



**COMUNE DI SORSO**  
*Provincia di Sassari*

1° Settore - FINANZE E POLITICHE CULTURALI

Servizio 1.1 – Ufficio Patrimonio

OGGETTO: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE DI VIA PORTO TORRES

## **PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DI MASSIMA**

### **PREMESSE**

Il presente Piano Economico costituisce un documento preliminare di massima tendente a verificare la sostenibilità economica dell'intervento programmato e a stabilire, conseguentemente, le condizioni per conseguire l'equilibrio economico dell'investimento.

Inoltre, il presente documento intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte e fornire delle linee di indirizzo per l'analisi dell'investimento che i concorrenti dovranno presentare in sede di gara.

Le valutazioni sono state elaborate considerando una durata della concessione di 20 anni.

### **1 - COSTI PER LAVORI E MANUTENZIONI INIZIALI**

#### **1.1 SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE**

Il complesso sportivo è in buono stato di conservazione sia negli spazi interni che nelle aree esterne comuni e da gioco. Gli impianti elettrico ed idrico presenti risultano funzionanti. Tuttavia appare necessario effettuare alcuni interventi manutentivi preliminari di seguito elencati:

- Risanamento di alcuni tratti di intonaco interno (locale spogliatoi)
- Ripristino dei tratti della recinzione perimetrale metallica attualmente in stato di degrado

➤ Importo stimato per i lavori di manutenzione iniziale: € 1.500,00 IVA inclusa

#### **1.2 SPESE PER LAVORI DI ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI RECINZIONE**

Al fine di rendere adeguato il sistema di recinzione dell'intero impianto e ripristinare un accesso diretto dalla pubblica via, si prevedono i seguenti interventi:

- Realizzazione di circa 32 m di recinzione metallica a completamento della recinzione esterna esistente sul retro della proprietà

➤ Importo stimato per i lavori sopra indicati: € 2.000,00 IVA inclusa

### 1.3 COSTI DI REALIZZAZIONE DEL CHIOSCO BAR

- Importo stimato per la realizzazione di un chiosco bar prefabbricato: € 5.000,00 IVA inclusa.
- Costo relativo all'acquisto di attrezzature ed arredi per il servizio bar e la ristorazione stimato €1.500,00 IVA inclusa.

### 2 - CANONE CONCESSIONE

L'importo del canone concessorio annuo a base d'asta, soggetto a rialzo è di € 15.000,00 come indicato nella Delibera di Giunta n. 234 del 06.12.2022

Il canone concessorio sarà soggetto adeguamento ISTAT.

### 3 - COSTI DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

I costi di gestione dell'impianto sono stimati come di seguito riportato:

- Manutenzione ordinaria e pulizia:  
Costo medio stimato in 1.500€ annui;
- Utenze Energia elettrica:  
Costo stimato di 8.500€/anno per 20 anni.
- Utenze Energia elettrica:  
Costo stimato di 1.500€/anno per 20 anni.
- Altri tributi  
Costo stimato di 500€/anno per 20 anni.
- Parcella commercialista:  
Costo stimato di 450€/anno per 20 anni.

Per gli importi sopra elencati è stimata una maggiorazione pari al 5% ogni 5 anni.

### 4 - GESTIONE DELLE ATTIVITA' SPORTIVE

I costi di gestione dell'impianto sportivo sono stimati considerando l'istituzione di una scuola calcio composta da n. 3 squadre di 20 atleti ciascuna attiva per 9 mesi all'anno:

COSTI ANNUALI PER SQUADRA (20 atleti)	IMPORTO
Iscrizione alla FIGC	€ 2.000,00
Acquisto kit sportivo	€ 2.000,00
Retribuzione istruttore sportivo	€ 2.250,00
Totale per squadra	€ 6.250,00

### 5 - COSTI DI GESTIONE DEL CHIOSCO BAR

I costi di gestione del chiosco bar sono stimati come di seguito riportato:

- Costi Personale:

Definendo la gestione dell'intero impianto come gestione unitaria, si ipotizza la necessità di dover avere le seguenti figure professionali polivalenti che si occupino sia del bar che del front-office per le attività sportive.

Costo stimato in € 19.630,00 per n°2 unità part-time di livello 5 (CCNL pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo)

- Costi materie prime per il servizio bar:

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e mercistimate nella quota del 30% dei ricavi;

## **6 - TASSE E IMPOSTE**

L'IVA è calcolata con il valore medio del 15% per i ricavi del servizio bar ed al 22% per i ricavi dell'affitto del campo da calcio.

Le imposte considerate in questa stima sono l'IRES e l'IRAP, calcolate rispettivamente al 24% ed al 3,9% dell'utile lordo.

## **7- RICAVI**

L'ammontare dei ricavi è stimato prevedendo l'istituzione di una scuola calcio e la locazione dei campi ad utenti esterni. Inoltre è stimato che altre fonti di ricavo derivino dall'attività commerciale di somministrazione di cibi e bevande.

### **7.1 RICAVI ANNUI SCUOLA CALCIO**

I ricavi derivanti dalle attività della scuola calcio sono stimati come di seguito riportato:

<b>N. Atleti</b>	<b>N. squadre</b>	<b>Annualità</b>	<b>Quota associativa annuale / atleta</b>	<b>Totale incassi</b>
60	3	1°-5° anno	475,00 €	28.500,00 €
60	3	6°-10° anno	500,00 €	30.000,00 €
60	3	11°-15° anno	550,00 €	33.000,00 €
60	3	16°-20° anno	600,00 €	36.000,00 €

### **7.2 RICAVI ANNUI LOCAZIONE CAMPI DA CALCIO**

I ricavi derivanti dalla locazione dei campi da calcio, compatibilmente con l'utilizzo dei campi per l'attività di scuola calcio, sono stimati come di seguito riportato:

<b>OGGETTO</b>	<b>TARIFFA ORARIA AFFITTO</b>
Campo calcio 9:9	85,00 €
Campo calcetto 5:5	55,00 €

<b>MESE</b>	<b>ORE STIMATE AFFITTO CAMPO CALCIO 9:9</b>	<b>ORE STIMATE AFFITTO CAMPO CALCIO 5:5</b>
GENNAIO	7	0
FEBBRAIO	10	3
MARZO	10	3

APRILE	16	3
MAGGIO	16	5
GIUGNO	16	5
LUGLIO	5	5
AGOSTO	5	5
SETTEMBRE	16	5
OTTOBRE	16	5
NOVEMBRE	10	3
DICEMBRE	7	0
<b>Totale ore annuale</b>	<b>134</b>	<b>42</b>

OGGETTO	IMPORTO ANNUO STIMATO DI GUADAGNO
Campo calcio 9:9	11.390,00 €
Campo calcetto 5:5	2.310,00 €
<b>Totale</b>	<b>13.700,00 €</b>

### 7.3 RICAVI ANNUALI DA ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE

L'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività del chiosco bar è stimato come riportato nelle tabelle sottostanti:

Stima dei consumi:

MESE	MEDIA CONSUMAZIONI GIORNALIERE	CONSUMAZIONI TOTALI MENSILI
GENNAIO	35	840
FEBBRAIO	35	840
MARZO	35	840
APRILE	60	1440
MAGGIO	60	1440
GIUGNO	60	1440
LUGLIO	50	1200
AGOSTO	50	1200
SETTEMBRE	60	1440
OTTOBRE	60	1440
NOVEMBRE	35	840
DICEMBRE	35	840
<b>Totale Annuale</b>		<b>13800</b>

Stima delle tariffe:

ANNO	CAFFÈ/CAPPUCCINO	ACQUA 1/2 L	PANINO + BIBITA	PIZZETTA + BIRRA	BIBITA	GELATO
Anno 1-2	€ 1,10	€ 1,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 4,00	€ 3,50
Anno 3-4	€ 1,20	€ 1,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 4,00	€ 3,50
Anno 5-6	€ 1,20	€ 1,10	€ 7,50	€ 7,50	€ 4,50	€ 4,00
Anno 7-8	€ 1,30	€ 1,10	€ 7,50	€ 7,50	€ 4,50	€ 4,00
Anno 9-10	€ 1,30	€ 1,20	€ 8,00	€ 8,00	€ 4,50	€ 4,50
Anno 11-12	€ 1,40	€ 1,20	€ 8,00	€ 8,00	€ 4,50	€ 4,50
Anno 13-14	€ 1,40	€ 1,20	€ 8,50	€ 8,50	€ 5,00	€ 4,50
Anno 15-16	€ 1,50	€ 1,30	€ 8,50	€ 8,50	€ 5,00	€ 5,00
Anno 17-18	€ 1,50	€ 1,30	€ 9,00	€ 9,00	€ 5,00	€ 5,00
Anno 19-20	€ 1,50	€ 1,30	€ 9,00	€ 9,00	€ 5,00	€ 5,00
Percentuale sul totale dei consumi	10%	20%	15%	15%	25%	15%

Stima dei ricavi anni:

Tipologia consumo	Consumazioni annuali previste	Ricavi previsti ANNO 1-2	Ricavi previsti ANNO 3-4	Ricavi previsti ANNO 5-6	Ricavi previsti ANNO 7-8	Ricavi previsti ANNO 9-10
Caffè/Cappuccino	1380	1.518,00 €	1.656,00 €	1.656,00 €	1.794,00 €	1.794,00 €
Acqua 1/2 l	2760	2.760,00 €	2.760,00 €	3.036,00 €	3.036,00 €	3.036,00 €
Panino + bibita	2070	14.490,00 €	14.490,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €
Pizze + Birra	2070	14.490,00 €	14.490,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €
Bibita	3450	13.800,00 €	13.800,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €	15.525,00 €
Gelato	2070	7.245,00 €	7.245,00 €	8.280,00 €	8.280,00 €	8.280,00 €
		<b>54.303,00 €</b>	<b>54.441,00 €</b>	<b>59.547,00 €</b>	<b>59.685,00 €</b>	<b>59.685,00 €</b>

		ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	
RICAVI (+)	a1) Totale ricavi Scuola calcio	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €	28.500,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	
	a2) Totale ricavi Locazione campi da calcio	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	
	a3) Totale ricavi da attività di somministrazione di cibi e bevande	54.303,00 €	54.441,00 €	59.547,00 €	59.685,00 €	59.685,00 €	63.204,00 €	66.999,00 €	69.165,60 €	70.518,00 €	70.518,00 €	
	<b>a) Totale ricavi lordi</b>	<b>96.503,00 €</b>	<b>96.641,00 €</b>	<b>101.747,00 €</b>	<b>101.885,00 €</b>	<b>101.885,00 €</b>	<b>106.904,00 €</b>	<b>110.699,00 €</b>	<b>112.865,60 €</b>	<b>114.218,00 €</b>	<b>114.218,00 €</b>	
SPESE (-)	b1) Lavori e manutenzioni iniziali	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	b2) Canoni	Canone concessione	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	
	b3) Gestione impianto	Manutenzione ordinaria e pulizia	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €
		Costi Utenze - Energia elettrica	8.500,00 €	8.500,00 €	8.500,00 €	8.500,00 €	8.500,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €
		Tributi	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
		Costi Utenze - Acqua	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €	1.575,00 €
		Parcella commercialista	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	472,50 €	472,50 €	472,50 €	472,50 €	472,50 €
	b4) Gestione attività sportive	Costi tesseramento federazioni sportive	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
		Acquisto materiale sportivo	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
		Retribuzione istruttore sportivo	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €
	b5) Gestione chiosco bar	Costi materie prime per servizio bar	16.290,90 €	16.332,30 €	17.864,10 €	17.905,50 €	17.905,50 €	18.961,20 €	20.099,70 €	20.749,68 €	21.155,40 €	21.155,40 €
		Costi Personale - chiosco bar	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €	19.630,00 €
	b6) IVA	IVA al 22% sui ricavi dell'affitto dei campi	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €
		IVA al 15% sui ricavi del Servizio Bar	8.145,45 €	8.166,15 €	8.932,05 €	8.952,75 €	8.952,75 €	9.480,60 €	10.049,85 €	10.374,84 €	10.577,70 €	10.577,70 €
		<b>b) Totale costi operativi</b>	<b>95.280,35 €</b>	<b>95.342,45 €</b>	<b>97.640,15 €</b>	<b>97.702,25 €</b>	<b>97.702,25 €</b>	<b>97.883,30 €</b>	<b>99.591,05 €</b>	<b>100.566,02 €</b>	<b>101.174,60 €</b>	<b>101.174,60 €</b>
		<b>c) Utile lordo a - b</b>	<b>1.222,65 €</b>	<b>1.298,55 €</b>	<b>4.106,85 €</b>	<b>4.182,75 €</b>	<b>4.182,75 €</b>	<b>9.020,70 €</b>	<b>11.107,95 €</b>	<b>12.299,58 €</b>	<b>13.043,40 €</b>	<b>13.043,40 €</b>
		<b>d) Imposte su c) al 27,9% (IRES 24% + IRAP 3,9%)</b>	<b>341,12 €</b>	<b>362,30 €</b>	<b>1.145,81 €</b>	<b>1.166,99 €</b>	<b>1.166,99 €</b>	<b>2.516,78 €</b>	<b>3.099,12 €</b>	<b>3.431,58 €</b>	<b>3.639,11 €</b>	<b>3.639,11 €</b>
UTILE NETTO	<b>Utile lordo - Imposte: c - d</b>	<b>881,53 €</b>	<b>936,25 €</b>	<b>2.961,04 €</b>	<b>3.015,76 €</b>	<b>3.015,76 €</b>	<b>6.503,92 €</b>	<b>8.008,83 €</b>	<b>8.868,00 €</b>	<b>9.404,29 €</b>	<b>9.404,29 €</b>	

		ANNO 11	ANNO 12	ANNO 13	ANNO 14	ANNO 15	ANNO 16	ANNO 17	ANNO 18	ANNO 19	ANNO 20	
RICAVI (+)	a1) Totale ricavi Scuola calcio	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	
	a2) Totale ricavi Locazione campi da calcio	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	13.700,00 €	
	a3) Totale ricavi da attività di somministrazione di cibi e bevande	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	70.518,00 €	
	<b>a) Totale ricavi lordi</b>	<b>117.218,00 €</b>	<b>117.218,00 €</b>	<b>117.218,00 €</b>	<b>117.218,00 €</b>	<b>117.218,00 €</b>	<b>120.218,00 €</b>	<b>120.218,00 €</b>	<b>120.218,00 €</b>	<b>120.218,00 €</b>	<b>120.218,00 €</b>	
SPESE (-)	b1) Lavori e manutenzioni iniziali	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	b2) Canoni	Canone concessione	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	
	b3) Gestione impianto	Manutenzione ordinaria e pulizia	Manutenzione ordinaria e pulizia	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.736,44 €	1.736,44 €	1.736,44 €	1.736,44 €
			Costi Utenze - Energia elettrica	9.371,25 €	9.371,25 €	9.371,25 €	9.371,25 €	9.371,25 €	9.839,81 €	9.839,81 €	9.839,81 €	9.839,81 €
			Tributi	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
			Costi Utenze - Acqua	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €	1.653,75 €
			Parcella commercialista	496,13 €	496,13 €	496,13 €	496,13 €	520,93 €	520,93 €	520,93 €	520,93 €	520,93 €
	b4) Gestione attività sportive	Costi tesseramento federazioni sportive	Costi tesseramento federazioni sportive	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
			Acquisto materiale sportivo	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
			Retribuzione istruttore sportivo	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €
	b5) Gestione chiosco bar	Costi materie prime per servizio bar	Costi materie prime per servizio bar	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €	21.155,40 €
			Costi Personale - chiosco bar	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €	21.593,00 €
	b6) IVA	IVA al 22% sui ricavi dell'affitto dei campi	IVA al 22% sui ricavi dell'affitto dei campi	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €	3.014,00 €
			IVA al 15% sui ricavi del Servizio Bar	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €	10.577,70 €
		<b>b) Totale costi operativi</b>	<b>99.264,98 €</b>	<b>99.264,98 €</b>	<b>99.264,98 €</b>	<b>99.264,98 €</b>	<b>99.289,78 €</b>	<b>99.841,03 €</b>	<b>99.841,03 €</b>	<b>99.841,03 €</b>	<b>99.841,03 €</b>	<b>99.841,03 €</b>
		<b>c) Utile lordo a - b</b>	<b>17.953,03 €</b>	<b>17.953,03 €</b>	<b>17.953,03 €</b>	<b>17.953,03 €</b>	<b>17.928,22 €</b>	<b>20.376,97 €</b>	<b>20.376,97 €</b>	<b>20.376,97 €</b>	<b>20.376,97 €</b>	<b>20.376,97 €</b>
		<b>d) Imposte su c) al 27,9% (IRES 24% + IRAP 3,9%)</b>	<b>5.008,89 €</b>	<b>5.008,89 €</b>	<b>5.008,89 €</b>	<b>5.008,89 €</b>	<b>5.001,97 €</b>	<b>5.685,17 €</b>	<b>5.685,17 €</b>	<b>5.685,17 €</b>	<b>5.685,17 €</b>	<b>5.685,17 €</b>
	UTILE NETTO	<b>Utile lordo - Imposte: c - d</b>	<b>12.944,13 €</b>	<b>12.944,13 €</b>	<b>12.944,13 €</b>	<b>12.944,13 €</b>	<b>12.926,25 €</b>	<b>14.691,79 €</b>	<b>14.691,79 €</b>	<b>14.691,79 €</b>	<b>14.691,79 €</b>	<b>14.691,79 €</b>

## **CONCLUSIONI**

Il conto economico di massima - sulla base delle proiezioni e stime proposte, mostra la sostenibilità economico-finanziaria della concessione in linea con il valore di mercato per attività imprenditoriali simili.

La stima riportata nel prospetto di riepilogo di costi e ricavi ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione delle attività in concessione.

Sulla base del fatturato totale della concessione al netto dell'iva (calcolata con il valore medio del 15% per i ricavi del servizio bar ed al 22% per i ricavi di affitto dei campi di calcio), il valore della concessione ammonta a €1.984.478,76.

La Dirigente del 1° Settore  
*Dott.ssa Nicolina Cattari*