

PIANIFICAZIONE STRATEGICA ECONOMICA

Richiedente

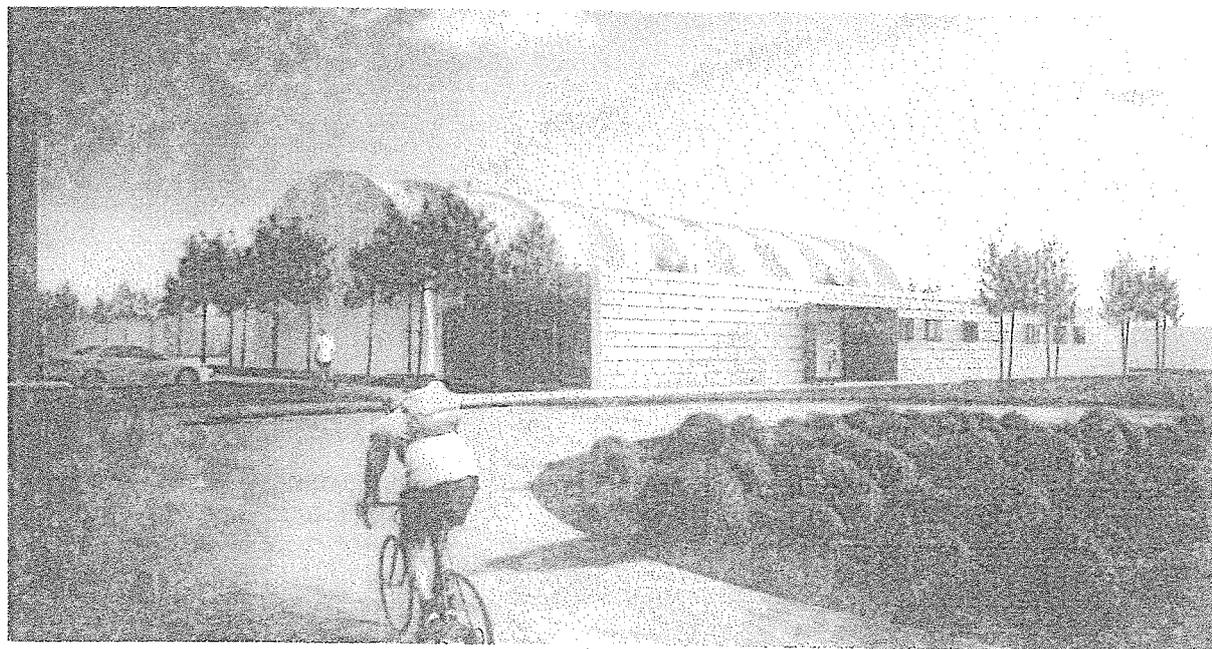
Polisportiva Sociale China e Pino Maffeo Asd/Aps
Via Croce 17 Cerano (NO)

Progettista

Arch. Francesco Adorni
Via Castel Morrone 2 Milano

Ubicazione

Via Avellata - Sozzago



premessa

Il bilancio costi/ricavi della palestra polivalente in progetto dipenderà in larga parte dalla capacità/volontà di sfruttarne le potenzialità e pertanto potrebbe essere spinto ben oltre le intenzioni di questa società polisportiva che ha come primo fine quello di operare nel e per il sociale. I dati qui riportati sono pertanto delle proiezioni basate sulle particolari esigenze e aspettative della Polisportiva Sociale China e Pino Maffeo Asd/Aps. Proprio per una maggiore rispondenza tra gli aspetti economici/gestionali della palestra polivalente e lo scopo della polisportiva abbiamo modificato il progetto approvato dalla Giunta Municipale con Delibera N. 18. Per dimostrare la validità della nuova soluzione abbiamo verificato il quadro economico finanziario di raffronto tra il vecchio progetto ed il nuovo.

Sommario

| | |
|---|----|
| Sommario | 3 |
| Analisi costi ricavi | 4 |
| Manutenzione Ordinaria | 5 |
| Costi di esercizio | 6 |
| Densità di utilizzo | 8 |
| Bilancio costi/ricavi | 10 |
| Limite pareggio di bilancio | 12 |
| Quadro economico finanziario di raffronto tra il vecchio progetto ed il nuovo | 15 |

Analisi costi ricavi

L'analisi del progetto di fattibilità economica della palestra polivalente parte dalla verifica dei costi di esercizio e di mantenimento della struttura in comparazione con i ricavi presunti derivanti dal calendario delle attività che si svolgeranno nel centro.

Si è quindi proceduto ad una stima dettagliata dei costi di esercizio che sono stati suddivisi in :

- costi di manutenzione della struttura
- costi di esercizio fissi
- costi di esercizio variabili in base all'utilizzo

Per quanto riguarda i ricavi si è studiato un calendario delle attività previste dalla Polisportiva sia all'interno del campo polisportivo (tensostruttura) sia all'interno degli spazi dell'edificio a servizi (sala riabilitazione, sala riunioni) dal momento che alcune attività attualmente svolte dalla polisportiva come il gioco degli scacchi o la ginnastica riabilitativa per persone con patologie motorie possono essere svolte contemporaneamente all'utilizzo della tensostruttura.

Le attività previste a calendario sono:

- Ginnastica riabilitativa in locale riabilitazione
- Ginnastica per anziani
- Atletica
- Calcetto
- Basket
- Attività scolastiche
- Eventi
- Altro

Verificata la sostenibilità economica della palestra si è infine proceduto a verificare quale attività minime sono necessarie per giungere al pareggio di bilancio, ossia a garantire l'auto finanziamento della struttura.

Manutenzione Ordinaria

Si intende per manutenzione ordinaria quella serie di interventi che inevitabilmente ogni struttura necessita per il proprio mantenimento in efficienza (piccole riparazioni, ripristini, tinteggiature, ecc...). Poichè già in fase di progettazione si sono ricercate le soluzioni che garantissero il minor costo di manutenzione tra quelle disponibili e si sono presi a modello standard qualitativi di alto livello, si prevede un basso costo per la manutenzione ordinaria stimato in : € 2.966,66/anno ripartiti come segue:

| | Costo | Su base annua |
|---|--------------------|-------------------|
| MANUTENZIONE ORDINARIA | | |
| Manutenzione della tensostruttura : | | |
| verifica con cadenza annuale da parte di tecnici qualificati | € 200,00 /anno | € 200,00 |
| sopraluogo e manutenzione delle parti metalliche da parte di operai specializzati con cadenza triennale | € 500,00 /triennio | € 166,66 |
| altri interventi | € 800,00 /anno | € 800,00 |
| Manutenzione servizi: | | |
| Ripristini, piccole riparazioni, ecc... | € 1.800,00 /anno | € 1.800,00 |
| Totale MANUTENZIONE ORDINARIA | | € 2.966,66 |

Costi di esercizio

I costi di esercizio sono direttamente legati all'uso del manufatto e pertanto possono essere suddivisi in costi su base annua, ovvero costi fissi indipendentemente dal livello di utilizzo del centro, e costi legati al tempo di utilizzo, qui calcolati su base oraria.

Abbiamo considerato come costi fissi:

- personale per la gestione del centro
- assicurazione
- linee telefoniche, dati, ecc...
- opere di giardinaggio e di irrigazione
- controllo dispositivi di prevenzione incendi
- altri

Abbiamo considerato costi a variabile oraria:

- costi energetici, idrici, ecc...
- pulizia ed igienizzazione dei locali
- materiali di consumo

La spesa stimata per i costi fissi è di :

€ 31.050,00/anno

Per quanto riguarda i costi stimati su base oraria va operata una distinzione tra i periodi che richiedono l'utilizzo del riscaldamento (solitamente meno densi di attività) e quei periodi in cui il costo del riscaldamento non è da considerare. Abbiamo perciò distinto:

La spesa stimata per i costi a variabile oraria in "regime invernale" è di : € 28,30

La spesa stimata per i costi a variabile oraria in "regime estivo" è di: € 11,30

ripartiti come segue:

| | Costo | Su base annua | |
|--|-------|---------------|--|
|--|-------|---------------|--|

COSTI FISSI

| | | € |
|---|------------------|------------------|
| Personale di segreteria | € 2.000,00 /mese | 24.000,00 /anno |
| Opere di giardinaggio (compresa irrigazione) | € 1.200,00 /anno | € 1.200,00 /anno |
| Linea telefonica/dati | € 50,00 /mese | € 600,00 /anno |
| Mantenimento e controllo estintori e dispositivi di prevenzione incendio con cadenza semestrale | € 250,00 /anno | € 250,00 /anno |
| Assicurazione | € 5.000,00 /anno | € 5.000,00 /anno |

COSTI DI ESERCIZIO REGIME INVERNALE

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Riscaldamento pallone (Gas) | € 13,00 /ora |
| Riscaldamento spogliatoi (Gas) | € 4,00 /ora |

| | |
|--|-------------|
| illuminazione pallone n. 12 proiettori LED 185W 2,3 KW | € 0,80 /ora |
| illuminazione spogliatoi con luci a LED/fluorescenti 1 KW | € 0,35 /ora |
| illuminazione esterna con luci a LED 1 KW | € 0,35 /ora |
| Fornitura energia elettrica | € 0,90 /ora |

| | |
|--|--|
| Consumo idrico n. max utenti= 12 consumo x utente (doccia, WC, ecc...)= 80 l costo al mc= 1,20€ | € 1,00 /ora € 1,15 /ora |
|--|--|

| | |
|--|---------------------------------|
| Acqua calda sanitaria n. max utenti= 12 consumo x utente (doccia)= 70 l dati 4,80 mc di metano per scaldare 1 mc di acqua si considera 4,45 €/mc | € 3,75 /ora |
|--|---------------------------------|

| | |
|---|-------------|
| Materiale di consumo (servizi igienici, ecc...) | € 3,00 /ora |
|---|-------------|

COSTI DI ESERCIZIO REGIME ESTIVO*

**non vengono calcolati i costi per eventuale condizionamento degli ambienti*

| | |
|--|-------------|
| illuminazione pallone n. 12 proiettori LED 185W 2,3 KW | € 0,80 /ora |
| illuminazione spogliatoi con luci a LED/fluorescenti 1 KW | € 0,35 /ora |
| illuminazione esterna con luci a LED 1 KW | € 0,35 /ora |
| Fornitura energia elettrica | € 0,90 /ora |

| | |
|--|--|
| Consumo idrico n. max utenti= 12 consumo x utente (doccia, WC, ecc...)= 80 l costo al mc= 1,20€ | € 1,00 /ora € 1,15 /ora |
|--|--|

| | |
|--|---------------------------------|
| Acqua calda sanitaria n. max utenti= 12 consumo x utente (doccia)= 70 l dati 4,80 mc di metano per scaldare 1 mc di acqua si considera 4,45 €/mc | € 3,75 /ora |
|--|---------------------------------|

| | |
|---|-------------|
| Materiale di consumo (servizi igienici, ecc...) | € 3,00 /ora |
|---|-------------|

Densità di utilizzo

Al fine di stimare il ricavo presunto su base annua della palestra polivalente abbiamo ipotizzato il seguente calendario per le attività proposte:

CALCOLO ORE DI UTILIZZO

| REGIME INVERNALE | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | Lun | Mar | Mer | Gio | Ven | Sab | Dom |
| <i>Attività Polisportiva</i> | | | | | | | |
| Scacchi (10 partecipanti) in locale blocco servizi | | | 2 | | 2 | | |
| Ginnastica riabilitativa (10 partecipanti) in locale riabilitazione | | 2 | | 2 | | | |
| Ginnastica per anziani (9-11) | 2 | | 2 | | 2 | | |
| Corso di Zumba (19 alle 21) | | 1 | | 1 | | | |
| Atletica (15/18) | | | | | | 3 | |
| Calcetto (dalle 18 alle 22) | 4 | | 4 | | 4 | | |
| Basket (dalle 21 alle 23) | | 2 | | 2 | | | |
| Attività scolastiche | | 1 | | 1 | | | |
| Eventi | | | | | | | 2 |
| Altro | | | | | | 2 | 2 |
| TOTALE settimanale | | | | | | | 43 |

| REGIME ESTIVO | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | Lun | Mar | Mer | Gio | Ven | Sab | Dom |
| <i>Attività Polisportiva</i> | | | | | | | |
| Scacchi (10 partecipanti) in locale blocco servizi | | | 2 | | 2 | | |
| Ginnastica riabilitativa (10 partecipanti) in locale riabilitazione | | 2 | | 2 | | | |
| Ginnastica per anziani (9-11) | 2 | | 2 | | 2 | | |
| Corso di Zumba (19 alle 21) | | 1 | | 1 | | | |
| Atletica (15/18) | | | | | | 3 | |
| Calcetto (dalle 18 alle 22) | 5 | | 5 | | 5 | | |
| Basket (dalle 21 alle 23) | | 2 | | 2 | | | |
| Attività scolastiche | | 1 | | 1 | | | |
| Eventi | | | | | | 4 | 4 |
| Altro | | | | | | 2 | 2 |
| TOTALE settimanale | | | | | | | 52 |

Possiamo pertanto ipotizzare una media di utilizzo nel periodo invernale considerato che il Comune di Sozzago ricade in Zona Climatica E e pertanto il periodo di accensione degli impianti va dal 15 ottobre al 15 aprile (con un massimo di funzionamento di 14 ore al giorno) per un totale di circa 16 settimane. Considerando un fermo dell'impianto forfettario di due settimane avremo:

n. 14 settimane di utilizzo x 43 ore = 602 ore x 28,30€ = 17,036,60€

nelle restanti 36 settimane in cui non è richiesto l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento consideriamo un fermo parziale del centro forfettariamente di 4 settimane, pertanto avremo:

n. 32 settimane di utilizzo x 52 ore = 1,664 ore x 11,30€ = 18,803,20€

Bilancio costi/ricavi

In base all'ipotesi di utilizzo ed al calendario organizzato dalla Polisportiva si determina come segue il bilancio tra costi di esercizio e ricavi:

COSTI

| | |
|---|-----------------|
| Manutenzione Ordinaria | € 2.967 |
| Costi fissi di esercizio | € 31.050 |
| Costi variabili* | € 27.161 |
| * Per il calendario di utilizzo ipotizzato (vedi sotto) | |
| Totale costi di esercizio | € 61.177 |

COSTI VARIABILI

| | Costo orario | Ore utilizzo | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | € 28 x | 16 = | € 452,80 x | 14 = | € 6.339,20 |
| Estate | € 11 x | 19 = | € 214,70 | 32 = | € 6.870,40 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | € 28 x | 4 = | € 113,20 x | 14 = | € 1.584,80 |
| Estate | € 11 x | 8 = | € 90,40 | 32 = | € 2.892,80 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | € 11 x | 4 = | € 45,20 x | 14 = | € 632,80 |
| Estate | € 11 x | 4 = | € 45,20 | 32 = | € 1.446,40 |
| *svolto nei locali del blocco servizi | | | | | |
| Scacchi* | | | | | |
| Inverno | € 15 x | 4 = | € 60,00 x | 14 = | € 840,00 |
| Estate | € 15 x | 4 = | € 60,00 | 32 = | € 1.920,00 |
| *svolto nei locali del blocco servizi | | | | | |
| Ginnastica per anziani | | | | | |
| Inverno | € 11 x | 6 = | € 67,80 x | 14 = | € 949,20 |
| Estate | € 11 x | 6 = | € 67,80 | 32 = | € 2.169,60 |

*costo orario al netto della remunerazione del personale

Corso di Zumba

| | | | | | |
|---------|--------|-----|-----------|------|----------|
| Inverno | € 28 x | 2 = | € 56,60 x | 14 = | € 792,40 |
| Estate | € 11 x | 2 = | € 22,60 | 32 = | € 723,20 |

*costo orario al netto della remunerazione del personale

TOTALE SPESE VARIABILI**€ 27.160,80****Ricavi**

| | Costo orario | Ore utilizzo | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|--|--------------|--------------|--------------|-----------|---------------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | € 70 x | 16 = | € 1.120,00 x | 14 = | € 15.680,00 |
| Estate | € 60 x | 19 = | € 1.140,00 | 32 = | € 36.480,00 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | € 100 x | 4 = | € 400,00 x | 14 = | € 5.600,00 |
| Estate | € 80 x | 8 = | € 640,00 | 32 = | € 20.480,00 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | € 80 x | 4 = | € 320,00 x | 14 = | € 4.480,00 |
| Estate | € 80 x | 4 = | € 320,00 | 32 = | € 10.240,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Scacchi | | | | | |
| Inverno | € 15 x | 4 = | € 60,00 x | 14 = | € 840,00 |
| Estate | € 15 x | 4 = | € 60,00 | 32 = | € 1.920,00 |
| Ginnastica per anziani * | | | | | |
| Inverno | € 40 x | 6 = | € 240,00 x | 14 = | € 3.360,00 |
| Estate | € 40 x | 6 = | € 240,00 | 32 = | € 7.680,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Corso di Zumba* | | | | | |
| Inverno | € 50 x | 2 = | € 100,00 x | 14 = | € 1.400,00 |
| Estate | € 50 x | 2 = | € 100,00 | 32 = | € 3.200,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Tesseramento (circa 300 persone) | 300 x | 15 = | | | € 4.500,00 |
| TOTALE RICAVI | | | | | € 115.860,00 |

Differenza Costi Ricavi**€ 54.682,54**

Il bilancio di cassa tra costi e ricavi segna pertanto un saldo positivo previsto di € 54.682,54 per anno.

Limite pareggio di bilancio

Al fine di meglio comprendere l'impegno necessario a mantenere in attivo la palestra polivalente, riportiamo una ipotesi di organizzazione minima di attività tale da avvicinarsi al pareggio di bilancio tra costi di esercizio e ricavi. Alcune tipologie di corsi non sono state riproposte, limitando l'attività solamente all'affitto del campo per calcetto/basket e ai corsi di ginnastica e attività riabilitative più marcatamente di utilità sociale.

In questo caso il calendario delle attività ipotizzato risulta:

| REGIME INVERNALE | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | Lun | Mar | Mer | Gio | Ven | Sab | Dom |
| <i>Attività Polisportiva</i> | | | | | | | |
| Ginnastica riabilitativa (10 partecipanti) in locale riabilitazione | | 2 | | | | | |
| Ginnastica per anziani (9-11) | | | 1 | | | | |
| Atletica (15/18) | | | | | | | |
| Calcetto (dalle 18 alle 22) | | | | 2 | | | |
| Basket (dalle 21 alle 23) | | 2 | | | | | |
| Attività scolastiche | 1 | | | | 1 | | |
| Eventi | | | | | | | 2 |
| Altro | | | | | | | |
| TOTALE settimanale | | | | | | | 11 |

| REGIME ESTIVO | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| | Lun | Mar | Mer | Gio | Ven | Sab | Dom |
| <i>Attività Polisportiva</i> | | | | | | | |
| Ginnastica riabilitativa (10 partecipanti) in locale riabilitazione | | 2 | | | | | |
| Ginnastica per anziani (9-11) | | | 1 | | | | |
| Atletica (15/18) | | | | | | | |
| Calcetto (dalle 18 alle 22) | | | 2 | | 2 | | |
| Basket (dalle 21 alle 23) | | 2 | | 2 | | | |
| Attività scolastiche | 1 | | | | 1 | | |
| Eventi | | | | | | | 2 |
| Altro | | | | | | | |
| TOTALE settimanale | | | | | | | 15 |

Pertanto il bilancio costi/ricavi si presenta prossimo allo zero ovvero al pareggio di bilancio:

COSTI

| | |
|--------------------------|----------|
| Manutenzione Ordinaria | € 2.967 |
| Costi fissi di esercizio | € 31.050 |
| Costi variabili* | € 7.553 |

* Per il calendario di utilizzo ipotizzato

Totale costi di esercizio € 41.569

COSTI VARIABILI

| | Costo orario | Ore utilizzo | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | € 28 x | 4 = | € 113,20 x | 14 = | € 1.584,80 |
| Estate | € 11 x | 8 = | € 90,40 | 32 = | € 2.892,80 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | € 28 x | 2 = | € 56,60 x | 14 = | € 792,40 |
| Estate | € 11 x | 2 = | € 22,60 | 32 = | € 723,20 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | € 11 x | 2 = | € 22,60 x | 14 = | € 316,40 |
| Estate | € 11 x | 2 = | € 22,60 | 32 = | € 723,20 |
| *svolto nei locali del blocco servizi | | | | | |
| Ginnastica per anziani | | | | | |
| Inverno | € 11 x | 1 = | € 11,30 x | 14 = | € 158,20 |
| Estate | € 11 x | 1 = | € 11,30 | 32 = | € 361,60 |

*costo orario al netto della remunerazione del personale

TOTALE SPESE VARIABILI € 7.552,60

Ricavi

| | Costo orario | Ore utilizzo | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|-----------|-------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | € 60 x | 4 = | € 240,00 x | 14 = | € 3.360,00 |
| Estate | € 70 x | 8 = | € 560,00 | 32 = | € 17.920,00 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | € 100 x | 2 = | € 200,00 x | 14 = | € 2.800,00 |
| Estate | € 100 x | 2 = | € 200,00 | 32 = | € 6.400,00 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | € 100 x | 2 = | € 200,00 x | 14 = | € 2.800,00 |
| Estate | € 100 x | 2 = | € 200,00 | 32 = | € 6.400,00 |

*costo orario al netto della remunerazione del personale

Ginnastica per anziani *

| | | | | | |
|---------|--------|-----|-----------|------|------------|
| Inverno | € 50 x | 1 = | € 50,00 x | 14 = | € 700,00 |
| Estate | € 50 x | 1 = | € 50,00 | 32 = | € 1.600,00 |

*costo orario al netto della remunerazione del personale

TOTALE RICAVI € 41.980,00

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Differenza Costi Ricavi | € 410,74 > 0 |
|--------------------------------|------------------------|

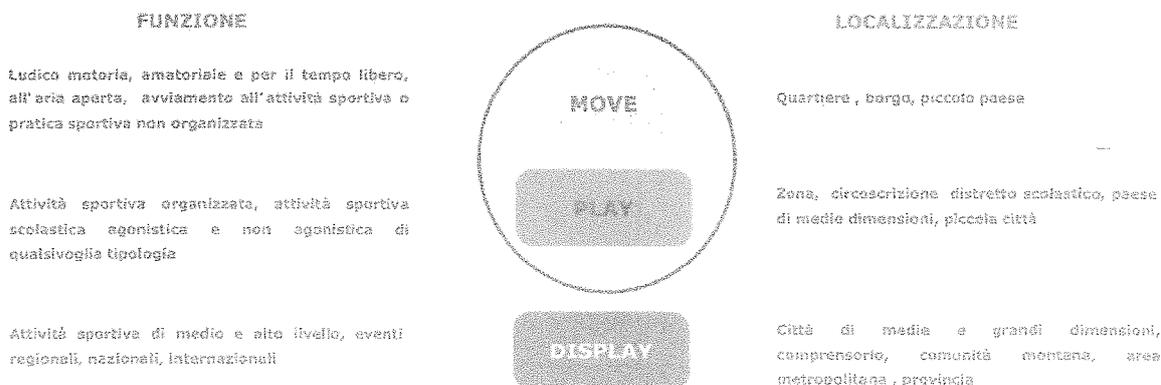
Quadro economico finanziario di raffronto tra il vecchio progetto ed il nuovo

La necessità di modificare il progetto approvato in fase di convenzione tra il Comune di Sozzago e la società Polisportiva Sociale China e Pino Maffeo Asd/Aps sopravviene in seguito ad una più attenta analisi della sostenibilità economica della palestra polivalente, oltre che alla sopravvenuta richiesta da parte del precedente progettista di elevare il budget di spesa da €600.000,00 inizialmente previsto ad € 800.000,00, a seguito di innovazioni normative nazionali inerenti l'impiantistica sportiva entrate in vigore ad inizio 2015. .

Lo studio dei vari scenari di utilizzo della palestra, benchè risultato di un progetto suggestivo e ambizioso, ha messo in luce una sostanziale difformità rispetto alle esigenze sia del territorio che della società polisportiva e in proiezione una non-sostenibilità economica della struttura che al termine del periodo di convenzione diverrà di proprietà comunale.

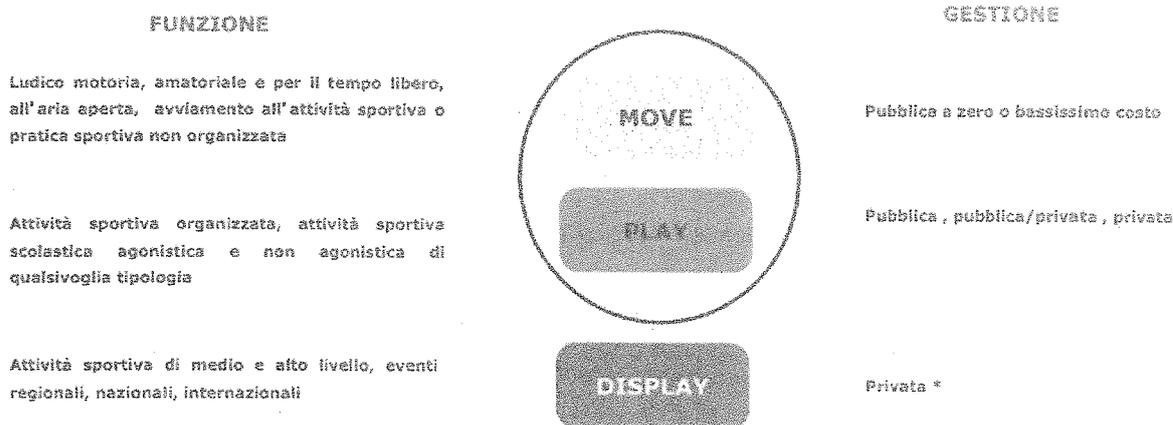
Una più attenta osservazione del territorio ha evidenziato che la pressione demografica, il bacino d'utenza, il numero delle società sportive e dei praticanti ed il grado di riempimento delle strutture esistenti suggeriscono di indirizzare il progetto più verso una micro-struttura che verso una medio-struttura come quella precedentemente proposta. Infatti più che ad una domanda di attività agonistica o di eventi di grande richiamo, la necessità del territorio sembra essere quella di supporto alle attività amatoriali, didattiche, sociali e scolastiche. D'altra parte, benchè il progetto della palestra polivalente abbia l'ambizione di rivolgersi ad un'utenza che valichi i confini comunali per accogliere iniziative sociali in collaborazione con consorzi ed enti che per loro natura (rivolgendosi ad un particolare tipo di utenza composta da persone con disabilità o disagio) operano ad una scala intercomunale, un progetto in convenzione con la municipalità ha come scala di riferimento necessariamente il proprio territorio e come necessità gestionale quella di non sovrapporsi ad una pianificazione con gli altri enti pubblici. E' quindi necessario raggiungere il giusto compromesso tra i due ambiti del progetto.

La tendenza a legare il livello dell'impianto alla scala territoriale di riferimento viene messo in evidenza anche dal seguente schema:



Simulazioni sulla redditività della palestra hanno dimostrato che il livello della struttura è

inversamente proporzionale al rapporto costi/ricavi. In pratica più la struttura è di piccole dimensioni e minore è il rischio di bilanci in passivo mentre all'aumentare del livello della palestra polivalente decresce la redditività economica ed aumenta l'impegno organizzativo e gestionale, tanto da non essere più sostenibile da parte della sola amministrazione pubblica e dover quindi per forza coinvolgere politiche di gestione e sponsorizzazioni sovracomunali.



Entrando nel merito della comparazione tra i costi di gestione dei due progetti, si rileva una prima differenza nei costi di gestione per la manutenzione ordinaria. Infatti le maggiori dimensioni dell'edificio, la tipologia costruttiva, le caratteristiche degli impianti di classe superiore e la presenza di pubblico all'interno del centro, alzano notevolmente i costi fissi di gestione.

| Costo su base annua | |
|--|--------------------------|
| MANUTENZIONE ORDINARIA Progetto Approvato | |
| Manutenzione ordinaria dell'involucro | € 4.000,00 /anno |
| Manutenzione ordinaria impianti meccanici, elettrici, speciali | € 6.000,00 /anno |
| Manutenzione ordinaria impianto antincendio | |
| altri interventi | € 2.000,00 /anno |
| Totale MANUTENZIONE ORDINARIA | € 12.000,00 /anno |

Tuttavia è per quanto riguarda i costi a variabile oraria che si hanno gli incrementi maggiori di costo. Infatti le maggiori dimensioni dell'edificio, e quindi il notevole aumento del volume da riscaldare e illuminare; la tipologia di impianto di riscaldamento necessaria ad un edificio di quel livello (impianto di riscaldamento radiante a pavimento) che a fronte di un eccellente confort termico per gli atleti è caratterizzato da una grande inerzia termica, tale per cui è richiesta

l'accensione dell'impianto molto prima delle attività sportive con conseguente ulteriore aumento dei consumi; la presenza di impianti di livello superiore (come l'impianto di ricambio aria) correttamente proposti per una struttura di quel tipo; la presenza di pubblico; contribuiscono ad elevare esponenzialmente il costo orario di utilizzo della struttura.

Va inoltre sottolineato che, anche al fine di non penalizzare troppo nella comparazione il progetto approvato, il costo variabile orario di esercizio calcolato non tiene conto della necessità di accendere l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti con largo anticipo; inoltre è stato considerato che parte dell'energia elettrica venga prodotta da impianto fotovoltaico, impianto che può essere aggiunto in qualsiasi momento e pertanto potrebbe non essere considerato.

| | Costo | Su base annua |
|---|-------------------|------------------|
| COSTI FISSI | | |
| | | € |
| Personale di segreteria e di gestione del centro | € 4.500,00 /mese | 54.000,00 /anno |
| Opere di giardinaggio | € 1.200,00 /anno | € 1.200,00 /anno |
| Linea telefonica/dati | € 50,00 /mese | € 600,00 /anno |
| Mantenimento e controllo rete nspi, estintori, rilevatori fumo e altri dispositivi di prevenzione incendio con cadenza semestrale | € 1.000,00 /anno | € 1.000,00 /anno |
| | | € |
| Assicurazione (con presenza di pubblico) | € 10.000,00 /anno | 10.000,00 /anno |
| COSTI DI ESERCIZIO REGIME INVERNALE | | |
| Riscaldamento * | € 42,00 /ora | |
| <i>* da considerare l'accensione dell'impianto per un tempo più prolungato</i> | | |
| illuminazione campo e tribune | | |
| 4 KW | € 1,20 /ora | |
| illuminazione altri ambienti con luci a LED/fluorescenti | | |
| 2 KW | € 0,70 /ora | |
| illuminazione esterna con luci a LED | | |
| 1 KW | € 0,35 /ora | |
| Impianto ricambio aria | € 1,00 /ora | |
| Fornitura energia elettrica* | € 0,30 /ora | |
| <i>* si assume che parte dell'energia necessaria sia prodotta dall'impianto fotovoltaico</i> | | |
| Consumo idrico | € 1,00 /ora | |
| n. max utenti= 12 | | |
| consumo x utente (doccia, WC, ecc...)= 80 l | | |
| costo al mc= 1,20€ | € 1,15 /ora | |
| Acqua calda sanitaria | € 3,75 /ora | |
| n. max utenti= 12 | | |

consumo x utente (doccia)= 70 l
 dati 4,80 mc di metano per scaldare 1 mc di acqua
 si considera 4,45 €/mc

Materiale di consumo (servizi igienici, ecc...) € 3,00 /ora

COSTI DI ESERCIZIO REGIME ESTIVO

Illuminazione campo e tribune
 4 KW € 1,20 /ora

Illuminazione altri ambienti con luci a LED/fluorescenti
 2 KW € 0,70 /ora

illuminazione esterna con luci a LED
 1 KW € 0,35 /ora

Impianto ricambio aria € 1,00 /ora

Fornitura energia elettrica* € 0,30 /ora

** si assume che parte dell'energia necessaria sia prodotta dall'impianto fotovoltaico*

Consumo idrico € 1,00 /ora

n. max utenti= 12

consumo x utente (doccia, WC, ecc...)= 80 l
 costo al mc= 1,20€ € 1,15 /ora

Acqua calda sanitaria € 3,75 /ora

n. max utenti= 12

consumo x utente (doccia)= 70 l
 dati 4,80 mc di metano per scaldare 1 mc di acqua
 si considera 4,45 €/mc

Materiale di consumo (servizi igienici, ecc...) € 3,00 /ora

In base a tale stima abbiamo :

- spese di manutenzione ordinaria € 12.000,00/anno
- spesa stimata per i costi fissi è di : € 66.800,00/anno
- spesa stimata per i costi a variabile oraria in regime invernale è di : € 54,45/ora
- spesa stimata per i costi a variabile oraria in regime estivo è di: € 12,45/ora

Per completare il quadro economico relativo al progetto approvato è necessario infine definire un ipotetico calendario. E' evidente che una struttura di livello superiore e che comporta maggiori costi di utilizzo (e quindi di affitto della struttura) fa presumere un utilizzo meno intensivo ad un costo orario maggiore. E' improbabile che tale struttura possa essere utilizzata in maniera così flessibile e frequente come nel nuovo progetto. Ad ogni modo, al solo fine di equiparare i due piani economici, possiamo ipotizzare un calendario simile per le due strutture.

COSTI

| | |
|---|---------------------|
| Manutenzione Ordinaria | € 12.000,00 |
| Costi fissi di esercizio | € 66.800,00 |
| Costi variabili* | € 44.574,00 |
| * Per il calendario di utilizzo ipotizzato (vedi sotto) | |
| Totale costi di esercizio | € 123.374,00 |

COSTI VARIABILI

| | Costo orario | Ore utilizzo | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|--|--------------|-----------------|-------------|-----------|--------------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 16 = | € 871,20 x | 14 = | € 12.196,80 |
| Estate | 12,45 x | 19 = | € 236,55 | 32 = | € 7.569,60 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 4 = | € 217,80 x | 14 = | € 3.049,20 |
| Estate | 12,45 x | 8 = | € 99,60 | 32 = | € 3.187,20 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 4 = | € 217,80 x | 14 = | € 3.049,20 |
| Estate | 12,45 x | 4 = | € 49,80 | 32 = | € 1.593,60 |
| *svolto nei locali del blocco servizi | | | | | |
| Scacchi* | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 4 = | € 217,80 x | 14 = | € 3.049,20 |
| Estate | 12,45 x | 4 = | € 49,80 | 32 = | € 1.593,60 |
| *svolto nei locali del blocco servizi | | | | | |
| Ginnastica per anziani | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 6 = | € 326,70 x | 14 = | € 4.573,80 |
| Estate | 12,45 x | 6 = | € 74,70 | 32 = | € 2.390,40 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Corso di Zumba | | | | | |
| Inverno | 54,45 x | 2 = | € 108,90 x | 14 = | € 1.524,60 |
| Estate | 12,45 x | 2 = | € 24,90 | 32 = | € 796,80 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| TOTALE SPESE VARIABILI | | | | | € 44.574,00 |

Ricavi

| Costo orario | Ore | Tot Mensile | Settimane | Tot Annuo |
|--------------|-----|-------------|-----------|-----------|
|--------------|-----|-------------|-----------|-----------|

| | | | utilizzo | | |
|--|----------|------|--------------|------|---------------------|
| Calcetto/basket | | | | | |
| Inverno | 70,00 x | 16 = | € 1.120,00 x | 14 = | € 15.680,00 |
| Estate | 60,00 x | 19 = | € 1.140,00 | 32 = | € 36.480,00 |
| Eventi | | | | | |
| Inverno | 200,00 x | 4 = | € 800,00 x | 14 = | € 11.200,00 |
| Estate | 180,00 x | 8 = | € 1.440,00 | 32 = | € 46.080,00 |
| Ginnastica riabilitativa* | | | | | |
| Inverno | 80,00 x | 4 = | € 320,00 x | 14 = | € 4.480,00 |
| Estate | 80,00 x | 4 = | € 320,00 | 32 = | € 10.240,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Scacchi | | | | | |
| Inverno | 15,00 x | 4 = | € 60,00 x | 14 = | € 840,00 |
| Estate | 15,00 x | 4 = | € 60,00 | 32 = | € 1.920,00 |
| Ginnastica per anziani * | | | | | |
| Inverno | 40,00 x | 6 = | € 240,00 x | 14 = | € 3.360,00 |
| Estate | 40,00 x | 6 = | € 240,00 | 32 = | € 7.680,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Corso di Zumba* | | | | | |
| Inverno | 50,00 x | 2 = | € 100,00 x | 14 = | € 1.400,00 |
| Estate | 50,00 x | 2 = | € 100,00 | 32 = | € 3.200,00 |
| *costo orario al netto della remunerazione del personale | | | | | |
| Tesseramento (circa 300 persone) | 300,00 x | 15 = | | | € 4.500,00 |
| TOTALE RICAVI | | | | | € 147.060,00 |

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Differenza Costi Ricavi | € 23.686,00 |
|--------------------------------|--------------------|

Riportiamo un quadro riepilogativo di comparazione tra i due piani economici a parità di calendario di utilizzo:

| Quadro Economico di raffronto | | |
|---|---------------------------|-----------------------|
| | Progetto approvato | Nuovo progetto |
| Manutenzione Ordinaria | € 12.000,00 | € 2.966,66 |
| Costi fissi di esercizio | € 66.800,00 | € 31.050,00 |
| Costi variabili* | € 44.574,00 | € 27.161,00 |
| * Si ipotizzano calendari di attività identici tra le due strutture | | |
| Ricavi | € 147.060,00 | € 115.860,00 |
| Differenza Costi Ricavi | € 23.686,00 | € 54.682,54 |

pur trattandosi di una simulazione soggetta a numerose variabili, si possono dedurre alcune considerazioni:

- il bilancio di cassa tra costi e ricavi è più che doppio nell'ipotesi del nuovo progetto rispetto al progetto approvato
- dati gli alti costi di gestione del progetto approvato raggiungere il pareggio di bilancio risulta molto più impegnativo rispetto al nuovo progetto, e pertanto richiede una gestione molto più impegnativa della struttura
- nel caso del progetto approvato in presenza di uno sfruttamento non intensivo del centro si raggiungerebbe velocemente la passività di bilancio, mentre nell'ipotesi del nuovo progetto il margine è molto più ampio e controllabile
- è altamente improbabile che il calendario di raffronto ipotizzato sia realistico nel caso del progetto approvato, in quanto come dimostrato più sopra, la scala territoriale ed il bacino di utenza non sono adeguati al tipo di struttura
- i ricavi nell'ipotesi del progetto approvato fanno affidamento soprattutto sugli eventi, attività a scala sovracomunale e di gestione impegnativa, mentre nell'ipotesi del nuovo progetto la voce dei ricavi è composta principalmente dalle attività sociali, sportive, ludiche e didattiche, e pertanto maggiormente rispondente agli scopi della società polisportiva.