



**Comune di Rocchetta Tanaro
Provincia di Asti**

Centro sportivo comunale "MARTINETTO"
PROGETTO TECNICO/FINANZIARIO

Riqualificazione Centro Sportivo

RELAZIONE FONTI di FINANZIAMENTO
e BILANCIO PLURIENNALE

Proponente:
Asti Padel srl Sportiva Dilettantistica

Progettista:
ARCH. Stefano BIANCO



gennaio 2023

Premessa

L'associazione sportiva Asti Padel srl Sportiva Dilettantistica è nata con l'obiettivo di promuovere la disciplina sportiva del padel sul territorio, considerandolo un fenomeno sportivo in continua crescita sia a livello regionale sia nazionale.

La sfida che l'Asti Padel vorrebbe affrontare con la gestione dell'area sportiva comunale "Martinetto" attualmente poco utilizzata, è rappresentata dalla riqualificazione complessiva degli spazi disponibili. L'obiettivo è quello di proporre una disciplina sportiva oggi non presente sul territorio, oltre ad assicurare lo svolgimento di altre attività sportive quali calcio a cinque e Beach Volley/Tennis e l'avvicinamento a nuovi sport sperimentali su campi temporanei provvisori.

Disporre di un'area sportiva comunale consente di dedicare tempo e risorse alla reazione di una nuova struttura sportiva rivolta al sociale, alla promozione dello sport nelle scuole, all'estate ragazzi, ai corsi propedeutici e alle varie discipline gratuite, offrendo un servizio professionale supportato da attrezzature e spazi adeguati.

La gestione dell'impianto sarà particolarmente sensibile alle esigenze degli abitanti del territorio e potrà assicurare sinergie con le altre strutture sportive già presenti nell'area sportiva comunale "Martinetto".

Sarà cura dell'associazione sportiva Asti Padel garantire una continuità di servizio con orari adeguati e basati sulle esigenze dell'utente, per garantire la possibilità di usufruire dei nuovi impianti a tutte le fasce di età e in tutte le fasce orarie.

Personale

Il personale che l'associazione Asti Padel metterà a disposizione degli sportivi che vorranno avvicinarsi alla nuova disciplina sarà adeguatamente qualificato e formato.

Esso sarà composto da:

1. Area Sportiva:
 - n.1 Responsabile Segreteria
 - n.1 Maestro Padel
2. Area Circolo Ricreativo:
 - Gestito dal personale dell'Area Sportiva

Investimenti Previsti

La proposta progettuale è stata suddivisa in lotti di intervento realizzati in fasi temporali successive in modo da garantire all'operatore un approccio all'attività graduale senza un'eccessiva esposizione economica al rischio di gestione.

- **FASE 01 – completamento entro anni 1 dall'inizio della Concessione**

Prevede la presa in gestione del centro e le opere di messa in funzione dello stesso.

La realizzazione di n°1 nuovo campo da padel per gioco in esterna, regolamentare, per manifestazioni sportive ufficiali della federazione.

Gli interventi previsti in progetto saranno:

- **AREA CIRCOLO RICREATIVO:**

1. Tinteggiature e piccole riparazioni
2. Sostituzione vetri serramenti
3. Video sorveglianza esterna
4. Revisione impianti esistenti
5. Impianto addolcitore d'acqua

- **AREA SPOGLIATOI e SERVIZI:**

1. Tinteggiature e piccole riparazioni
2. Sostituzione vetri serramenti
3. Video sorveglianza esterna
4. Revisione impianti esistenti
5. Impianto addolcitore d'acqua

- **AREA CAMPI SPORTIVI:**

1. Allargamento piastra in cls esistente.
2. Realizzazione n°1 nuovo campo scoperto e illuminato.
3. Allacciamento impianto elettrico.
4. Trasformazione del campo bocce esistente in campo da beach volley/tennis.

Il nuovo campo da Beach Volley/Tennis avrà dimensioni regolamentari per le manifestazioni sportive ufficiali e rete regolabile per passare agevolmente da una all'altra conformazione di gioco e sarà collocato in sostituzione dell'esistente campo da bocce.

Inoltre sul campo da calcio a 5 esistente verranno rialzate le 2 reti di fondo campo per evitare l'uscita del pallone dal campo di gioco sia sulla strada provinciale che sul lato del fiume Tanaro.

A completamento, la FASE 01 prevederà tutte le opere di manutenzione quali fabbricati e campi da gioco esistenti per la ripresa delle attività ludiche e, nonché quelle di sistemazioni delle aree esterne, compresi recinzioni ed accessi, atte a rendere funzionale ed operativo il centro. Esternamente, per la messa in sicurezza dell'accesso pedonale al centro, verranno

collocate n°4 barriere para-pedonali in corrispondenza del passaggio pedonale esistente.

Dal punto di vista del Bilancio Pluriennale la produttività degli interventi è stata calcolata a partire dal completamento dei lavori e quindi dall'anno successivo.

- **FASE 02 – completamento entro anni 9 dall'inizio della Concessione**

Realizzazione di n°1 ulteriore nuovo campo da padel per gioco in esterna, regolamentare, per manifestazioni sportive ufficiali della federazione.

Gli interventi consisteranno in:

1. Realizzazione n°1 nuovo campo scoperto e illuminato.
2. Manutenzione ordinaria esterna.
3. Manutenzione ordinaria dei fabbricati.

La manutenzione decennale interna ed esterna riguarderà i locali spogliatoi e il circolo ricreativo nonché piccoli interventi sulle aree esterne quali passaggi, recinzioni ed eventuali alberature; il tutto atto a mantenere il centro sportivo in perfetta efficienza.

Dal punto di vista del Bilancio Pluriennale la produttività degli interventi è stata calcolata a partire dal completamento dei lavori e quindi dall'anno successivo.

La realizzazione dei campi polifunzionali verrà realizzata da imprese specializzate nella fornitura e posa di strutture ed attrezzature sportive con esperienza referenziata; è infatti intenzione dell'Associazione Asti Padel mettere a disposizione l'utilizzo di strutture di alta qualità per poter promuovere attività dilettantistiche e professionistiche senza limitazioni.

Considerando il grosso impegno economico (meglio evidenziato nel Computo Metrico Estimativo Preliminare allegato) che la società conta di garantire per la riqualificazione dell'area e per l'offerta sportiva agli utenti, necessita di un tempo di ammortamento di almeno 15 anni.

Come si può dedurre dal Bilancio Pluriennale estimativo preventivo, l'esposizione economica si riesce ad assorbire almeno in tale periodo.

Si richiede quindi all'Amministrazione Comunale la **gestione** per almeno **15 anni.**

Piano Finanziario:

- **Personale necessario:**

- ◆ Area Sportiva:

- n.1 Responsabile Segreteria
- n.1 Maestro Padel

◆ Area Circolo Ricreativo:

- Gestito dal personale dell'Area Sportiva

1. AREA SPORTIVA: Entrate Previste annue

Sezione Padel

Affitto campo per 90 min con luce	44 euro	
Prezzi per Lezioni Padel:		
Lezioni principianti per 60 min e per n°1 partecipanti	40 euro	
Lezione collettiva per 60 min e n°2 partecipanti	50 euro	(25 € * 2)
Lezione collettiva per 60 min e n°3 partecipanti	60 euro	(20 € *3)
Lezione collettiva per 60 min e n°4 partecipanti	68 euro	(17 € *4)

Sezione campo a cinque

Affitto campo per 60 min	50 euro
Affitto campo per 120 min	100 euro
Affitto campo per 60 min con luci	60 euro
Affitto campo per 120 min con luci	120 euro

Sezione Beach Volley/Tennis

Affitto campo per 60 min	32 euro
Affitto campo per 60 min con luci	36 euro

<u>Tesseramento Asti Padel srl</u>	35 euro
------------------------------------	---------

Analisi Entrate Ipotizzate al 1° anno di attività

(Centro dotato di: n°2 campi padel + n°1 campo calcio + n°1 campo beach tennis/volley)

- Tesseramenti (30 soci frequentatori iniziali): n°30*35€ 1.050 euro
- Utilizzo Padel: media stagionale (7 mesi/stagione) di 15 ore/settimana 36.960 euro
- utilizzo campo Calcio 5: media/anno di 2 ora/giorno per 2 giorni/sett 9.600 euro
- Beach Volley/Tennis: media/stagione di 2 ore/giorno per 3 giorni/sett 5.376 euro
- Lezioni private Padel: media/stagionale di 6 ore/settimana 9.072 euro
- Eventi e Tornei 1.000 euro
- Sponsorizzazioni annue 1.500 euro

<u>Totale Entrate annue previste</u>	<u>arrot.:</u>	<u>64.558 euro</u>
---	-----------------------	---------------------------

2. AREA CIRCOLO RICREATIVO: Entrate Previste annue

- Introiti netti per somministrazione cibi e bevande: 400 euro/mese

Totale Entrate annue della gestione Circolo ricreativo 4.800 euro

N.B. Le cifre indicative evidenziate nell'analisi entrate si riferiscono al primo anno di attività.

VEDI BILANCIO PLURIENNALE; si ipotizza un incremento annuo meglio stimato nel Bilancio Pluriennale allegato, dovuto all'entrata a regime dell'impianto sportivo e degli ampliamenti previsti nelle fasi successive alla Fase01.

3. USCITE PREVISTE ANNUE

Spese Tecniche Piano Finanziario (Progetto + Bozza Concessione	13.000 euro
Utenze (Enel-Gas-Acqua) per l'impianto sportivo	9.000 euro
Manutenzioni impianti stimate annue (400 €/mese * 8 mesi il 1°anno)	3.200 euro
Tasse e Rifiuti annue	1.000 euro
Affiliazioni a federazioni ed enti sportivi	1.000 euro
Commercialista/Contabilità	1.000 euro
Acquisto materiale di segreteria e attrezzature sportive di consumo	1.000 euro
Spese per pulizie locali e impianti sportivi	5.200 euro
Costi Personale:	
• Personale di segreteria attivo 10 ore (importo lordo annuo)	28.500 euro
• Maestro Padel (entrate lezioni / 2 * 50%)	4.536 euro
Ammortamento investimenti in progetto + Imprevisti (da QE)	16.713 euro
Assicurazioni e Fideiussioni	2'000 euro
Imprevisti di Gestione	1.000 euro
Iva	3.000 euro

(l'iva per le associazioni che aderiscono alla legge 398

non si detrae e quindi e' un costo puro)

Totale Spese di gestione annua previste 90.149 euro

Tabella orari di apertura

Il centro sportivo prevede di seguire i seguenti orari di apertura medi annui a meno di mancanza o diversa prenotazione dei campi:

APERTURE DA 1° ANNO AL 15° ANNO DI ATTIVITÀ:

Venerdì dalle 14.30 alle 23.30 – Sabato dalle 9.30 alle 23.30 – Domenica dalle 9.30 alle 23.30

Orari per lezioni

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Venerdì | dalle 14.30 alle 16.30 |
| Sabato | dalle 9.30 alle 10.30 |
| Domenica | dalle 9.30 alle 10.30 |

Orari per gioco libero

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Venerdì | dalle 16.30 alle 23.30 |
| Sabato | dalle 10.30 alle 23.30 |
| Domenica | dalle 10.30 alle 23.30 |

Canone annuale

L'associazione, conclusa la realizzazione Lotti di Intervento per la riqualificazione del centro e quindi dall'**undicesimo anno di gestione**, si impegna a **versare** al Comune di Rocchetta un **corrispettivo** mensile pari ad € 100,00, equivalente ad un introito **annuo** per il Comune di € **1200,00**.

Costo Progetto Finanziario

Per la redazione del presente progetto finanziario, completo di tutte le relazioni specialistiche, l'associazione si farà carico anticipatamente del seguente costo:

- Spese Tecniche per Progetto Finanziario: 11'000,00 €
- Spese Legali per redazione Bozza di Concessione: 2'000,00 €

Le stesse si riferiscono alla stesura di Piano Finanziario per Concessione quindicinale di importo complessivo pari a circa 1'210'000,00 € e si suddividono in:

- Studio di fattibilità: Relazione Illustrativa, Elaborati Progettuali e tecnico Economici;
- Stime e Valutazioni: Sintetiche, basate su elementi sintetici e globali, vani, metri cubi, etc;
(quanto sopra riportato calcolato on-line compenso professionale architetti e ingegneri - categ. opere EDILIZIA - destinazione opere SPORT - grado di complessità "E.11" di tipo semplice - Importo arrotondato)
- Costo avvocato per lettera presentazione, capitolato amministrativo e bozza Convenzione.

Costi Progetti Definitivi/Esecutivi Lotti di Intervento

Per la redazione dei progetti definitivi/esecutivi il contraente della concessione si farà carico delle seguenti spese tecniche professionali, consulenze specialistiche comprese.

- Progetto Definitivo/Esecutivo per ogni Fase Realizzativa: 45'000,00 €
Spese tecniche relative alla progettazione architettonica, progettazioni strutturali e degli

impianti, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità. *(calcolate on-line compenso professionale architetti e ingegneri - categ. opere EDILIZIA - destinazione opere SPORT - grado di complessità "E.11" di tipo semplice - Importo arrotondato),*

Le stesse sono state inserite nel Quadro Economico dei Lotti di intervento e ripartite nel piano di ammortamento annuale nel quadro di bilancio del Progetto Finanziario.

Esperienza gestionale nel settore sportivo del Padel

L'associazione Asti Padel srl Sportiva Dilettantistica vanta, per la gestione e la promozione del settore specifico, una **esperienza di n°4 anni** con relativa convenzione pluriennale con il Comune di Asti per la gestione dei campi da padel e di parte delle infrastrutture dell'impianto sportivo di via Gerbi in Asti.

Conclusioni

Da quanto sopra riportato e' evidente che la ristrutturazione e la gestione quotidiana dell'impianto sportivo è impresa impegnativa sia dal punto di vista economico che gestionale. I primi anni saranno cruciali sia per l'entità degli investimenti necessari sia per la conquista di quote di mercato partendo da un avviamento sportivo pressoché nullo.

Occorrerà una forte sinergia tra l'associazione Asti Padel ed il Comune di Rocchetta Tanaro per attuare il progetto (nuovi spazi da dedicare, conversione di impianti esistenti in altri più attuali, autorizzazioni tempestive spazi pubblicitari ecc). Il **tempo stimato per ammortizzare gli investimenti e portare l'attività a regime sono i 15 anni di concessione** richiesti, anche se è auspicabile un breve allungamento del contratto per favorire ulteriori investimenti per l'ammodernamento o lo sviluppo della struttura. Questo è l'impegno richiesto alla Pubblica Amministrazione per permettere alla società ASTI PADEL di creare ulteriori opportunità per avvicinare giovani e non allo sport con un'organizzazione seria e dedicata.