COMUNE DI ASSO

Provincia di Como

OGGETTO:	ANALISI TECNICO-FINANZIARIA PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DETERMINAZIONE CANONE EDIFICIO COMUNALE ADIBITO A BOCCIODROMO A SUPPORTO DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI CUI EX D.L. 18/10/2012 N. 179/2012, ART. 34 COMMI 20 LEGGE 221/2012
PROPRIETA':	COMUNE DI ASSO VIA MATTEOTTI N. 66 Codice fiscale 9100151039 Partita IVA 00690180138
IL TECNICO:	Rag. GIOVANNI CAVADINI

La presente relazione è finalizzata ad individuare il corretto metodo di affidamento della gestione dell'edificio di proprietà comunale adibito a "Bocciodromo".

Il sottoscritto Rag. Giovanni Cavadini nato a Gallarate (VA) il 10/03/1965, residente in Como (CO) Via San Michele del Carso n. 11, codice fiscale CVDGNN65C10D869S, iscritto all'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Como al n. 409A, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere la presente

RELAZIONE DI NATURA TECNICA-FINANZIARIA COMPRENDENTE IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO

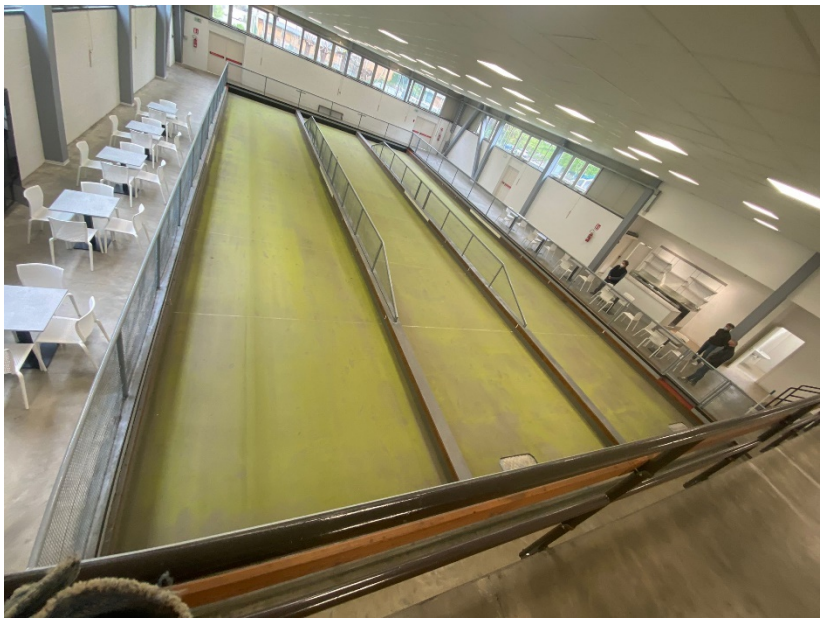
alla data odierna del complesso immobiliare centro sportivo "Bocciodromo" sito in Asso Via XXV Aprile n. 13, di proprietà del Comune di Asso meglio identificato nell'estratto catastale con il colore rosso (allegato "A") censito al catasto urbano sez ASS fg. 2 part. 2432 sub. 2 composto da 3 campi da bocce, bar, retro bar (magazzino) e servizi igienici.

Al fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato con sopralluogo una visita al complesso in questione nonché le necessarie indagini di natura tecnico-economica aventi come scopo l'acquisizione dei dati di raffronto da utilizzarsi come termini di paragone nelle indispensabili analisi comparative.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Bocciodromo

La porzione più evidente del complesso è costituita dal bocciodromo che è composto da n. 3 piste omologate per una superficie complessiva di 462 mq.



Area Bar/Ristoro

Direttamente collegata alle piste troviamo un'area bar/ristoro formata da bancone bar e locale (magazzino) nella parte posteriore.

Superficie bar + retro mq. 30,00

Superficie zona tavolini bar mq 70,00

Superficie soppalco bar mq 42,00

Servizi igienici

I servizi igienici sono divisi in quelli per il personale addetto e quelli per il pubblico.

Superficie servizi igienici mq 24,00

Superficie magazzino mq 17,50

Area Esterna

Direttamente collegata al bocciodromo vi è una zona su cui è possibile la disposizione di tavolini e sedie per una superficie di circa mq 24,00.

All'esterno dell'area sportiva è presente un parcheggio di pertinenza nonché l'accesso ad un altro parcheggio pubblico situato nella piazza "del mercato". Tale area è di circa mq 880,00

Principali interventi di ristrutturazione:

Nell'anno 2019 l'immobile è stato oggetto di una sostanziale ristrutturazione per ammodernamento e adeguamento alla normativa VV.FF.

Più precisamente:

- Per la parte esterna è stato rifatto il tetto con il relativo isolamento termico sottostante alla copertura stessa;
- A livello interno:
    - le piste del campo da bocce sono state completamente rifatte con la posa in opera del nuovo manto sabbioso;
    - Rifacimento impianto idraulico;
    - Rifacimento impianto elettrico;
    - Rifacimento impianto termico;
    - Adeguamento VV.FF.

VALUTAZIONE

PREMESSA

La gestione degli impianti sportivi del comune di Asso rientra nell'area dei servizi alla persona (turismo, sport, scuole, servizi sociali) in quanto è indubbia e universalmente riconosciuta l'importanza dello sport inteso come pratica sportiva ai fini dell'aggregazione sociale, della prevenzione delle malattie e della formazione dei giovani.

E' necessario distinguere, in altre parole, tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche alla logica di profitto di impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità rientrino in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte dell'introito, con esclusione degli interventi pubblici.

Si rappresenta per altro che, se pure il legislatore abbia operato ipotesi di distinzione, i servizi sportivi, insieme a quelli culturali e sociali, nella maggior parte dell'ipotesi di studio, vanno a collocarsi tra quelli senza rilevanza economica poiché la gestione non è in grado di sostenersi da sola poiché è difficile in questo campo evidenziare una struttura in grado di sostenersi e di produrre reddito garantendo anche il perseguimento di una missione sociale.

Nel caso di specie il servizio di gestione del Bocciodromo è da considerarsi a "rilevanza economica" come indicato nel prosieguo del documento.

Inoltre, in questo periodo pandemico a causa delle restrizioni, risulta ancor più difficile iniziare un'attività sportiva, turistica e sociale, per cui è necessario agevolare con misure vantaggiose a livello economico le iniziative imprenditoriali.

La presente perizia viene redatta con lo scopo di stabilire un equo canone di gestione che consenta, in questo difficile periodo di crisi sanitario-economica, sia di remunerare il rischio di impresa del gestore sia di ottenere il perseguimento sociale dell'utilizzo dell'impianto.

Attualmente il cespite, a seguito dei lavori di ristrutturazione, si trova in ottimo stato di manutenzione e, adatto all'uso.

Si evidenzia la mancanza di frigorifero, forno, tavolo da lavoro e scaffalature, elementi fondamentali per il buon funzionamento dell'attività di bar/ristoro.

I campi delle bocce sono stati messi a norma per consentirne l'utilizzo anche per competizioni a livello competitivo organizzate e promosse dalle federazioni nazionali.

CRITERI DI STIMA

Alla luce di quanto esposto lo scopo della presente analisi riguarda la determinazione di un equo canone di gestione dell'impianto.

La valutazione è basata su potenziali ricavi previsionali ottenuti da un'analisi di mercato e tecnico-economica distinta in 3 settori di attività.

1. Ricavi derivanti dall'utilizzo degli impianti sportivi applicando una media tariffaria oraria;
2. Ricavi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande dell'area bar/ristoro;
3. Ricavi derivanti dalla sponsorizzazione mediante inserimento di cartelli pubblicitari ai bordi dei campi;
4. Redazione di un conto economico previsionale inserendo costi presunti relativi ai ricavi di cui ai punti precedenti.
5. È stato inserito il costo di un collaboratore/dipendente.

DETERMINAZIONE

Prospetto incasso campi da bocce:

gg settimana	**ore**	**tariffa oraria**	**totale incasso**
Lunedì	Giorno di chiusura		
Martedì	0		
Mercoledì	0		
Giovedì	4	5,00 €	20,00 €
Venerdì	6	5,00 €	30,00 €
Sabato	10	5,00 €	50,00 €
Domenica	10	5,00 €	50,00 €
Tot. Settimanale	**30**	**5,00 €**	**150,00 €**
Nr. Settimane			48
Totale incasso annuo			7.200,00 €
x nr. 3 campi			3
Totale incasso campi			**21.600,00 €**

Il valore medio di € 5,00 è stato attribuito in via prudenziale; i giocatori amatoriali, infatti, sostengono un costo orario di affitto del campo, invece in caso di competizioni il pagamento è rapportato al numero di incontri.

Prospetto incassi bar

gg settimana	incasso medio
Lunedì	0,00 €
Martedì	100,00 €
Mercoledì	175,00 €
Giovedì	175,00 €
Venerdì	320,00 €
Sabato	450,00 €
Domenica	550,00 €
Totale settimanale	1.770,00 €
Nr. Settimane	48,00 €
Totale incasso annuo	**84.960,00 €**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il seguente piano finanziario è stato redatto considerando la gestione di impianti sportivi analoghi a quello oggetto dell'analisi.

COSTI		RICAVI	
assicurazione rc	2.500,00 €	ricavi per affitto campi da bocce	21.600,00 €
utenze telefoniche	180,00 €	ricavi per attività di bar	84.960,00 €
utenza energia elettrica	1.500,00 €	ricavi per sponsor	2.000,00 €
utenza riscaldamento	3.000,00 €		
utenza acqua	900,00 €		
prodotti per pulizia	1.500,00 €		
manutenzione giardino esterno	2.500,00 €		
pulizie interne	3.000,00 €		
manutenzione ordinarie	1.500,00 €		
canone concessorio	7.500,00 €		
materia prima bar	28.320,00 €		
collaboratore	15.000,00 €		
materia prima - teloni	400,00 €		
ammortamenti	1.200,00 €		
imposte comunali	1.200,00 €		
spese generali	1.700,00 €		
oneri bancari	500,00 €		
TOTALE COSTI	**72.400,00 €**	**TOTALE RICAVI**	**108.560,00 €**
UTILE DI PERIODO ante imposte	36.160,00 €		
Inps ivs commercianti circa	7.000,00 €		
Imposte dirette circa	6.000,00 €		
Utile	**23.160,00 €**		

CONCLUSIONI E DETERMINAZIONE DEL CANONE

Ad oggi, il Bocciodromo, avendo affrontato un periodo di chiusura considerevole dovuto sia ai lavori di ristrutturazione sia dell'emergenza COVID19, non ha una potenzialità di generazione di ricavi immediata.

In base alle considerazioni svolte ed ai conteggi eseguiti, non è possibile stabilire un canone fisso per tutta la durata del contratto; evidenziamo la necessità di una riduzione sostanziale per i primi 3 anni di gestione.

Per il primo anno canone è stabilito in € 2.500,00, per il secondo anno € 4.000,00 annui, per il terzo anno € 6.000,00 sino ad arrivare ad un canone, a regime, di € 7.500,00.

Per consentire l'ammortamento dei costi di impianto sostenuti e dare una seria continuità all'attività, la durata contrattuale della concessione dovrà avere durata 4 anni con proroga di ulteriori 4 anni.

Alla luce delle considerazioni descritte nella presente relazione si può concludere che la gestione del Bocciodromo presenta le caratteristiche di servizio pubblico a rilevanza economica e deve essere affidata nel rispetto degli artt. 164 e seguenti del Codice dei Contratti approvato con D.Lgs 50/2016 e s.m. e i.

Erba, 10 maggio 2021