiva l'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti pubblicitari non è remota. La valorizzazione media è di € 5.000,00/annui per un numero di 25 sponsor.

3.1.4- RICAVI DA CONTRIBUTO

Il Comune corrisponderà, come previsto nel Piano economico finanziario, un contributo pari ad € 20.000,00/annui

3.2 COSTI DI GESTIONE

3.2.1- Costi da acquisto materie prime

Si ipotizza una spesa di € 7.500,00 annui.

3.2.2- Costi servizi (utenze/pubblicità/manutenzioni)

Si quantifica la spesa in € 39.300,00 per il primo anno con un andamento crescente per gli anni successivi.

Tali costi sono comprensivi di:

CONSUMO DI ACQUA: utilizzo di acqua sanitaria per i locali del centro sportivo oltre che per l'irrigazione delle aree verdi.

CONSUMO DI TELERISCALDAMENTO Il consumo è dovuto a due fattori fondamentali: il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale e il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

CONSUMO DI ENERGIA ELETTRICA: Il consumo di energia elettrica è determinato da diversi fattori tra i quali l'illuminazione di tutti i locali del centro sportivo, l'illuminazione del campo da gioco, l'irrigazione del campo da gioco e operazioni di ordinaria conduzione che richiedano macchinari elettrici.

CONSUMO SPESE TELEFONICHE

Tale costo si ritiene indicativamente pari a € 600,00.

3.2.3- Costi del personale

Costo del personale

E' importante puntualizzare che il modello gestionale ideale, per essere veramente competitivo, dovrà prevedere la massima polivalenza del personale impiegato, evitando così la rigidità del ruolo.

Si ipotizza che per lo svolgimento dell'attività è necessaria la seguente figura professionale:

- **dipendente a tempo part-time 35 ore addetto alla segreteria**

Il contratto di categoria del commercio prevede che per la segretaria inquadrata come 4° livello (semplice impiegata addetta alla segreteria) spetti una paga mensile lorda di euro 1.403,39 per 14 mensilità. La paga lorda oraria per una segretaria part time sarà quindi di $1.403,39 : 140$ ore, ovvero € 10,02 (140 è il divisore orario mensile). Rapportato in base annua il costo da sostenere per il datore di lavoro sarà quindi di 19.647,42 € ($1.403,39 € \times 14$).

3.2.4- Costo canone concessorio

Il canone ipotizzato per tale struttura è di € 10.000,00/anno

3.2.5 - Ipotesi ammortamento finanziario

Si prevede un investimento di € 169.000,00, ipotizzando un piano di ammortamento in 10 Y ad un tasso del 5%.

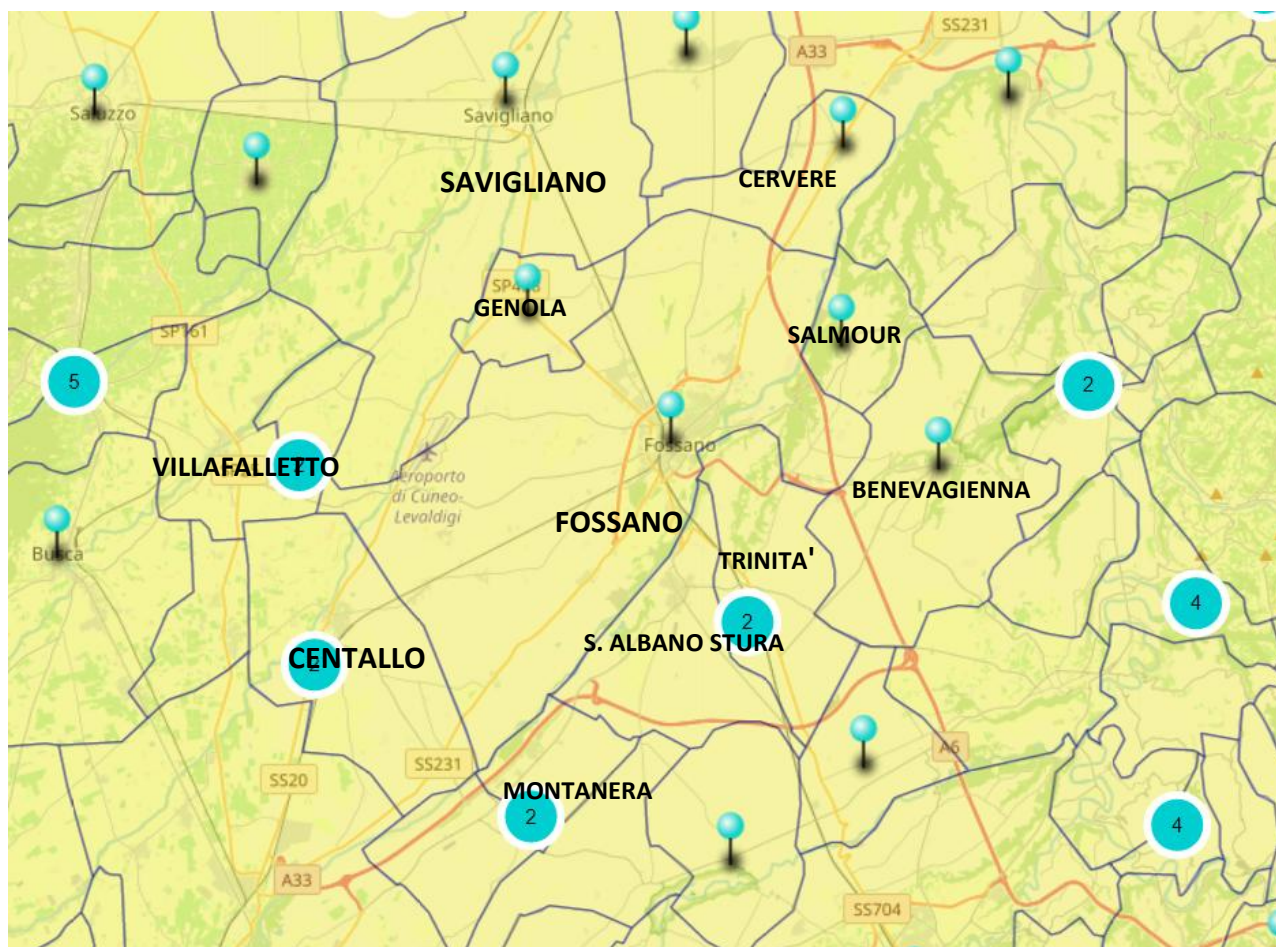
	Canone	Quota capitale	Quota interessi	Debito residuo
0				
1	€ 21.886,27	€ 13.436,27	€ 8.450,00	€ 155.563,73
2	€ 21.886,27	€ 14.108,09	€ 7.778,19	€ 141.455,64
3	€ 21.886,27	€ 14.813,49	€ 7.072,78	€ 126.642,15
4	€ 21.886,27	€ 15.554,17	€ 6.332,11	€ 111.087,98
5	€ 21.886,27	€ 16.331,87	€ 5.554,40	€ 94.756,11
6	€ 21.886,27	€ 17.148,47	€ 4.737,81	€ 77.607,64
7	€ 21.886,27	€ 18.005,89	€ 3.880,38	€ 59.601,75
8	€ 21.886,27	€ 18.906,19	€ 2.980,09	€ 40.695,56
9	€ 21.886,27	€ 19.851,49	€ 2.034,78	€ 20.844,07
10	€ 21.886,27	€ 20.844,07	€ 1.042,20	

4) **CONTO ECONOMICO DEL PROGETTO**

VALORE DELLA PRODUZIONE											
RICAVI	1	2	3	4	5	6	7	8	9		TOTALE GENERALE
TOTALE BAR, AFFITTO CAMPO, INGRESSI	€ 37.715,00	€ 38.966,45	€ 39.825,78	€ 40.702,29	€ 41.596,34	€ 41.596,34	€ 41.596,34	€ 41.596,34	€ 41.596,34	€ 41.596,34	€ 406.787,56
TOTALE QUOTE ASSOCIATIVE	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 51.000,00	€ 510.000,00
TOTALE SPONSORIZZAZIONI	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 50.000,00
TOTALE CONTRIBUTO COMUNE	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 200.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 113.715,00	€ 114.966,45	€ 115.825,78	€ 116.702,29	€ 117.596,34	€ 117.596,34	€ 117.596,34	€ 117.596,34	€ 117.596,34	€ 117.596,34	€ 1.166.787,56
COSTI DELLA PRODUZIONE											
	1	2	3	4	5	6					
TOTALE PERSONALE	€ 19.647,42	€ 19.981,43	€ 20.321,11	€ 20.666,57	€ 21.017,90	€ 21.017,90	€ 21.017,90	€ 21.017,90	€ 21.017,90	€ 21.017,90	€ 206.723,93
TOT. SERVIZI (UTENZE-PUBBLICITA'-MANUTENZIONI)	€ 39.300,00	€ 42.105,05	€ 43.876,05	€ 45.446,72	€ 46.815,93	€ 46.815,93	€ 46.815,93	€ 46.815,93	€ 46.815,93	€ 46.815,93	€ 451.623,40
TOTALE ACQUISTI MERCE, MATER. CONSUMO	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 75.000,00
CANONE CONCESSIONARIO	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 100.000,00
INVESTIMENTO MUTUO	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 21.886,27	€ 218.862,70
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 98.333,69	€ 101.472,75	€ 103.583,43	€ 105.499,56	€ 107.220,10	€ 107.220,10	€ 107.220,10	€ 107.220,10	€ 107.220,10	€ 107.220,10	€ 1.052.210,03
MARGINE OPERATIVO LORDO - MOL	€ 15.381,31	€ 13.493,70	€ 12.242,35	€ 11.202,73	€ 10.376,24	€ 10.376,24	€ 10.376,24	€ 10.376,24	€ 10.376,24	€ 10.376,24	€ 114.577,53
QUOTA INTERESSI INVESTIMENTO	€ 8.450,00	€ 7.778,19	€ 7.072,78	€ 6.332,11	€ 5.554,40	€ 4.737,81	€ 3.880,38	€ 2.980,09	€ 2.034,78	€ 1.042,20	€ 49.862,74
BASE IMPONIBILE IRAP	28.817,58	27.601,78	27.055,84	26.756,89	26.708,11	27.524,70	28.382,13	29.282,42	30.227,73	31.220,31	€ 283.577,49
IRAP 4,2%	1.210,34	1.159,28	1.136,35	1.123,79	1.121,74	1.156,04	1.192,05	1.229,86	1.269,57	1.311,25	€ 11.910,27
IRES 24%	3.691,51	3.238,49	2.938,16	2.688,66	2.490,30	2.490,30	2.490,30	2.490,30	2.490,30	2.490,30	27.498,61
TOTALE IMPOSTE	4.901,85	4.397,77	4.074,51	3.812,45	3.612,04	3.646,34	3.682,35	3.720,16	3.759,87	3.801,55	39.408,88
UTILE NETTO	10.479,46	9.095,93	8.167,84	7.390,28	6.764,20	6.729,90	6.693,89	6.656,08	6.616,37	6.574,69	75.168,65

5) BACINO DI UTENZA

Di seguito vengono elencati i Comuni confinanti che possono essere considerati come possibile bacino di utenza, per distanza chilometrica e per numero di popolazione.



https://umap.geonue.com/en/map/confini-e-dati-statistici-dei-comuni-ditalia_297#11/44.6301/7.8319

Tabella 1

Fossano	0 km	24.739	100%
Comuni confinanti (o di prima corona)	DISTANZA	POPOLAZIONE	
Sant'Albano Stura	8,1 km	2.420	50%
Montanera	15,9 km	751	10%
Trinità	10,00 km	2.230	50%
Benevagienna	15,8 km	3.649	10%
Salmour	8,6 km	703	50%
Cervere	10,2 km	2.256	10%
Genola	7,5 km	2.662	50%
Villafalletto	18,00 km	2.938	10%
Centallo	16,7 km	6.917	5%
Savigliano	19,1 km	21.664	5%

Il potenziale bacino di utenza viene considerato attendibile sull'analisi di mercato condotta, indicando per i Comuni con distanza massima di 11 Km, un'attrattività del 50%, scemando ad un 10% per i comuni maggiormente distanti.

Vi sono poi i centri con popolazione superiore ai 5.000 abitanti che offrono in loco un'offerta sportiva alquanto ampia tale da non suscitare particolare interesse se non in alcune specifiche attività sportive pertanto è stata valutata una percentuale del 5%

Tali valori vengono successivamente moltiplicati per un coefficiente di attrattività relativo ad una potenziale utenza.

Atteso che secondo quanto riportato in uno degli ultimi report pre-Covid sulla Pratica sportiva in Italia nel quale si registrava quanto segue:

*Nel 2015, sono stimate in oltre 20 milioni le persone di tre anni e più che **dichiarano di praticare uno o più sport con continuità (24,4%) o saltuariamente (9,8%). L'incidenza dei praticanti sulla popolazione di 3 anni e più è pari al 34,3%.***

Tra gli uomini il 29,5% pratica sport con continuità e l'11,7% saltuariamente. Per le donne le percentuali sono più basse, rispettivamente 19,6% e 8,1%. La pratica sportiva continuativa cresce nel tempo per entrambi i generi e in tutte le età: dal 15,9% del 1995 al 22,4% nel 2010 fino al 24,5% nel 2015.

La pratica dello sport è massima tra i ragazzi di 11-14 anni (70,3%, di cui 61% in modo continuativo e 9,3% in modo saltuario) e tende a decrescere con l'età.

Significative le differenze rispetto al livello di istruzione: pratica sport il 51,4% dei laureati, il 36,8% dei diplomati, il 21,2% di chi ha un diploma di scuola media inferiore e solo il 7,3% di chi ha conseguito la licenza elementare o non ha titoli di studio.

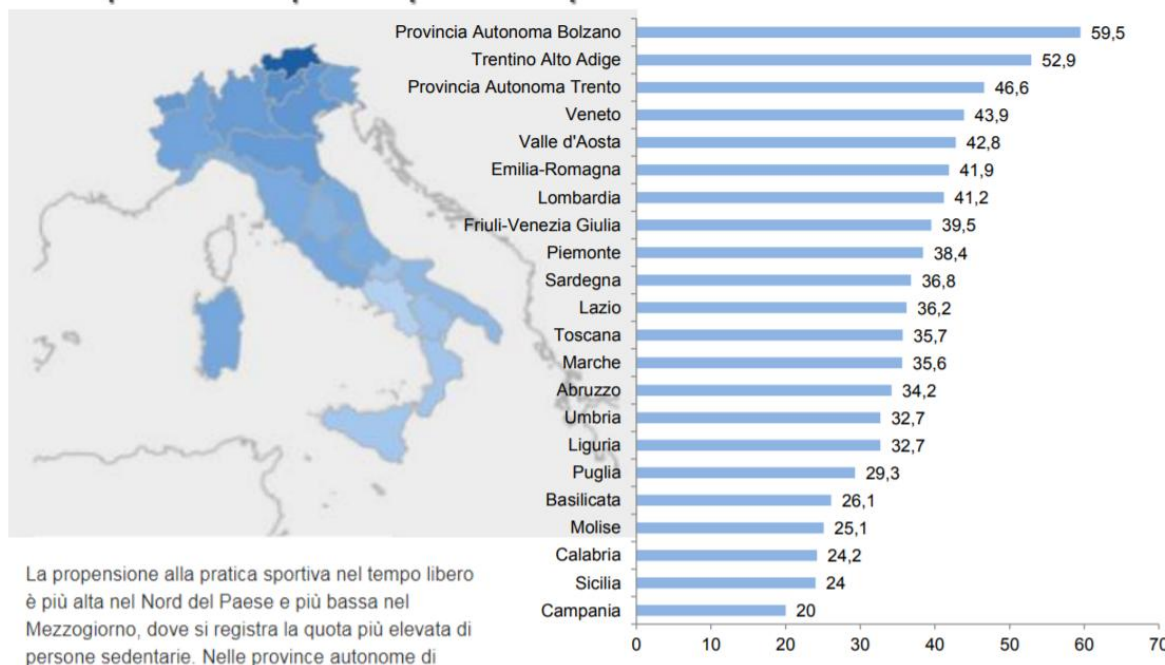
Fra gli sport più praticati sono da segnalare ginnastica, aerobica, fitness e cultura fisica (25,2% degli sportivi, pari a 5 milioni 97 mila persone), il calcio (23%, 4 milioni 642 mila persone) e gli sport acquatici (21,1%, 4 milioni 265 mila persone). Il nuoto è lo sport più diffuso tra i bambini fino a 10 anni (43,1%), il calcio tra gli under 35 (33,6%), ginnastica, aerobica, fitness e cultura fisica tra gli adulti fino a 59 anni e sopra i 60 anni (27,4%).

La categoria delle escursioni e delle passeggiate di almeno di 2 km, rilevata in maniera esplicita per la prima volta nel 2015, è praticata da più di 1 milione 173 mila persone.

Il 26,5% della popolazione non pratica uno sport ma svolge attività fisica, come fare lunghe passeggiate a piedi o in bicicletta, giardinaggio ecc. (15 milioni 640 mila persone).

I sedentari, ossia coloro che dichiarano di non praticare alcuno sport o attività fisica nel tempo libero, sono oltre 23 milioni (39,1% della popolazione) e aumentano con l'età fino ad arrivare a quasi la metà della popolazione di 65 anni e più.

Propensione per la pratica sportiva: il divario



Ancorchè il Piemonte registri una propensione maggiore rispetto alla media nazionale si ritiene di utilizzare precauzionalmente un valore che si attesti sul 34% in quanto l'attività sportiva conseguente alla difficile situazione economica data dalla pandemia Covid ha subito negli ultimi anni una rilevante decrescita.

Avremo pertanto il seguente quadro del bacino di utenza:

POPOLAZIONE	PRATICANTE	ATTRATTIVITA'	BACINO presunto
24.739	34%	100%	8.485
2.420	34%	50%	415
751	34%	10%	26
2.230	34%	50%	382
3.649	34%	10%	125
703	34%	50%	121
2.256	34%	10%	77
2.662	34%	50%	457
2.938	34%	10%	101
6.917	34%	5%	119
21.664	34%	5%	372
TOTALE			10.679

E' da rilevare tuttavia che è necessario prestare particolare attenzione ai tipi di sport praticati. Infatti il Piano Economico finanziario si basa su una attività sportiva principale ovvero: il tennis, che può avere margine di guadagno. Tuttavia come evidenziato nella tabella sottostante il tennis negli ultimi anni ha risentito di una forte contrazione a vantaggio di sport maggiormente economici (*Atletica, footing, jogging...*).

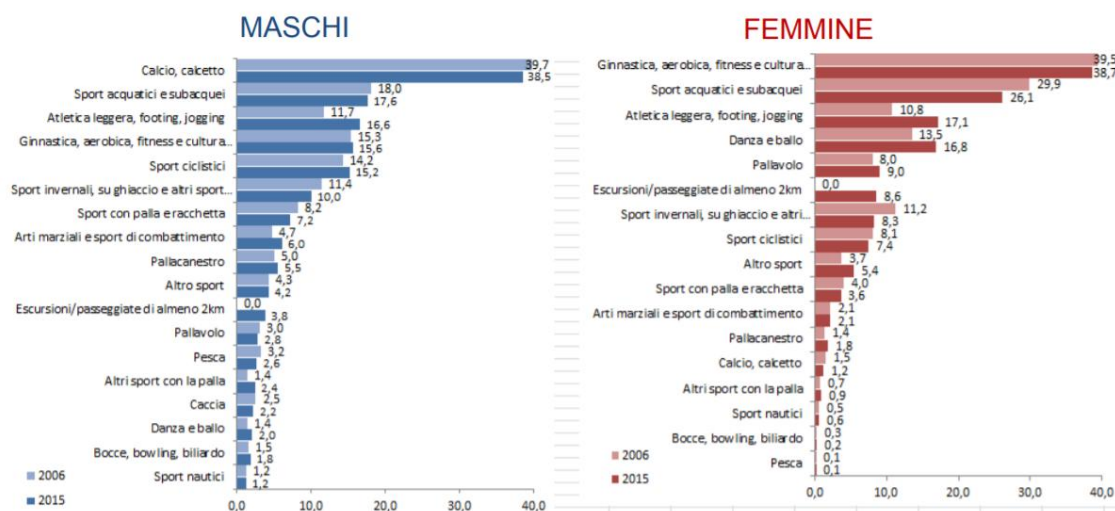
Tab.1.5 - Diffusione della pratica sportiva continuativa e saltuaria per tipo di sport praticato
Persone di tre anni e più che praticano sport
Andamento 2000-2006 (valori assoluti e variazione %)

	Dati in migliaia		
	2000	2006	Var. %
Calcio, calcetto	4290	4152	- 3.2
Ginnastica, aerobica, fitness	4251	4320	+ 1.6
Sport acquatici e subacquei	3677	3914	+ 6.4
Sport invernali, su ghiaccio e altri sport di montagna	2285	1937	- 15.2
Sport ciclistici	1716	2012	+ 17.2
Atletica leggera, footing, jogging	1497	1947	+ 30.0
Sport con palla e racchetta (tennis)	1347	1109	- 17.7
Danza e ballo	503	1084	+ 115.1
Pallavolo	988	863	- 12.6
Arti marziali e sport combattimento	614	625	+ 1.7
Pallacanestro	606	611	+ 0.8
Caccia	356	261	- 26.7
Pesca	323	327	+ 1.2
Bocce, bowling, biliardo	222	176	- 20.7
Altri Sport	1066	1040	- 2.2

I dati non sono sommabili per colonna perché ciascun individuo può aver praticato più di uno sport

Fonte: Elaborazioni su indagini Istat Multiscopo "I cittadini e il tempo libero", 2007

Gli sport più praticati – Anno 2015



FONTE: «I Cittadini e il Tempo Libero», 2015 - www.istat.it/it/archivio/204663

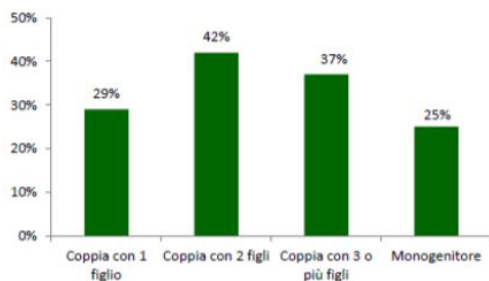
Questo dato è infatti da comparare con la spesa media di 48 Euro/mensile, che sicuramente negli ultimi 2 anni ha visto una ulteriore riduzione, garantendo tipologie di sport che non necessitano di attrezzature specifiche o costi fissi.

La spesa delle famiglie per lo sport



NEL 2014 LE FAMIGLIE CHE SPENDONO PER PRATICARE ATTIVITÀ SPORTIVE SONO IL 21,6%

QUOTA DI FAMIGLIE CHE EFFETTUANO SPESE PER PRATICARE ATTIVITÀ SPORTIVE PER ALCUNE TIPOLOGIE FAMILIARI – ANNO 2014



FONTE: ISTAT, INDAGINE SULLE SPESE DELLE FAMIGLIE.

■ NEL 2014, IL **21,6%** DELLE FAMIGLIE RESIDENTI IN ITALIA (OLTRE 5 MILIONI **500 MILA**) HA SOSTENUTO SPESE PER ATTIVITÀ SPORTIVE.

■ IL **4,3%** (OLTRE 1 MILIONE 100 MILA FAMIGLIE) HA SOSTENUTO SPESE PER ARTICOLI SPORTIVI.

■ TRA LE FAMIGLIE CHE LA SOSTENGONO, LA SPESA MEDIA MENSILE PER PRATICARE ATTIVITÀ SPORTIVE È PARLA **48 EURO, L'1,4%** DELLA SPESA MEDIA MENSILE.



La metà della spesa media mensile per le cure di bellezza della persona.



6) **CONCLUSIONI**

Il PEF presenta un Margine Operativo Lordo medio – MOL pari ad **€ 11.457,75**.

Il MOL è un indicatore di redditività che esprime il reddito conseguito da una attività relativamente alla sola gestione caratteristica. Dal MOL vengono quindi esclusi gli interessi attivi e passivi (*gestione finanziaria*), le tasse (*gestione fiscale*) e tutte le voci di costo e ricavo a cui non corrisponde una manifestazione finanziaria.

Il presente piano finanziario recepisce quanto dedotto dalle precedenti gestioni e dai dati comunali di riferimento per altri impianti sportivi.