

CITTA' DI SAN GIULIANO TERME



PIANO DI FATTIBILITÀ ECONOMICO – FINANZIARIO

IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE POLIVALENTE

VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO – ASCIANO-

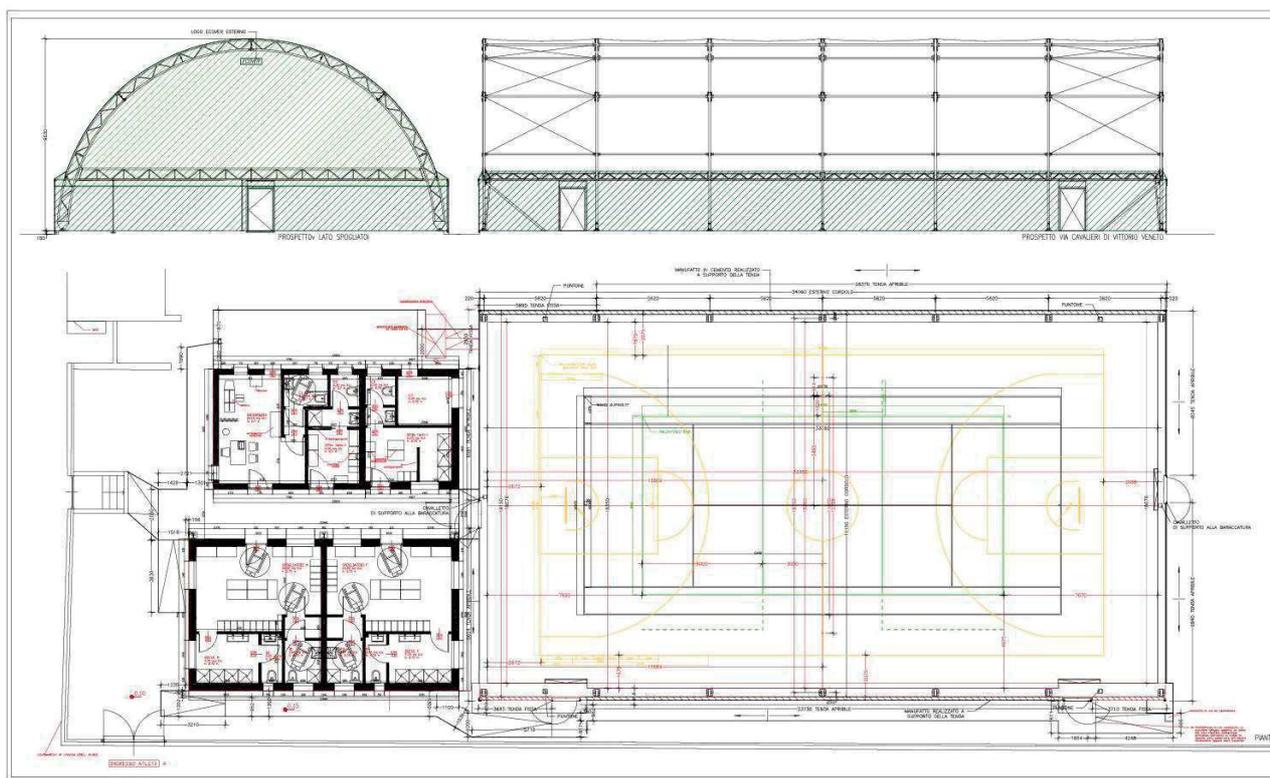
Comune di SAN GIULIANO TERME (Pisa)

1. PREMESSA

Il piano di fattibilità economico-finanziario che verrà definito con il presente documento, è finalizzato ad analizzare una previsione di fattibilità gestionale dell'impianto sportivo del Comune di San Giuliano Terme situato nella frazione di Asciano.

L'impianto è ubicato nella frazione di Asciano, in Via Cavalieri di Vittorio Veneto (Riferimenti Catastali: Foglio 71, Particella 361,366 del Catasto dei Terreni del Comune di San Giuliano Terme), in un'area principalmente destinata alla pratica sportiva ed in generale alla comunità, nella quale negli ultimi anni è stato realizzato il centro commerciale "Valle delle fonti" che vanta la presenza di diversi esercizi commerciali (bar, farmacia, ristorante ecc) e vi sono altresì diversi campi di calcio all'aperto e campi di padel.





L'impianto sportivo di Asciano, negli ultimi anni, è stato oggetto di un'importante opera di riqualificazione da parte del Comune di San Giuliano Terme con il contributo della Fondazione Pisa, a seguito dei danni riportati dalla struttura a seguito delle intemperie del 2014/2015. La stima rappresentata nel presente documento è una previsione di massima ed una base di partenza per il Piano economico e finanziario che dovrà essere presentato dai soggetti economici interessati, i quali dovranno personalizzarlo in relazione alle loro caratteristiche nonché ai più ambiziosi progetti di gestione che saranno in grado di rappresentare.

2. ANALISI STATISTICA DEL CONTESTO DEMOGRAFICO

In via preliminare è doveroso analizzare il contesto demografico nel quale è inserita la struttura, al fine di capire quali possano essere le potenzialità di sviluppo delle attività oggetto del presente piano.

Si procede pertanto con l'analisi della struttura demografica del Comune di San Giuliano Terme e di quella di altri 3 comuni limitrofi alla frazione di Asciano che, potenzialmente, potrebbero rappresentare il bacino d'utenza dell'attività.

Tab. n. 1 – Bacino d'utenza residenti

	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
San Giuliano Terme	3.437	18.991	8.273	30.701	48.4
Pisa	9.531	56.329	23.199	89.059	47.6
Calci	771	3.874	1.663	6.308	47.9
Cascina	5.850	28.191	10.785	44.826	46.5

Fonte: tuttitalia.it

Come emerge dalla tabella, la maggior concentrazione della popolazione è nella fascia di età dai 15 ai 64 anni, costituita, pertanto, da chi potenzialmente potrebbe usufruire dei servizi del centro sportivo. Tale dato deve essere considerato anche alla luce della presenza di ulteriori impianti sportivi nelle zone limitrofe.

3. LA STRUTTURA DELL' IMPIANTO SPORTIVO

La realizzazione dell'impianto sportivo polivalente della frazione di Asciano nasce da un'idea programmatica dell'Amministrazione Comunale finalizzata allo sviluppo locale per incentivare l'inclusione, la socialità e nel

contempo fornire alcuni servizi essenziali per la cittadinanza di San Giuliano Terme anche per le fasce più deboli.

La tensostruttura si trova nella frazione di Asciano che è stata caratterizzata da un importante sviluppo urbanistico negli ultimi anni, che ha portato un notevole insediamento di tipo residenziale con una buona componente di giovani famiglie e presenza di una buona percentuale di bambini di diverse fasce di età e quindi con alta densità abitativa di quartiere.

In sintesi il servizio sportivo oggetto della presente concessione è così articolato:

- a) Palestra polivalente coperta;
- b) Spogliatoi;
- c) Infermeria;
- d) Ufficio;
- e) Locale tecnico;

Descrizione del complesso:

a) **Palestra polivalente:** realizzata con una tensostruttura in acciaio con copertura in telo PVC. Superficie interna utilizzabile di mt 33,36 * 18,07 per praticare basket, pallavolo e tennis. All'interno della tensostruttura ad oggi non vi sono attrezzature sportive ad eccezione dei pali portanti necessari per l'installazione delle reti di pallavolo e tennis;

b-c) **Spogliatoi ed infermeria:** trattasi di due fabbricati rettangolari utilizzati esclusivamente dalla palestra e comprendono gli spogliatoi e i bagni. Detti locali presentano dei pannelli fotovoltaici e sono privi di qualsivoglia forma di arredamento;

d) **Ufficio:** adiacente la tensostruttura ed accessibile da porta dedicata;

e) **Locale Tecnico.**

4. COSTI FISSI DI GESTIONE

Di seguito si procede con una previsione dei costi fissi di gestione al fine di determinare i costi fissi totali annui minimi, indipendenti dal volume di ricavi che si realizzerà, al fine di capire, successivamente, se la gestione sarà in grado di produrre ricavi a copertura di tali costi.

Tab, n. 2 – Previsione costi fissi di gestione

Costi fissi di gestione	Costo annuo
Pulizie/Taglio Erba	€ 6.000,00
Manutenzione Ordinaria	€ 2.000,00
Polizze assicurative	€ 2.000,00
Istruttori	€ 15.000,00
Spese generali e amministrative	€ 500,00

TARI – Tassa sui Rifiuti

Si prevede il seguente costo per la tassazione comunale sui rifiuti:

Valore	€ 991,96
--------	----------

Costi utenze

Si ipotizzano i seguenti costi annuali per quanto concerne le utenze di gas, energia ed acqua secondo i dati di consumo degli impianti forniti dagli uffici tecnici del Comune di San Giuliano Terme, prevedendo un utilizzo di 6 ore giornaliere per 6 giorni a settimana.

Tab, n. 3 – Previsione costo annuale utenze.

	Costo Annuale
Gas	€ 21.088
Energia	€ 3.689,55
Acqua	€ 5.472,88

5. REDDITIVITÀ MINIMA NECESSARIA E REDDITIVITÀ ATTESA

Definiti i costi fissi di gestione si procede con una previsione di analisi di fattibilità individuando la potenzialità economica che l'attività è in grado di sviluppare in relazione alle sue caratteristiche tecniche e strutturali.

La previsione di analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dall'affitto dei campi è stata fatta considerando le disposizioni del *Regolamento Comunale Impianti Sportivi Del Comune Di San Giuliano Terme* e le tariffe d'uso determinate dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 01/07/2015.

Ipotizzando, pertanto, per l'anno n un costo orario determinato considerando 6 ore al giorno, 26 giorni al mese e 10 mesi all'anno, è possibile identificare il seguente profitto:

Tab, n. 4 – Previsione ricavi uso palestra.

RICAVI	n.ore giornaliera	Tariffa	gg mese	Mesi anno	Ricavo
Tensostruttura Palestra polivalente	6	€ 23,00	26	10	€ 35.880,00

Si consideri inoltre, che il concessionario potrà realizzare dei ricavi anche con:

- Sponsor : previsione di n. 4 sponsor da € 800,00 cadauno, per un totale di € 3.200,00;
- Organizzazione di eventi/manifestazioni sportive per una previsione pari ad € 1.500,00 di media secondo le diverse tariffe previste dalla Delibera di Giunta n.117/2015;
- Organizzazione Campi Solari estivi: realizzabili nei mesi di luglio e agosto ad un costo settimanale medio di € 100,00. L'ipotesi di una media di 80 iscritti al mese, per un totale di € 16.000,00;

Tab, n. 5 – Previsione margine di gestione anno n.1

Costi totali	€ 56.742,39
Ricavi da attività sportive	€ 35.880,00
Altri ricavi	€ 20.500,00
TOTALE Ricavi	€ 56.580,00
Margine positivo/negativo	-€ 162,39

6. CONCLUSIONI

La presente analisi sulla previsione economico-finanziaria ha analizzato le potenzialità della struttura dell'impianto sportivo polivalente di Asciano sito in Via Cavalieri di Vittorio Veneto, dimostrando che lo stesso debba ritenersi privo di rilevanza economica.