



Città di Vigevano

Ufficio Sport e strutture sportive

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

Centro Sportivo «L. Maserà»

Relazione di accompagnamento alla procedura ad evidenza pubblica per
l'affidamento in concessione

SOMMARIO

1. PREMESSE	2
2. DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI	2
3. QUADRO NORMATIVO E PROCEDURALE	4
4. ASSUNZIONI DEL PIANO E SCHEMA DELLA CONCESSIONE	4
5. PREVISIONE DEI RICAVI	7
6. DETERMINAZIONE DEI COSTI	11
7. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA	14
8. CONDIZIONI DI EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO	15
9. STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE	15

1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Vigevano, 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 "L. Masera" tramite procedura 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, che qualifica espressamente il centro in oggetto privo di rilevanza economica.

Il presente Piano Economico Finanziario dimostra come, grazie a una gestione attenta e ad una struttura dei ricavi diversificata, sia possibile raggiungere condizioni di sostanziale equilibrio economico-finanziario, con un fabbisogno di contribuzione pubblica contenuto rispetto ad altri impianti analoghi.

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.

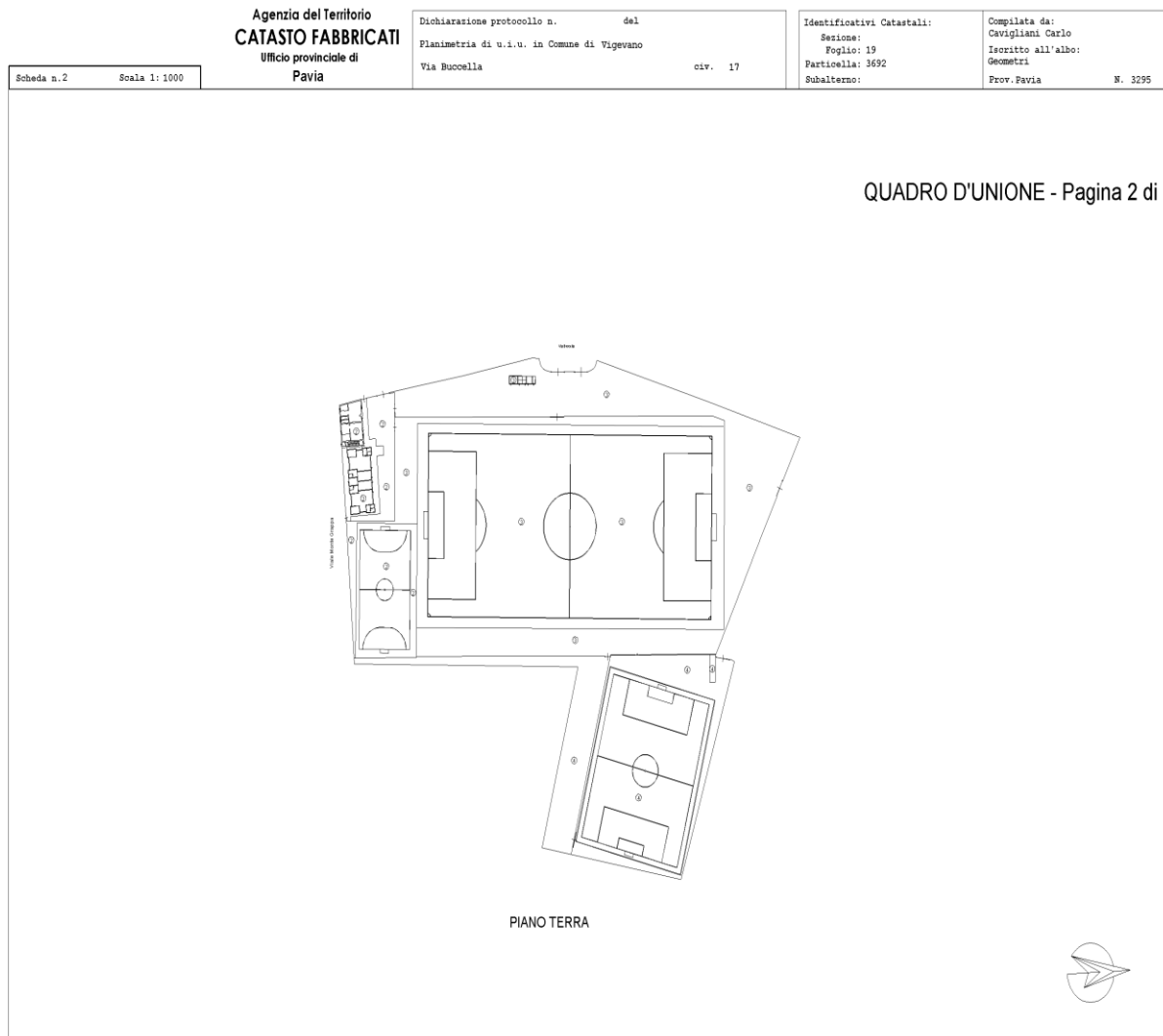
2. DESCRIZIONE DEL CENTRO SPORTIVO E DEI SERVIZI OFFERTI

Il Centro Sportivo "L. Masera" è un'infrastruttura sportiva di rilievo per la comunità locale, e dedicata alla promozione dell'attività calcistica e del benessere all'interno del territorio comunale. La struttura è dotata di 3 campi (di cui uno di dimensioni mt. 17x35 attualmente non utilizzabile) ed è attrezzata con spogliatoi, magazzini e pertinenze tecniche.

Viene proposto di seguito un elenco sintetico dei campi presenti all'interno del centro e la planimetria aggiornata.

Campo	Dimensioni	Superficie
Campo 1	11	Erba sintetica

Campo 2	5	Erba sintetica (non utilizzabile)
Campo 3	7	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;
- il rispetto delle condizioni di sicurezza e delle normative igienico-sanitarie;
- il 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 le seguenti tariffe da applicare per l'utilizzo della struttura.

Delibera G.C. n. 182/2016 — Aggiornamento tariffe impianti calcio comunali	
Versamento deposito cauzionale	€ 200,00
Campo in erba naturale (Campo 3) — mt. 34x45	
Tariffa oraria — allenamenti attività giovanile	€ 20,00
Tariffa oraria — allenamenti attività amatoriale / privati	€ 55,00
Campo in erba sintetica (Campo 1) — mt. 95x50 — 11 giocatori	
Partite di campionato giovanili (Pulcini–Allievi–Juniores)	€ 120,00
Partite di campionato superiori alla cat. Juniores	€ 250,00
Campo in erba sintetica (Campo 2) — mt. 17x35 — Allenamenti	
Tariffa oraria — allenamenti attività giovanile	€ 45,00
Tariffa oraria — allenamenti attività amatoriale / privati	€ 80,00

Il centro è dotato di spogliatoi, locali tecnici e aree di pertinenza.

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. 45/2022 e successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8/2025, che qualifica il Centro Sportivo "Masera" come impianto privo di rilevanza economica (Allegato A);
- 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 si applica anche agli affidamenti di servizi privi di rilevanza economica, pur nel rispetto delle modalità semplificate consentite dalla normativa;
- 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 e presenta una situazione di moderato squilibrio finanziario tra ricavi e costi.

Le proiezioni evidenziano una struttura finanziaria tendente ad un aumento contenuto dello squilibrio finanziario, con un fabbisogno di contribuzione pubblica comunque limitato rispetto ad impianti analoghi, grazie in particolare alla diversificazione dei ricavi (scuola calcio, affitto del campo a 7 e centri estivi) e a una gestione attenta dei costi operativi.

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.

4.1 Regime fiscale di riferimento

La valutazione dei ricavi e dei costi è basata sull'ipotesi che il soggetto gestore applichi il regime fiscale forfettario 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 forfettariamente; in particolare, il reddito imponibile viene determinato applicando un coefficiente di redditività del 3% ai proventi derivanti da attività commerciali, a cui si aggiunge l'intero importo delle eventuali plusvalenze patrimoniali;
- i proventi commerciali sono soggetti a IVA e l'imposta 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.

Si precisa a questo proposito che i ricavi previsti per l'affitto del campo e i ricavi pubblicitari sono stati considerati interamente commerciali, per cui il 50% dell'IVA versata su tali corrispettivi è stata considerata un costo di esercizio.

Nel presente piano, assumendo tali ricavi come rilevanti ai fini IVA e applicando il relativo trattamento contabile e fiscale previsto dal regime forfettario, si è adottata pertanto un'impostazione prudenziale. Sarà cura del futuro gestore, in fase di avvio e conduzione dell'attività, verificare puntualmente la configurazione giuridico-fiscale di tali servizi sulla base delle modalità operative adottate e della normativa vigente.

4.2 Oneri di gestione e investimenti

Non sono previsti investimenti a carico del gestore, mentre è previsto un canone di concessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

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.

4.3 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 (ad es. scuola calcio);
- affitti degli spazi sportivi a privati o a gruppi amatoriali;
- ricavi derivanti da centri estivi e attività integrative;
- eventuali sponsorizzazioni, erogazioni liberali o attività accessorie compatibili con la funzione dell'impianto.

4.4 Rischi a carico del concessionario

L'assetto economico della concessione comporta l'allocazione in capo al Concessionario del rischio operativo, inteso come effettiva esposizione alle oscillazioni della domanda, ai costi di gestione e alla possibilità che i ricavi generati dalla gestione non risultino sufficienti a garantire l'equilibrio economico dell'attività. In tale ambito, restano a carico del Concessionario, in particolare, il rischio connesso alla variabilità dei flussi di utenza, al livello di utilizzo degli spazi e dei servizi, alla capacità di generare entrate coerenti con le previsioni del Piano, al rischio di insolvenza dell'utenza, nonché all'andamento dei costi ordinari necessari per il regolare funzionamento, l'organizzazione e la conduzione dell'impianto.

Rientrano pertanto nella sfera di rischio del Concessionario gli eventuali scostamenti negativi tra ricavi attesi e ricavi effettivi, così come gli incrementi degli oneri gestionali riconducibili ai rischi allo stesso allocati dalla concessione, fermo restando che la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione dipende dalla capacità del medesimo di organizzare ed esercitare la gestione in condizioni di efficienza, economicità e adeguata valorizzazione dell'impianto.

Il contributo previsto a carico dell'Amministrazione costituisce componente economico-finanziaria della concessione, determinata al fine di concorrere al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione in relazione alle finalità pubbliche del servizio, alle caratteristiche dell'impianto, agli obblighi posti a carico del Concessionario e al livello tariffario applicabile. Tale contributo non assume natura di ripiano automatico delle perdite né di garanzia di integrale copertura dei costi di gestione e non comporta il trasferimento all'Amministrazione del rischio operativo connesso alla concessione.

La quantificazione del contributo è effettuata sulla base delle condizioni economiche, gestionali e funzionali rappresentate nel presente Piano Economico-Finanziario e negli atti di gara, tenendo conto, in particolare, dei costi incomprimibili della gestione, dei ricavi ragionevolmente conseguibili, degli obblighi di servizio, degli oneri manutentivi e organizzativi posti a carico del Concessionario e delle esigenze di fruizione pubblica dell'impianto. L'importo del contributo è pertanto definito ex ante quale elemento dell'equilibrio complessivo della concessione e resta soggetto ai soli aggiornamenti o adeguamenti espressamente previsti dagli atti contrattuali, in riferimento all'andamento del costo della vita e dell'inflazione.

Resta in ogni caso escluso che eventuali minori ricavi, maggiori costi o scostamenti rispetto alle previsioni del Piano, ove riconducibili ai rischi ordinariamente allocati al Concessionario, possano determinare un automatico incremento del contributo o un obbligo generalizzato di riequilibrio a carico dell'Amministrazione. Eventuali revisioni dell'assetto economico del rapporto potranno avvenire esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dalla legge e dalla convenzione, nella misura strettamente necessaria al ripristino dell'equilibrio originariamente posto a base della concessione.

4.5 Durata della concessione

La concessione avrà durata quinquennale, con decorrenza dal 1° luglio 2026 al 30 giugno 2031.

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.

In particolare, per quanto riguarda le quote di iscrizione alla scuola calcio, le tariffe sono state aggiornate con cadenza biennale, in coerenza con la funzione sociale dell'impianto, con l'intento di non gravare in misura eccessiva sul bilancio familiare degli utenti.

Particolare attenzione è stata infatti 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 di iscrizione per scuola calcio e attività giovanili: derivanti dalla partecipazione degli iscritti ai corsi e agli allenamenti, calcolate su base mensile per l'intera stagione sportiva;
- proventi da centri sportivi estivi, in continuità con le attività della scuola calcio effettuate nel periodo invernale;
- canoni per l'affitto dei campi a soggetti esterni: ricavi stimati per l'utilizzo dei campi da parte di privati e gruppi sportivi amatoriali;
- 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.

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 Tesseramenti scuola calcio

L'attività principale del concessionario consisterà nella gestione operativa della scuola calcio.

Per quanto concerne le assunzioni gestionali, è stata preliminarmente effettuata una stima del potenziale numero di iscritti. A tal fine si è preso come riferimento l'operatività della precedente concessionaria, al fine di individuare le leve esistenti e i fattori di attrattività già consolidati.

La quantificazione degli iscritti è stata ottenuta mediante un'analisi comparativa con realtà associative analoghe, sia per dimensioni, sia per caratteristiche demografiche del bacino di utenza. È stata inoltre considerata l'eventualità della presenza di più squadre per ciascuna categoria giovanile.

Le quote di iscrizione, espresse in forma mensile in quanto riferite a una stagione sportiva compresa tra i mesi di settembre e giugno, sono state determinate sulla base dei dati storici riferiti alla gestione precedente, aggiornando i valori applicati all'ultima rilevazione disponibile mediante una rivalutazione coerente con il mutato contesto economico e inflattivo.

Categoria	N° iscritti	Quota mensile	Quota annuale	Totale
Primi calci	40	40	360,00	14.400,00
Pulcini	40	40	360,00	14.400,00
Esordienti	30	50	450,00	13.500,00
Giovanissimi	30	50	450,00	13.500,00
Allievi	20	50	450,00	9.000,00
Juniores	20	50	450,00	9.000,00
			Totale iscritti	180,00
			Totale annuo quote	73.800,00

5.2 Affitto a privati

Il concessionario sarà responsabile della gestione operativa degli impianti sportivi assegnati anche per la concessione dei campi in uso a soggetti privati.

L'analisi ha considerato ai fini della locazione esclusivamente il Campo 3 (a 7 in erba naturale), in quanto

- il Campo 1 (a 11) è destinato ad uso esclusivo della società sportiva concessionaria e non viene messo a disposizione per locazioni private, anche in considerazione degli elevati costi di manutenzione del fondo sintetico (stimati in oltre 6.000 euro annui per il solo ripristino del materiale di campo);
- il Campo 2 (a 5) risulta attualmente non utilizzabile a tal fine.

Per il Campo 3 (a 7 in erba naturale) è previsto un piano di affitto limitato, tenendo conto della necessità di garantire la manutenzione continuativa del manto erboso (taglio settimanale) e della riduzione della domanda nel periodo estivo:

Campo 1 (a 11)	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica
17:00-17:30	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Campion.giov.	Campion.giov.
17:30-18:00	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Campion.giov.	Campion.giov.
18:00-18:30	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Campion.giov.	Campion.giov.
18:30-19:00		Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Campion.giov.	Campion.giov.
19:00-19:30		Allenamento	Allenamento	Allenamento		Campion.giov.	Campion.giov.
19:30-20:00		Allenamento	Allenamento	Allenamento		Campion.giov.	Campion.giov.

20:00-20:30		Allenamento		Allenamento			
20:30-21:00		Allenamento		Allenamento			
21:00-21:30		Allenamento					
21:30-22:00							
Fasce occupate	3	9	6	8	4	6	6
Fasce libere	7	1	4	2	6	4	4

IPOTESI CAMPO NON AFFITTATO (utilizzo ad uso esclusivo della scuola calcio)

Campo 2 (a 5)	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica
17:00-17:30							
17:30-18:00							
18:00-18:30							
18:30-19:00							
19:00-19:30							
19:30-20:00							
20:00-20:30							
20:30-21:00							
21:00-21:30							
21:30-22:00							
Fasce occupate							
Fasce libere							

IPOTESI CAMPO NON AFFITTATO (manto non performante, indurito e con avvallamenti)

Campo 3 (a 7)	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica
17:00-17:30	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento		
17:30-18:00	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento	Allenamento		
18:00-18:30	Allenamento	Allenamento		Allenamento			
18:30-19:00	Allenamento	Allenamento		Allenamento			
19:00-19:30							
19:30-20:00							
20:00-20:30							
20:30-21:00							
21:00-21:30							
21:30-22:00							
Fasce occupate	4	4	4	4	4		
Fasce libere	6	6	6	6	6	10	10
Ore affitto potenziale	3	3	3	3	3	5	5

Campo in erba naturale disponibile per affitto limitato nei giorni e fasce orarie non occupate da allenamenti.

Sulla base di tale disponibilità teorica è stata quindi elaborata una stima delle ore effettivamente utilizzabili, ipotizzando, come descritto, unicamente per il campo 3, una media di 2 partite giornaliere distribuite su 6 giorni, ipotizzando l'affitto del campo per 44 settimane in ragione della limitatissima richiesta di campi osservata nella zona durante il periodo estivo. Si tratta di valori minimi determinati in misura prudenziale.

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

Campo	Stima ore di prenotazione	Tariffa	Totale settimanale
Campo 1 (a 11)		-	-
Campo 2 (a 5)		-	-
Campo 3 (a 7)	12,00	55,00	660,00
			Totale settimanale 660,00
			Totale annuale 29.040,00

5.3 Centri estivi

Il concessionario potrà organizzare centri estivi di calcio presso gli impianti del Centro Sportivo Masera, valorizzando le strutture durante tale periodo.

L'attività si configura come un servizio complementare in continuità con la scuola calcio, con finalità sia sportive che sociali, e rappresenta una fonte di entrata aggiuntiva durante il periodo di minor attività agonistica.

La stima dei ricavi è stata effettuata considerando i mesi di giugno e luglio, con un numero di partecipanti e una frequenza settimanale stimati in base alle esperienze di realtà associative analoghe presenti nel territorio.

Nello specifico, sono state stimate due fasce temporali di attività: il mese di giugno, con 2 settimane di attività, e il mese di luglio, con 4 settimane, per un totale di 6 settimane estive.

In entrambi i mesi sono previsti 30 partecipanti a settimana, con una quota individuale di 80 euro a settimana.

Il totale dei ricavi stimati per i centri estivi è pari a Euro 12.000,00, ripartiti come segue:

	settimane	n° iscritti	costo cad./sett.	INCASSO
mese giugno	2	30	80,00 €	4.800,00 €
mese luglio	4	30	80,00 €	9.600,00 €
				14.400,00 €

Il totale dei ricavi stimati per i centri estivi è pari ad euro 14.400,00. Si tratta di un valore stimato in maniera prudenziale.

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.

Ricavi pubblicitari (€ 9.000,00)

La previsione dei ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità è stata elaborata sulla base delle potenzialità di visibilità dell'impianto e dell'interesse manifestato dal tessuto economico locale.

La struttura offre opportunità significative in termini di cartellonistica e partnership con realtà aziendali del territorio, nonché sponsorizzazioni legate alle squadre giovanili partecipanti ai campionati ufficiali.

La previsione dei ricavi da sponsorizzazioni e pubblicità è stata elaborata sulla base dei contratti di sponsorizzazione attivati negli ultimi anni di gestione, adeguati 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 dilettantistiche della zona, tenuto conto del bacino di utenza e delle opportunità offerte dagli spazi pubblicitari disponibili (es. cartellonistica, materiali promozionali, partnership di eventi).

Erogazioni liberali (€ 3.600,00)

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.

La stima è prudenziale e tiene conto delle consuete dinamiche di raccolta fondi in ambito sportivo dilettantistico, considerando anche le agevolazioni fiscali previste per i donatori.

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.

6.1 Costi per vestiario e attrezzatura sportiva

La stima di queste spese è stata effettuata partendo da:

- un'analisi delle dotazioni minime necessarie per ciascun tesserato;
- costi medi di mercato aggiornati ai listini 2025 di rivenditori specializzati e grande distribuzione.

Dettaglio attrezzatura sportiva		
Categoria	Prezzo unitario	Totale
Palloni	15,00 €	900,00 €
Cinesini	0,20 €	100,00 €
Pettorine	3,00 €	270,00 €
Abbigliamento	60,00 €	11.640,00 €
	Totale	12.910,00 €

6.2 Oneri federali FIGC

Sono stati quantificati applicando il tariffario ufficiale FIGC in vigore per la stagione sportiva corrente, considerando:

- il numero di tesseramenti per atleti, tecnici e dirigenti;
- l'affiliazione della società;
- i costi di iscrizione ai vari campionati e tornei.

Dettaglio oneri tributari FIGC		
Categoria	Prezzo unitario	Totale
Tassa di affiliazione FIGC	65,00 €	65,00 €
Tassa di adesione al settore scolastico/giovanile	30,00 €	30,00 €
Tassa di tesseramento prima squadra/juniores	7,00 €	140,00 €
Tassa di tesseramento da piccoli amici a allievi	6,00 €	1.320,00 €
Tassa tesseramento allenatore	25,00 €	175,00 €
Assicurazione prima squadra/juniores	14,50 €	290,00 €
Assicurazione da pulcini ad allievi	12,17 €	2.190,60 €
Assicurazione piccoli amici e primi calci	5,07 €	1.456,00 €
Assicurazione dirigenti	9,10 €	18,20 €
Assicurazione tecnici	13,80 €	193,20 €
Tassa iscrizione campionato terza categoria	660,00 €	660,00 €
Tassa iscrizione campionato juniores	360,00 €	360,00 €
Tassa iscrizione campionato allievi	310,00 €	310,00 €
Tassa iscrizione campionato giovanissimi	260,00 €	260,00 €
Tassa iscrizione campionato esordienti	60,00 €	60,00 €
Tassa iscrizione campionato pulcini	60,00 €	60,00 €
Totale		7.588,00 €

6.2 Costi per il personale dipendente

È prevista la presenza di:

- 1 magazziniere/custode part-time 6 ore settimanali, inquadrato al 7° livello del CCNL Impianti sportivi e attività sportive:

costo personale dipendente		
Qualifica	Numero	Costo del lavoro
Addetto magazziniere e custode	1	14.958,93
Totale		14.958,93

6.3 Costi per collaboratori sportivi

La gestione sportiva richiede il coinvolgimento di tecnici, allenatori e altre figure sportive, per i quali si prevede il ricorso a collaborazioni sportive dilettantistiche. La stima del costo è stata elaborata:

- sulla base del numero di squadre e categorie gestite;
- applicando compensi medi annui ricavati dall'analisi dei bilanci delle gestioni precedenti e confermati da benchmark di mercato.

costo collaboratori esterni			
Qualifica	Numero	Rimborso mensile medio	Costo annuale
Tecnici	7	300	18.900,00
Allenatori	7	350	22.050,00
Dirigenti	2	350	6.300,00
Collaboratori amministrativi	2	200	3.600,00
Addetti pulizie	2	150	2.700,00
	20	Totale	53.550,00

6.4 Utenze (energia elettrica, gas, acqua)

Le utenze rappresentano una delle voci più rilevanti di costo. La stima tiene conto del ripristino e utilizzo del campo a 7 in erba naturale, che comporta un maggior fabbisogno idrico per l'irrigazione e la manutenzione del manto erboso. La stima è stata effettuata:

- utilizzando i dati storici delle fatture degli anni precedenti, forniti dalla precedente gestione;
- adeguando i valori ai recenti aumenti dei costi energetici;
- tenendo conto della stagionalità e dei giorni di apertura media settimanale.

6.5 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, tenuto conto delle dimensioni e delle esigenze specifiche dell'impianto, sono stimati in Euro 12.000 annui.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 Oneri tributari, SIAE

Comprendono le imposte locali dovute (TARI) e i diritti SIAE per l'eventuale utilizzo di musica durante manifestazioni ed eventi sportivi, nonché l'IVA da versare forfettariamente ai sensi della Legge 398/1991 e il costo dell'IVA indetraibile sugli acquisti.

6.9 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.

6.10 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 ed il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Il piano economico-finanziario di massima è stato redatto in ottica prudenziale, utilizzando i dati a 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 ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad 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.

Nelle tabelle a seguire sono state elaborate le previsioni di massima relative al conto economico del soggetto gestore.

CONTO ECONOMICO	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31
Ricavi	129.840,00	130.272,00	132.356,35	132.802,29	134.927,12
Ricavi scuola calcio	73.800,00	73.800,00	74.980,80	74.980,80	76.180,49
Ricavi privati	29.040,00	29.040,00	29.504,64	29.504,64	29.976,71
Incasso centri estivi	14.400,00	14.630,40	14.864,49	15.102,32	15.343,96
Ricavi pubblicitari	9.000,00	9.144,00	9.290,30	9.438,95	9.589,97
Erogazioni liberali	3.600,00	3.657,60	3.716,12	3.775,58	3.835,99
Costi	139.724,94	142.089,01	144.537,06	146.986,08	149.521,33
Acquisti attrezzatura sportiva + vestiario	12.910,00	13.116,56	13.326,42	13.539,65	13.756,28
Costi dei collaboratori esterni	53.550,00	54.406,80	55.277,31	56.161,75	57.060,33
Costo del personale dipendente	14.958,93	15.198,28	15.441,45	15.688,51	15.939,53
Oneri bancari (interessi c/c - spese c/c)	1.500,00	1.524,00	1.548,38	1.573,16	1.598,33
Oneri tributari imposte + RAI + SIAE	2.500,00	2.540,00	2.580,64	2.621,93	2.663,88
Oneri tributari FIGC (incluse assicurazioni)	7.588,00	7.709,41	7.832,76	7.958,08	8.085,41
Assicurazione RC centro	1.500,00	1.524,00	1.548,38	1.573,16	1.598,33
Manutenzione centro sportivo + spogliatoi	12.000,00	12.192,00	12.387,07	12.585,27	12.786,63
Spese postali e telefoniche	800,00	812,80	825,80	839,02	852,44
Spese amministrative	4.500,00	4.572,00	4.645,15	4.719,47	4.794,99
Utenze gas	8.034,15	8.235,01	8.440,88	8.651,90	8.868,20
Utenze acqua	4.379,04	4.488,52	4.600,73	4.715,75	4.833,64
Utenze luce	3.574,59	3.663,95	3.755,55	3.849,44	3.945,68
IVA da versare su ricavi commerciali	3.429,84	3.442,82	3.497,90	3.511,31	3.567,49
IVA costo L. 398/91	8.500,39	8.662,87	8.828,62	8.997,69	9.170,17
Reddito operativo	-9.884,94	-11.817,01	-12.180,71	-14.183,80	-14.594,20
Stima contributo Comune Vigevano	9.884,94	11.817,01	12.180,71	14.183,80	14.594,20

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 costante moderato squilibrio economico, con un risultato operativo negativo che oscilla tra -10.000 euro circa il primo anno e -14.600 euro circa nell'ultimo anno.

Tale andamento è fisiologico per servizi sportivi che, come nel presente caso, non hanno rilevanza economica, in quanto non sempre 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 dovrà essere ridefinito 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					
	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31
Totale ricavi stimati	129.840,00	130.272,00	132.356,35	132.802,29	134.927,12
Contributi a carico del Comune stimati	9.884,94	11.817,01	12.180,71	14.183,80	14.594,20
Valore della concessione	139.724,94	142.089,01	144.537,06	146.986,08	149.521,33
				Valore della concessione	722.858,43

L'importo così stimato - pari ad **€. 722.858,43** - 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 rischiosità ed incertezza.