

An architectural rendering of a sports facility. On the left, a long, curved wall with vertical slats or panels. To the right, a fenced-in area with a similar vertical slat fence. In the background, there are trees and a clear sky. Several stylized human figures are scattered throughout the scene, providing a sense of scale. The overall color palette is muted, with greys, browns, and a touch of red for the text and logo.

IMPIANTO SPORTIVO DEL COMUNE DI BOVISIO MASCIAGO

- RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO FRANCO GIORGETTI -

Via Europa, 20813, Bovisio Masciago MB



Indice

1. AMBITO DI INTERVENTO
 - I. Inquadramento generale e descrizione dei luoghi
 - II. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione
 - III. Obiettivi dell'intervento

2. INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE
 - I. Individuazione delle modalità di redazione della soluzione progettuale in relazione alle alternative
 - II. Linee operative generali dell'intervento e individuazione delle procedure amministrative
 - III. Linee tecniche per lo sviluppo del progetto di riqualificazione del Centro Sportivo
 - a. Interventi manutentivi e di adeguamento
 - b. Interventi di efficientamento energetico
 - c. Interventi di miglioramento
 - IV. Scenario 1
 - V. Scenario 2 (due diverse ipotesi distributive: a e b)

3. DEFINIZIONE DEI COSTI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO
 - I. Definizione dei costi di realizzazione
 - II. Definizione dei costi di gestione

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

5. CONCLUSIONI

PREMESSA

Scopo del presente studio di fattibilità delle alternative progettuali è quello di analizzare e valutare la fattibilità della riqualificazione del centro sportivo “Franco Giorgietti” in Bovisio Masciago (MB), dai seguenti punti di vista:

- Tecnico;
- Finanziario;
- Economico-sociale;
- Procedurale.

Queste specifiche valutazioni di fattibilità saranno precedute da una serie di analisi propedeutiche.

Lo studio delle alternative costituisce il momento preliminare e propedeutico all’insieme del processo decisionale e dunque a monte dello studio di fattibilità tecnico ed economico ed alla successiva progettazione vera e propria.

Esso dovrà individuare se, e a quali condizioni, l’opera potrà soddisfare con efficienza ed efficacia, una determinata domanda di beni e servizi, in questo caso la riqualificazione del centro sportivo “Franco Giorgietti”.

Esso affronterà tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrati in relazione all’importanza e caratteristiche dell’opera e sarà basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente documento, mediante l’adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.



Google Earth

1. AMBITO DI INTERVENTO

I. Inquadramento generale e descrizione dei luoghi

Il centro sportivo Franco Giorgetti è situato nel comune di Bovisio Masciago in provincia di Monza Brianza.

L’area oggetto di studio è situata in prossimità del centro urbano di Bovisio Masciago dal quale è separato da una strada ad alto scorrimento.

L’immediato intorno è caratterizzato dalla presenza di vaste aree attualmente ad uso agricolo, dal parco pubblico *Giorgio Perlasca*, da un corridoio ecologico primario di valenza sovracomunale e da un impianto tecnologico adibito a centrale elettrica.

L’area è accessibile da via Europa tramite un punto di accesso in prossimità dell’area parcheggio. Attualmente sono presenti diversi punti di accesso carrabili e pedonali: il principale dedicato al pubblico in prossimità dell’edificio esistente, un secondo dedicato all’accesso dei mezzi di manutenzione e soccorso, e un terzo carrabile, di servizio, in prossimità del primo ingresso.

Il PGT (Variante al Piano dei Servizi, Tav S1v- Attrezzature pubbliche di interesse generale. Planimetria sintetica in variante) identifica questa area come area adibita a servizi pubblici sportivi. La carta dei vincoli (Variante al PGT Tav. "Disposizioni comuni al PdRe al PdS: Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumenti") identifica questa area come “Area di rischio archeologico” disciplinata dall’articolo 16 piano delle Regole e Piano dei servizi pag. 20.

Art. 16 - Aree a rischio archeologico

Nella Tav. "Disposizioni comuni al PdR e al PdS: Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali” sono evidenziate le aree a rischio archeologico

ovvero le aree caratterizzate dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico, presenti all'interno del territorio comunale. All'interno di tali ambiti sono vietati gli scavi profondi, lo spianamento o lo sbancamento di terreni con eliminazione di eventuali dossi e terrazzi. Al loro interno vige la relativa disciplina del PTCP di Monza e Brianza adottato con D.C.P. n.31 del 22.12.2011 quando pienamente vigente. Prima di allora prevale la relativa disciplina contenuta all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Milano approvato con D.C.P. n. 55 del 14.10.2003.

Il campo sportivo è composto da un edificio principale a pianta semicircolare ad unico piano, realizzato negli anni ’80, da un secondo edificio coevo ospitante gli spogliatoi dei campi da tennis e da una serie di campi sportivi con strutture di pertinenza (tendoni, tribune e strutture di servizio temporanee).

Gli spazi aperti, immersi in diverse aree verdi alberate, sono costituiti da due campi da calcio, tre campi da tennis, una pista di atletica, campi da beach volley inutilizzati, e da delle tribune in struttura metallica.

Accanto all’impianto sportivo è presente un centro di baseball separato dall’impianto principale da una strada carrabile (Via Europa).

Il complesso è circondato da una recinzione a listelli di cemento, di colore rosso, in grado di dare una forte immagine identificativa all’intero impianto sportivo.

Attualmente il complesso necessita di un intervento di riqualificazione e di adeguamento alle normative vigenti.

Si riportano alcune fotografie scattate durante il sopralluogo in data febbraio 2021.

II. Analisi della domanda e dell’offerta attuale e di previsione

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 elaborato.

Si procede pertanto con l’analisi della struttura demografica del Comune di Bovisio Masciago e di quella di altri comuni limitrofi che, potenzialmente, potrebbero rappresentare il bacino d’utenza dell’attività (dati riferiti agli ambosessi).

FASCE D'ETA'	NUMERO	Peso %
0-14 anni	2.415	14,25%
15-64 anni	11.166	65,89%
65+ anni	3.366	19,86%
Totale	16.947	100,00%
Età media	39,9	

Come emerge dalla tabella sopra esposta, la maggior concentrazione della popolazione è nella fascia dai 15 ai 64 anni, costituita, pertanto, da chi potenzialmente potrebbe usufruire dei servizi del centro sportivo. Tale dato va poi messo a sistema con quello della numerosità di impianti sportivi similari della zona.

In relazione alla presenza di impianti sportivi pubblici nei comuni limitrofi, si riportano di seguito le informazioni sulla numerosità di strutture similari con campi all’aperto (molti dei quali da riqualificare e assoggettare a manutenzione straordinaria).

III. Obiettivi dell'intervento

Il presente documento intende fissare una serie di indirizzi operativi per promuovere la procedura ad evidenza pubblica finalizzata al rilancio del centro sportivo “Franco Giorgietti”.

Dall’Ente viene indicato come importante obiettivo la promozione dello sport come strumento di aggregazione, educazione e formazione al fine di stimolare la nascita di una comunità unita che possa realizzare un progetto di sviluppo condiviso a sostegno delle generazioni future.

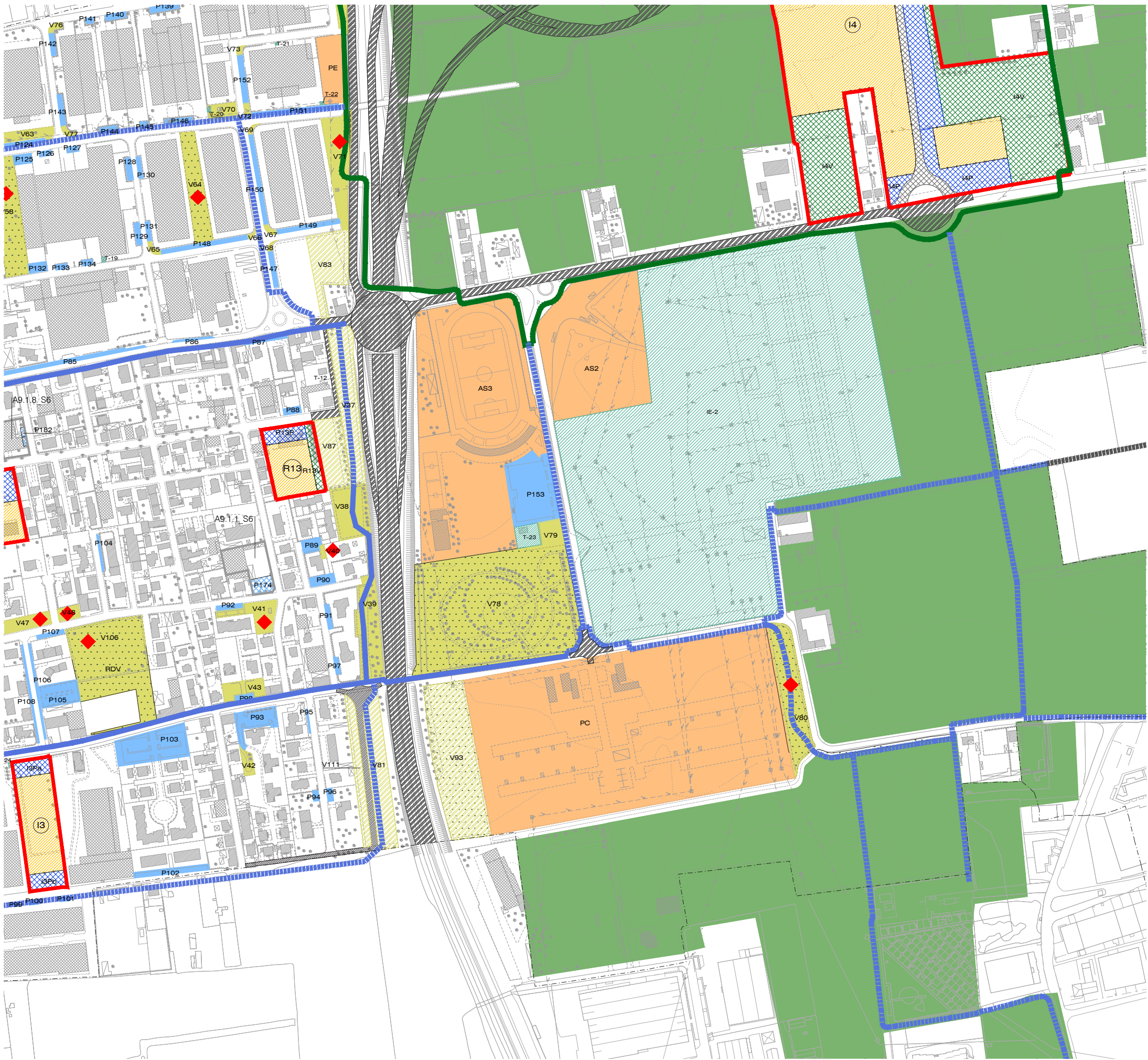
Va evidenziato, a tal proposito, che la stessa Regione Lombardia, nel proprio testo legislativo dedicato allo sport (L.R. 14.12.2006, n. 27) indica i servizi erogati dagli impianti sportivi come servizi pubblici locali.

In linea con i contenuti sopra indicati, che costituiscono linee di indirizzo vincolanti, si vuole perseguire questa prospettiva di sviluppo, in termini operativi, attraverso:

- la realizzazione presso il centro sportivo di una serie di opere di riqualificazione degli impianti e, nel contempo, migliorare l'offerta di servizi sportivi proposta all'utenza;
- la predisposizione di una procedura che possa costituire una migliore opportunità imprenditoriale e possa così permettere l'acquisizione di offerte tecnicamente valide ed economicamente sostenibili da parte di operatori economici qualificati con il fine di ridurre il fabbisogno finanziario a carico dell’Ente per la gestione e manutenzione del centro sportivo stesso.

Si ritiene possibile, a fronte di tali condizioni, definire un quadro di condizioni tecniche ed economiche che possano garantire un adeguato grado di flessibilità nelle proposte al fine di permettere, in massima trasparenza ed in linea con gli strumenti procedurali

previsti dal quadro normativo, l'acquisizione di soluzioni progettuali adeguate, sulle quali avviare una negoziazione in linea con gli obbiettivi di seguito specificati.



Vanante al Piano dei Servizi



Comune di Bovisio Masciago (MB)

Sindaco

Emanuele Galimberti

Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio, Viabilità, Ambiente, Politiche per l'energia, Qualità

Roberto Martese

Responsabile del Procedimento

Daniilo Castellini

URISTUDIO 54

Alessandro Ali con Mariasilvia Agresta, Maddalena Leanza, Lara Valtorta

Comune di Bovisio Masciago - Area Tecnica

Daniilo Castellini, responsabile ufficio urbanistica, edilizia privata e opere pubbliche

Emanuela Biffi, istruttore tecnico

Serena Vettore, istruttore tecnico

Comune di Bovisio Masciago - Area amministrativa, demografici e segreteria generale

Marta Olivetti, dirigente



ADOTTATO CON D.C.C. n.1 del 4/02/2013

Tav. "S1v - Attrezzature pubbliche e di interesse generale. Planimetria sintetica in variante."

SCALA 1:5.000

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

- ATTREZZATURE RELIGIOSE - AR
- PARCHEGGIO PUBBLICO - P
- PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO - PP
- SERVIZI PUBBLICI assistenziali - A
- attrezzature sportive, ricreative per il tempo libero - AS
- cimitero - C
- istituzione - I
- mercato - M
- mercato - ME
- piantumazione ecologica - PE
- servizio comunale - SC
- protezione civile - PC
- SERVIZI PRIVATI AD USO PUBBLICO
- istituzione - IP
- stazione ferroviaria FNM - ST
- AREE VERDI GIOCO SPORT, SPAZI PUBBLICI verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale - V
- spazi pubblici - SP
- INFRASTRUTTURE STRADALI - IS
- IMPIANTI TECNOLOGICI impianti tecnologici - T - IE
- INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI NON ATTIVATE
- PERIMETRO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN FASE DI ATTUAZIONE

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE PREVISTE ALL'ESTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN VARIANTE

- PARCHEGGIO PUBBLICO - P
- SERVIZI PUBBLICI assistenziali - A
- cimitero - C
- AREE VERDI GIOCO SPORT, SPAZI PUBBLICI verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale - V
- spazi pubblici - SP
- AREE PER INTERVENTI DI COMPENSAZIONE FORESTALE
- INFRASTRUTTURE STRADALI - IS
- SPAZI PER LA MOBILITÀ LENTA
- SOTTOPASSO IN PROGETTO

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- PERIMETRO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- SUPERFICIE EDIFICABILE AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- PARCHEGGIO PUBBLICO - P
- AREE VERDI GIOCO SPORT, SPAZI PUBBLICI verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale - V
- spazi pubblici - SP
- INFRASTRUTTURE STRADALI - IS

ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL P.R.U. AMBITO A9 "AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE PRODUTTIVA" (Art. 34)

- PARCHEGGIO PUBBLICO - P
- AREE VERDI GIOCO SPORT, SPAZI PUBBLICI verde pubblico gioco sport e contenimento ambientale - V
- spazi pubblici - SP

SOTTOPASSO IN PROGETTO

- PISTE CICLABILI ESISTENTI IN SEDE PROPRIA
- PISTE CICLABILI ESISTENTI SU CORSIA RISERVATA
- PISTE CICLABILI IN PROGETTO

- PARCHIO DELLE GRONNE
- PARCHIO LOCALE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE GRUGNOTORTO VILLORESI
- CORRIDOIO ECOLOGICO PRIMARIO DI VALENZA SOVRA COMUNALE
- GREENWAY (Opere e misure di compensazione dell'impatto territoriale e sociale. Progetto dell'Ente Autostrada Pademontana Lombarda)

AMBITO 9 - AMBITO RESIDENZIALE DA RICONVERSIONE (Ambiti soggetti alla disciplina del P.R.U. art. 34)

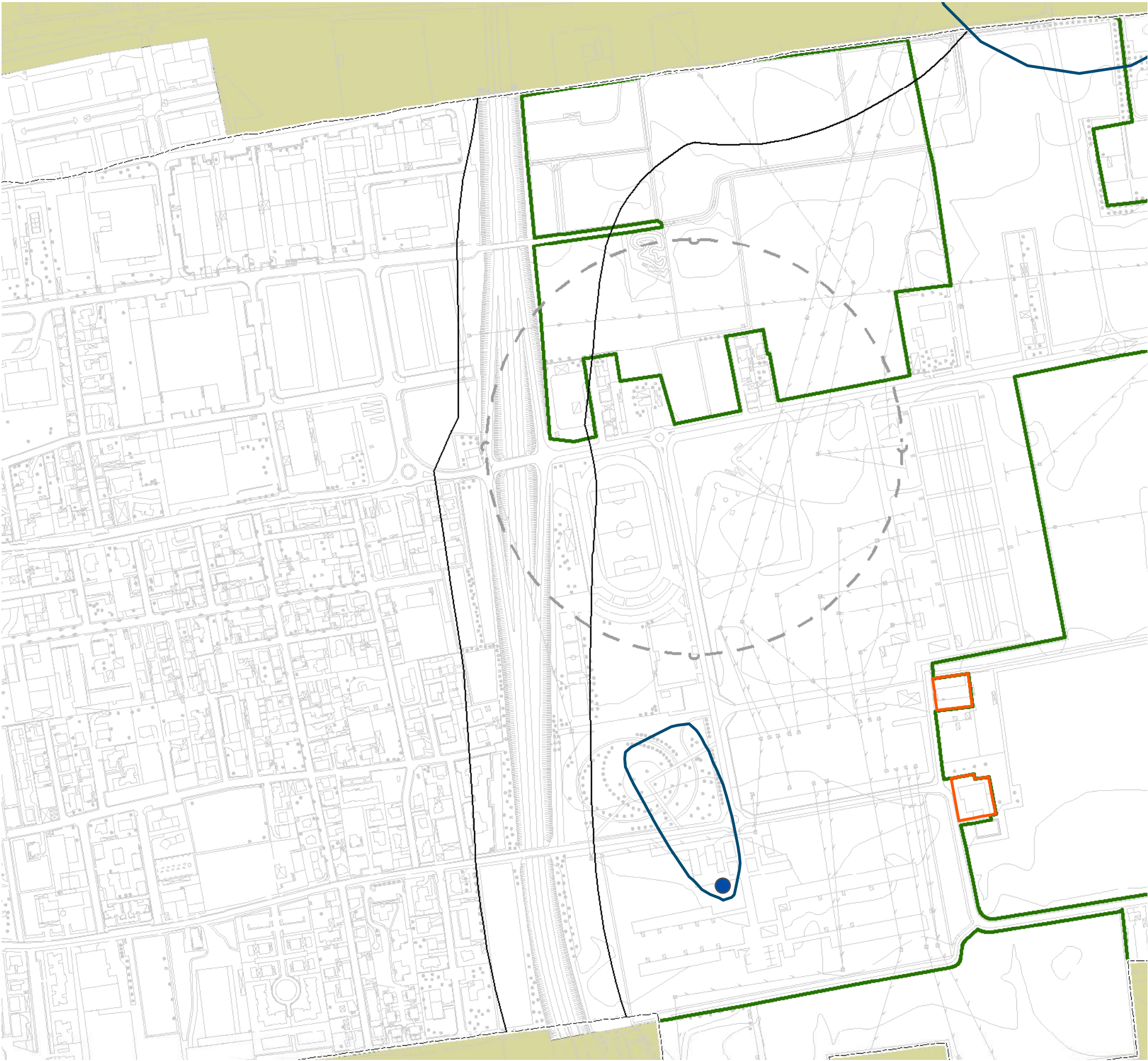
A9 1 Ambito residenziale da riconversione produttiva

A9 2 Ambito residenziale da riconversione terziario commerciale e direzionale

STRATEGIE PER IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E IL TERRITORIO AGRICOLO

(Ambiti soggetti alla disciplina del P.R.U.)

S6: Rientraggio degli spazi produttivi sottoutilizzati (art. 14)



Comune di Bovisio Masciago (MB)

Sindaco

Giovanni Sartori

Assessore Urbanistica, Edilizia privata, Lavori pubblici
Dario Castelli

Responsabile del Procedimento

Riccardo Padovani

UFFICIO 54

Alessandro AB

con Mariolina Agosti, Maddalena Lenzi, Laura Valter

Comune di Bovisio Masciago - Area Tecnica

Dario Castelli, Assessore ufficio urbanistica, edilizia privata e lavori pubblici

Riccardo Padovani, Responsabile Area Gestione del Territorio

Paola Sordani, Istruttore tecnico

Segretario comunale

Dott. Andrea Bongini

Approvato con DCC n. 14 del 06/06/2013 pubblicata sul B.U.R.L. in data 04/09/2013

Approvata variante con DCC n. 33 del 31/07/2018 pubblicata sul B.U.R.L. in data 05/12/2018

Approvata rettifica con DCC n. 15 del 30/03/2020

Tav. "Disposizioni comuni al PdRe al PdS: Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vinclli ambientali, paesistici e monumenti"

SCALA 1:5.000

Tavola conforme alla tavola allegata alla Delibera nn del 000 alla quale si rinvia per la visione dell'elaborato vigente.

Aree di tutela e vincolo soggette alla disciplina delle Disposizioni Comuni

Tutela delle reti ambientali

Parco Regionale delle Groane (art. 11)

Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 12)

Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto (art. 13)

Fascia di rispetto

Fascia di rispetto stradale (art. 22.2)

Fascia di rispetto ferroviario (art.22.3)

Fascia di rispetto cimiteriale (art. 22.4)

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 22.5)

Fascia di rispetto dei pozzi (art. 22.6)

Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (art. 22.6)

Vincoli ambientali, paesistici e monumentali

Aree di tutela dei fiumi torrenti, corsi d'acqua e delle relative sponde (art 14)

Aree di rischio archeologico (art. 16)

Boschi (art. 17)

Albero di interesse monumentale (art. 21)

Beni soggetti a vincolo culturale con porovvedimento (art. 19.1)

beni soggetti a vincolo culturale sottoposti a verifica (art. 19.2)

Tutela e vincoli ambientali, paesistici e monumentali

Perimetro centro storico (art. 18)

Altre informazioni

Confine comunale







2. INDIVIDUAZIONE DELLE ALTERNATIVE

I. Individuazione delle modalità di redazione della soluzione progettuale in relazione alle alternative

Gli interventi proposti sono volti alla riqualificazione dell'intero impianto sportivo con particolare attenzione al contenimento energetico degli edifici e all'uso di fonti rinnovabili.

L'obiettivo primario è convertire l'intero complesso in sistema NZEB ovvero in un sistema dalle prestazioni elevatissime, che puntano a sostenibilità e risparmio energetico.

Questo permetterà al complesso di avere una nuova immagine e di diventare un elemento catalizzatore di un sistema più ampio, dato anche dalla posizione strategica e facilmente accessibile rispetto alla rete di viabilità esistente.

Le potenzialità dell'area verranno al meglio sfruttate attraverso il miglioramento dei servizi già proposti e l'affiancamento di nuove funzioni in grado di attirare un pubblico più ampio come un ristorante, un parco giochi e dei campi da paddle.

Contestualmente alla riqualificazione funzionale ed energetica del complesso, si ritiene strategico agire anche sulla immagine donandole un nuovo aspetto accattivante, moderno e rispettoso degli elementi caratterizzanti il contesto.

Definiti gli obiettivi del progetto, si è ritenuto possibile declinare tali obiettivi in due diverse soluzioni tecniche: la prima proposta prevede interventi massivi di ristrutturazione e riqualificazione dell'esistente; la seconda prevede la demolizione dell'esistente con realizzazione di nuovi edifici NZEB.

Valutato lo stato di conservazione delle strutture si è ritenuto possibile declinare gli obiettivi attraverso interventi di riqualificazione preservando l'esistente, agendo sul miglioramento energetico, sulla fruibilità degli spazi, sull'innesto

di un nuovo volume e sul rivestimento di facciata dell'edificio in grado di donargli un nuovo aspetto ispirato alla recinzione esistente. Il progetto prevede di creare un nuovo ingresso pedonale per il pubblico collegato al parcheggio esistente, dalla forte immagine evocativa in grado di sottolineare la presenza dell'accesso principale.

In merito al miglioramento della fruibilità degli spazi si prevede una ridistribuzione delle funzioni: lo spostamento del centro medico in testa all'edificio in prossimità dell'accesso carrabile e dell'ingresso pedonale in modo da garantire maggiore autonomia e la vicinanza all'accesso dei mezzi di soccorso.

Il ristorante invece è stato collocato in posizione baricentrica rispetto alle funzioni del centro sportivo in modo tale da essere raggiungibile da tutti gli atleti e di permettere la visione delle attività sportive dagli spazi esterni di pertinenza del ristorante.

Il dimensionamento degli spazi spogliatoio è basato sulle linee guida del Coni che prevede di adibire 1,6 mq/persona. Si è ritenuto di mantenere pari quantità di superficie adattando però gli spazi alla normativa attualmente in vigore per l'accessibilità degli spazi.

La seconda proposta progettuale invece prevede la demolizione dell'esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio.

Le ipotesi distributive del nuovo edificio possono essere molteplici ed in questa occasione si ritiene importante fornire delle suggestioni a livello di "metaprogetto". Le due alternative, a e b, presentano in entrambi i casi una SLP pari a 1560 mq.

La prima suggestione consiste nella costruzione di un edificio NZEB sul sedime dell'edificio esistente, richiamandone la forma e la dimensione. Per rendere più accattivante e contemporanea la proposta architettonica, il sedime originale è stato sfalsato e tagliato da percorsi pedonali.

L'alternativa b propone un nuovo sistema non più incentrato su un unico edificio in linea bensì proponendo la realizzazione di piccoli edifici padiglione in grado di ricreare anche al suolo la complessità delle relazioni visibili nel contesto urbano (strade, percorsi, relazioni, scambi).

L'impianto di distribuzione è strutturato grazie ad una dorsale pedonale sulla quale si innestano a pettine le diverse funzioni e padiglioni.

I volumi sono disposti in modo tale da privilegiare la vista su ciascuna attività sportiva di cui sono pertinenza; inoltre, la possibilità di utilizzare le coperture come tribune o spazi aperti consente la riduzione della quantità di superficie impermeabilizzata.

II. Linee operative generali dell'intervento e individuazione delle procedure amministrative

Il presente quadro delle alternative progettuali intende fissare obiettivi ed indirizzi generali partendo dall'analisi dello stato di fatto e dalla successiva individuazione delle potenziali soluzioni di sviluppo delle fasi progettuali, così come indicate dall'art. 23 del D.Lgs. 50 /2016 e s.m.i.

Il centro sportivo può essere incluso, come si vedrà nel proseguo dell'elaborato, nella definizione corrente che caratterizza i contratti di concessione, quale "opera calda", ovvero una struttura pubblica dotata di un'intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza in misura tale da ripagare i costi di investimento e remunerare adeguatamente il capitale coinvolto nell'arco della vita della concessione.

La gestione di impianti sportivi con rilevanza economica è qualificabile quale «concessione di servizi» ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. Vv) del Codice e deve essere affidata nel rispetto delle previsioni di cui artt. 164 e s.m.i. del Codice stesso.

Diverso il caso, invece, di servizi non economici di interesse generale che non rientrano nell'ambito di applicazione della presente parte del Codice. La gestione degli impianti sportivi privi di rilevanza economica, sottratta alla disciplina delle concessioni, deve essere ricondotta alla categoria degli «appalti di servizi», da aggiudicare secondo le previsioni del Titolo VI, sez.IV.

Le alternative possibili per cogliere gli obiettivi fissati si sostanziano nella possibilità, alternativa alla concessione, di intraprendere le opere di riqualificazione in via diretta. Il processo verrebbe organizzato in due fasi distinte: la prima costituita dall'esecuzione delle opere di riqualificazione del centro sportivo, attraverso uno o più appalti di lavori, per poi provvedere, successivamente, alla ricerca di un operatore per la gestione dei servizi offerti.

Tale soluzione, benché potenzialmente percorribile, potrebbe risultare di fatto non confacente alle esigenze dell'Ente per una serie di motivazioni:

- la tempistica per la redazione dei lavori e realizzazione degli investimenti diretti potrebbe non permettere, nel quadro generale delle risorse economiche previste dal Programma Triennale delle OO.PP., di impegnare adeguati importi per la riqualificazione del centro, trovando maggiore priorità gli interventi di adeguamento normativo e di messa in sicurezza di strutture adibite a servizi essenziali (scuole, strade, ecc.) così come disposto dal quadro normativo vigente;
- la tipologia del servizio offerto risulta del tutto in linea con le indicazioni regionali (Linee guida per la realizzazione di interventi di costruzione/riqualificazione di impianti sportivi in Partenariato Pubblico-Privato), e, pertanto, ben si presta ad una partnership pubblico-privato, anche in relazione alle corrette valutazioni, tipiche dell'iniziativa

imprenditoriale, per lo sviluppo delle opere di riqualificazione del centro poste a carico dell'operatore economico.

Qualora peraltro l'Ente decidesse di partecipare al Bando di Rigenerazione Urbana meglio illustrato nel proseguo dell'elaborato, le tempistiche della procedura di appalto lavori, che sottostante la necessità di sviluppare la progettazione almeno a livello definitivo, paiono essere congrue e coerenti con le tempistiche previste dal Bando de quo.

Alla luce di quanto sopra esposto e quanto poi previsto nel proseguo dell'elaborato, sarà necessario preventivamente definire la tipologia di riqualificazione del centro che l'Ente deciderà di realizzare per poi addivenire ad una scelta fra i due istituti amministrativi sopra esposti.

III. Linee tecniche per lo sviluppo del progetto di riqualificazione del Centro Sportivo

Di seguito vengono presentate sottoforma di elenco le soluzioni tecniche previste dai due scenari.

Scenario 1. Riqualificazione energetica e funzionale dell'intero centro sportivo

a. Interventi manutentivi e di adeguamento

- Manutenzione straordinaria degli edifici esistenti
- Rifacimento sottofondo campi da tennis
- Manutenzione delle aree verdi e delle aree pavimentate
- Riqualificazione dell'illuminazione dei campi da tennis (indoor e outdoor) e dei campi da calcio

- Posa fibra ottica sotto i collegamenti pedonali
- Rifacimento della pista di atletica

b. Interventi di efficientamento energetico

- Installazione di pannelli fotovoltaici
- Riqualificazione ed adeguamento delle centrali termiche e degli impianti
- Adeguamento energetico dell'involucro (cappotto)
- Installazione di nuovi serramenti ad alte prestazioni energetiche
- Installazione di sistemi di facciata ombreggianti (listelli verticali)
- Adeguamento di tutto l'impianto di illuminazione

c. Interventi di miglioramento

- Nuovo ingresso pedonale e adeguamento della recinzione esistente
- Inserimento di campi da Paddle con spogliatoi di pertinenza
- Realizzazione di un nuovo volume ospitante un bar ristorante annesso all'edificio esistente
- Riqualificazione dell'immagine architettonica del complesso grazie al rivestimento degli edifici con listelli verticali in legno ispirati alla recinzione esistente
- Installazione servizio videosorveglianza

Scenario 2. Demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti del campo sportivo, con ricostruzione sullo stesso sedime o su un sedime diverso

a. Interventi manutentivi e di adeguamento

- Demolizione dell'edificio esistente
- Rifacimento sottofondo campi da tennis
- Manutenzione delle aree verdi e delle aree pavimentate
- Riqualificazione dell'illuminazione dei campi da tennis (indoor e outdoor) e dei campi da calcio
- Posa fibra ottica sotto i collegamenti pedonali
- Rifacimento della pista di atletica

b. Interventi di efficientamento energetico

- Installazione di pannelli fotovoltaici
- Costruzione di edifici NZEB
- Adeguamento di tutto l'impianto di illuminazione

c. Interventi di miglioramento

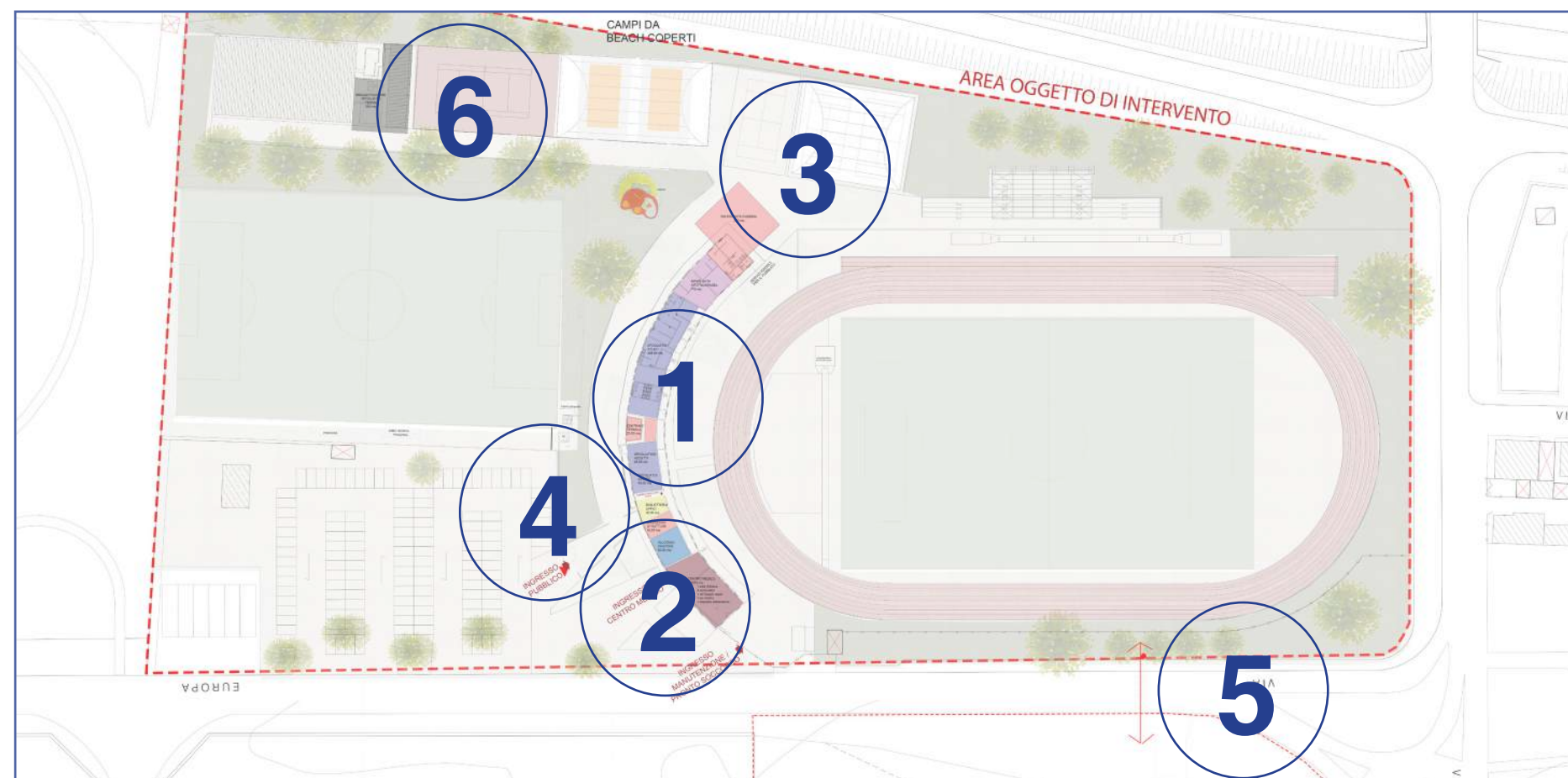
- Inserimento di tre campi da Paddle con spogliatoi di pertinenza
- Inserimento di nuove funzioni catalizzanti: bar/ristorante e parco giochi
- Riqualificazione dell'immagine architettonica grazie alla nuova proposta distributiva
- Installazione servizio videosorveglianza

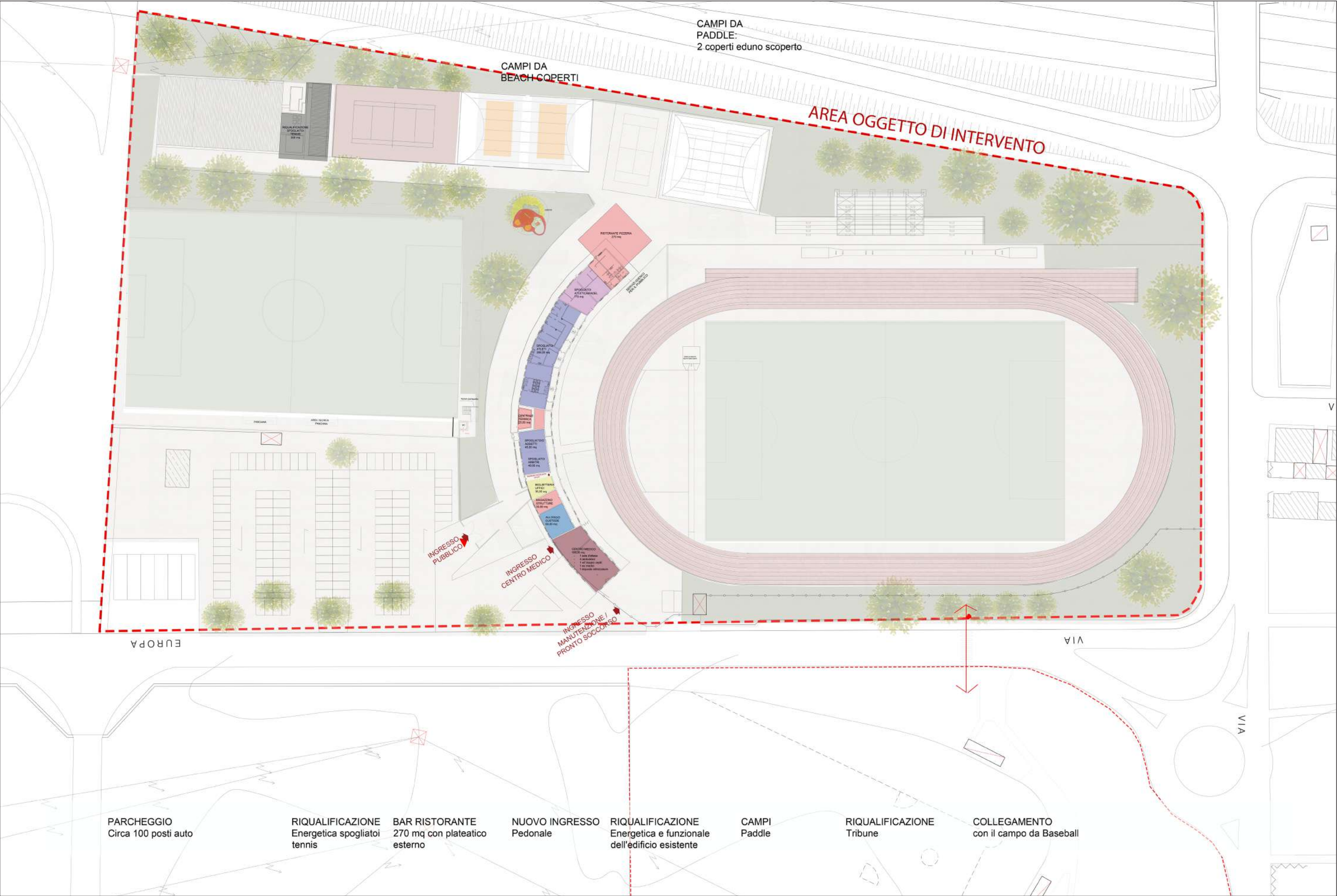
SCENARIO 1

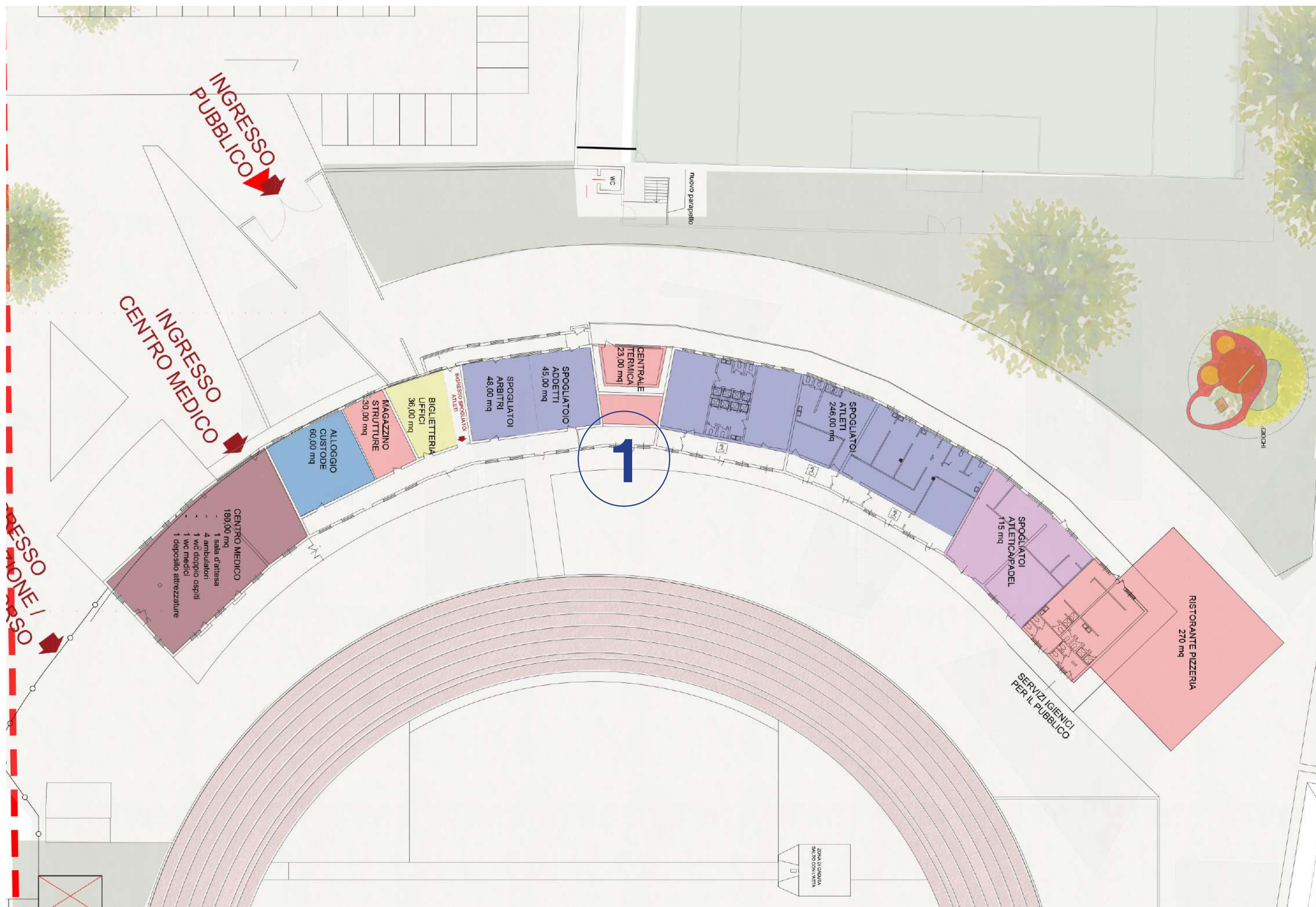
Riqualificazione energetica e funzionale dell'intero centro sportivo

STRATEGIE:

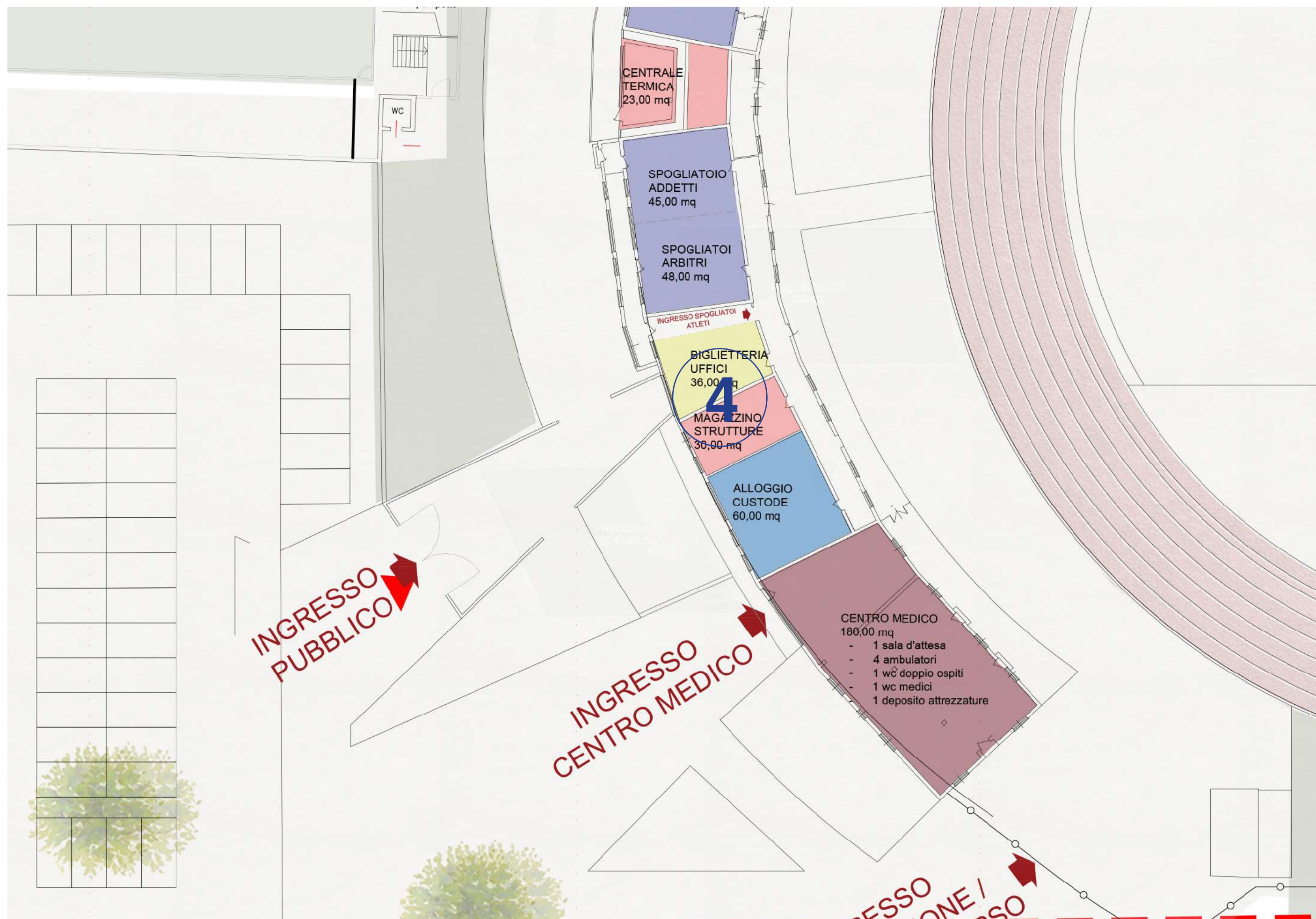
1. Ridurre i consumi energetici degli edifici
2. Adeguare gli spazi esistenti alle normative in vigore
3. Inserire nuove funzioni catalizzanti (ristorante, campi da paddle con annessi spogliatoi, parco giochi)
4. Nuova immagine accattivante del complesso (ripensare all'ingresso e al rivestimento dell'edificio)
5. Collegamento con il campo da baseball
6. Riqualificazione centro tennis
7. Installazione impianti videosorveglianza

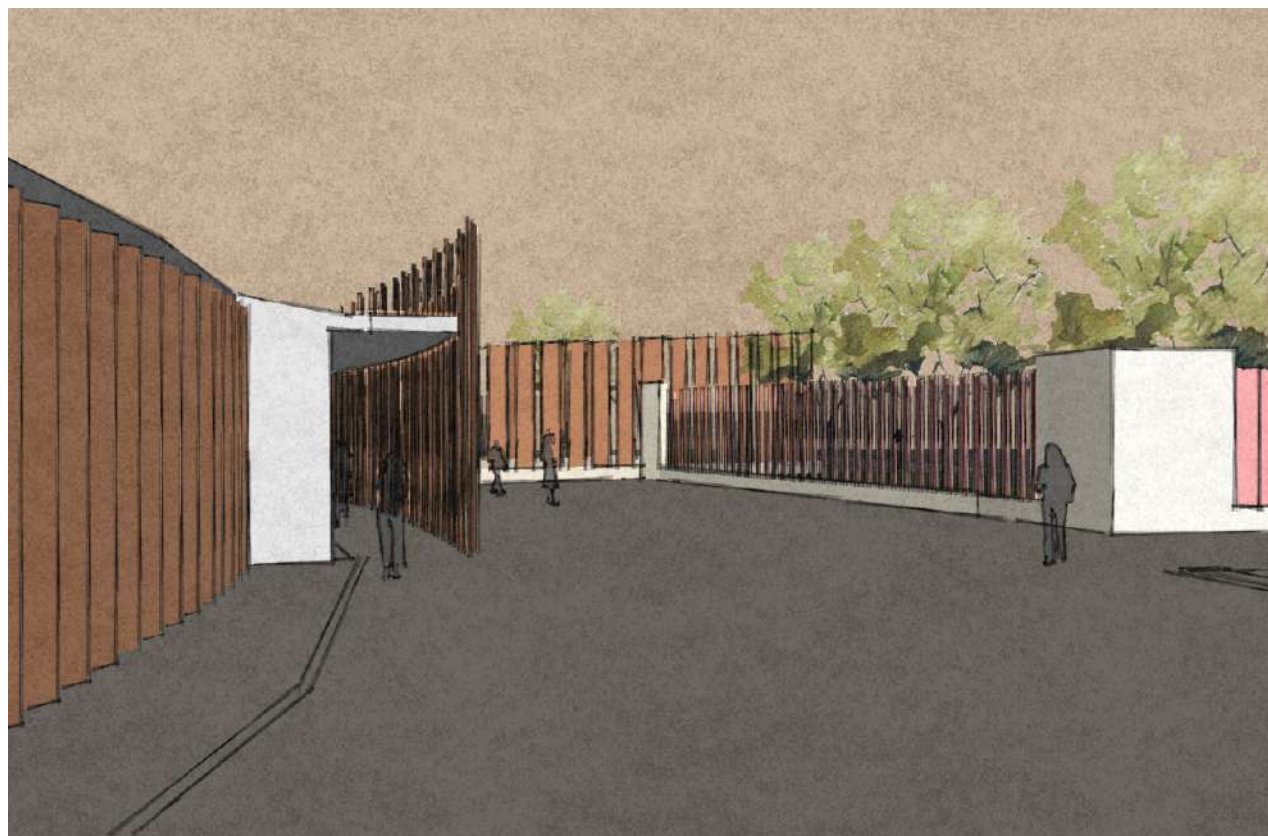
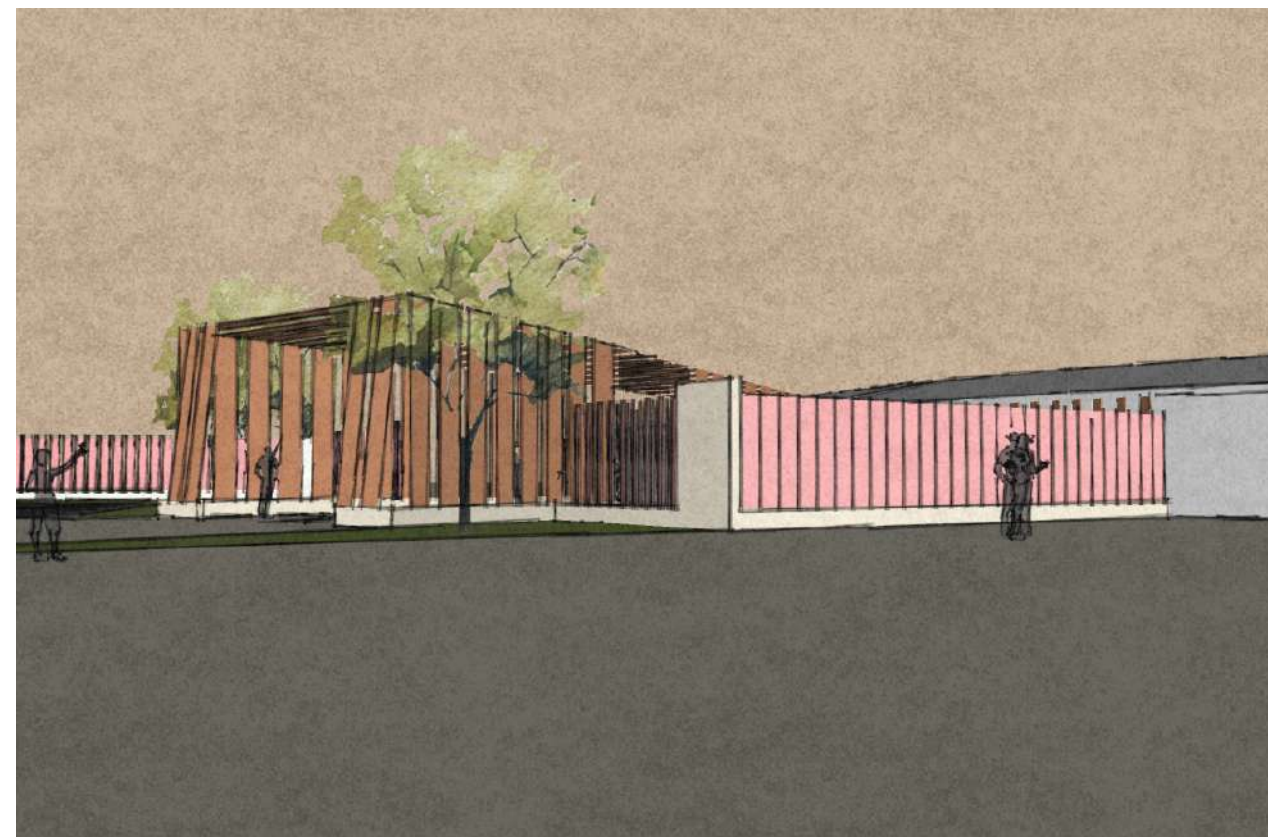












STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

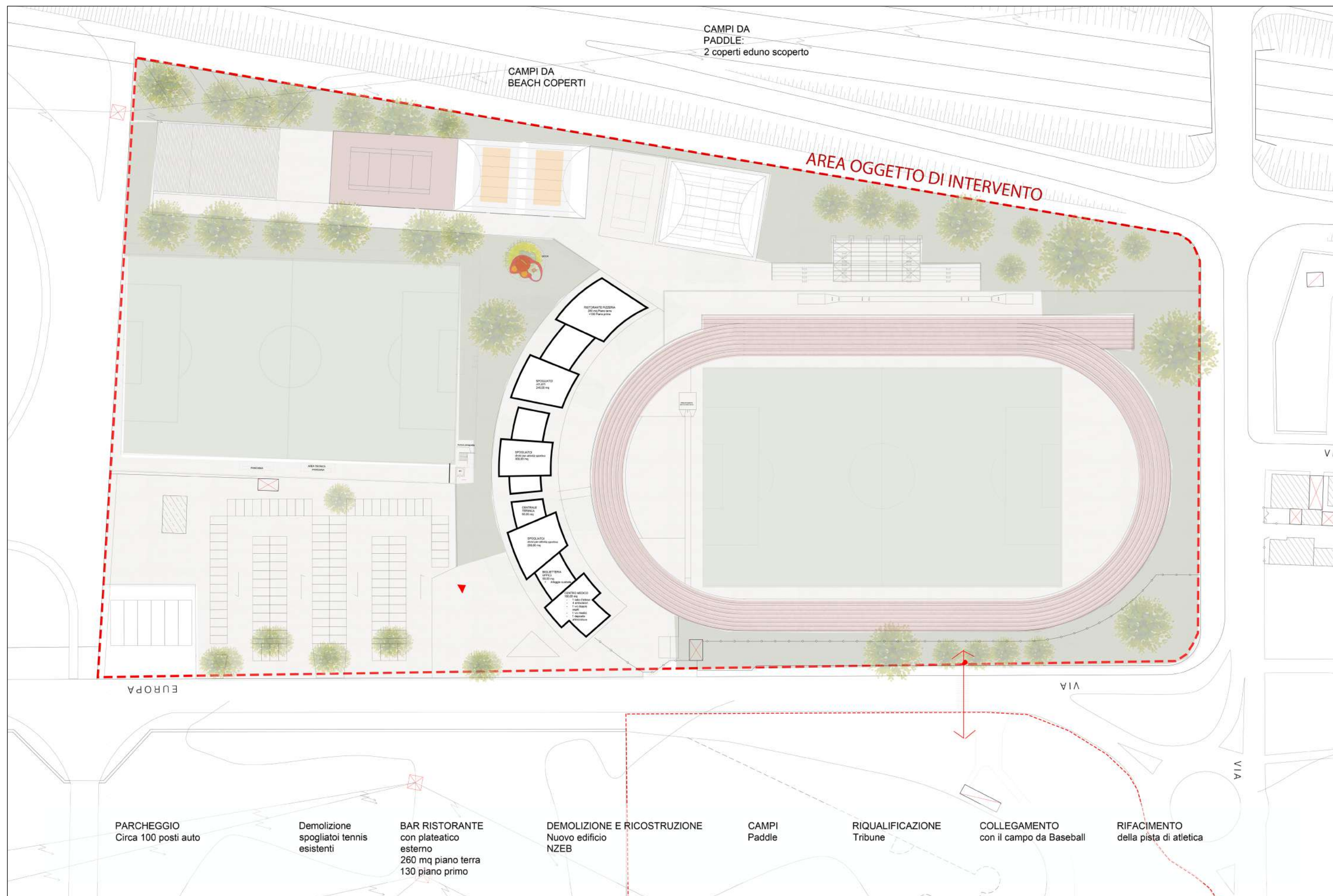


SCENARIO 2 - a

Demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti del campo sportivo, con ricostruzione sullo stesso sedime

STRATEGIE:

1. Rievocare la forma dell'edificio esistente
2. Creare una rete di connessioni tra edifici e spazio aperto
3. Consentire l'attraversamento pedonale nel volume principale
4. Sfruttare anche le coperture degli edifici (tribune e spazi verdi)
5. Collegamento con il campo da baseball
6. Installazione impianti videosorveglianza
7. Realizzazione di un edificio NZEB

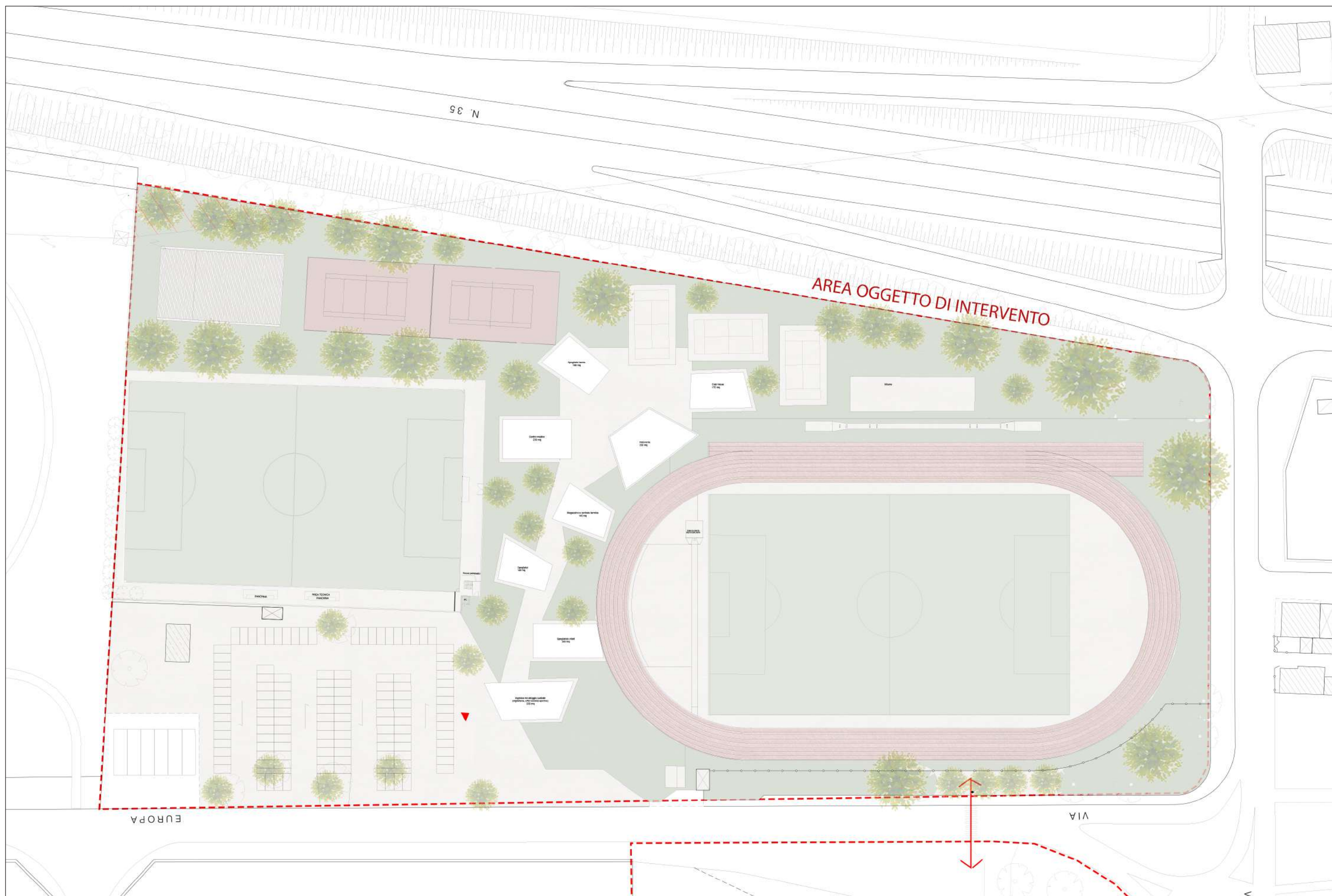


SCENARIO 2 - b

Demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti del campo sportivo, con ricostruzione su diverso sedime

STRATEGIE:

1. Ripensare ad un sistema di edifici diffusi
2. Creare una rete di connessioni tra edifici e spazio aperto
3. Ripensare all'impianto sportivo come una parte del tessuto urbano (progettare edifici dimensionalmente coerenti con il contesto)
4. Sfruttare anche le coperture degli edifici (tribune e spazi verdi)
5. Collegamento con il campo da baseball
6. Installazione impianti videosorveglianza
7. Realizzazione di un edificio NZEB



IV.SCENARIO 1 - RIQUALIFICAZIONE		
A) Riqualificazione energetica e funzionale edificio principale (spogliatoi, centro medico, alloggio custode, centrale termica)		
Approntamento cantiere, Ponteggi, PIMUS per tutta la durata del cantiere - facciata.		
Riqualificazione energetica ed architettonica dell'edificio esistente.		
Fornitura e posa di divisorie interne in cartongesso a doppia lastra, con interposto pannello in lana di roccia per isolamento termico e acustico.		
Serramenti interni: porte interne, lavabili, cieche. A Battente o scorrevoli. Compreso sistema di chiusura per bagni ed antibagni come da normativa.		
Serramenti esterni: fornitura e posa di vetrate a taglio termico ad elevata prestazione, comprensive di porte d'ingresso.		
Controsoffittatura e finiture di vario genere.		
Realizzazione caldana sabbia e cemento per preparazione piano di posa nuova pavimentazione.		
Fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, compreso battiscopa e sgusce come da prescrizioni sanitarie.		
Tinteggiature tipo lavabile su tutte le superfici interne, come da prescrizioni ATS.		
Nuovo impianto elettrico a servizio dei locali, compresa manodopera, materiale, lampade di emergenza, illuminazione generale, collegamenti alle attrezzature, illuminazione di vetrina.		
Nuovo impianto riscaldamento/raffrescamento e trattamento aria, VMC, canalizzazione, bocchette, allacci, sistemi di compensazione.		
Impianto idrico e sanitario, compresa rete di canalizzazione ed adduzione, fornitura e posa di sanitari.		
Realizzazione di un nuovo portico di ingresso dello stesso materiale del rivestimento scelto per la riqualificazione dell’edificio esistente.		
Impianti sorveglianza, antintrusione, videocontrollo, rete e cablaggi.		
Totale SLP	1300	mq
Valore unitario riqualificazione energetica edificio esistente	1050	€/mq
A) Totale stima sommaria	1.365.000,00 €	€

B) Ampliamenti e nuove costruzioni (ristorante)		
Approntamento cantiere, Ponteggi, PIMUS per tutta la durata del cantiere - facciata.		
Scavo di fondazione e scotico per platea.		
Platea in cls per base del fabbricato.		
Murature in elevazione poroton comprensive di cordoli per posa copertura.		
Strutture in carpenteria / cls in elevazione affiancate al poroton per sostegno carichi copertura.		
Vespaio areato tipo igloo per basamento caldana.		
Placcature perimetrali con parete in cartongesso per tamponamento muri Poroton.		
Copertura in lamiera grecata con struttura a vista in carpenteria affogata nel cordolo in cls.		
Fornitura e posa di Divisorie interne in cartongesso a doppia lastra, con interposto pannello in lana di roccia per isolamento termico e acustico.		
Serramenti interni: porte interne, lavabili, cieche, in laminato tamburato. A Battente o scorrevoli. Compreso sistema di chiusura per bagni ed antibagni come da normativa.		
Serramenti esterni: fornitura e posa di vetrate a taglio termico ad elevata prestazione. Comprensive di porte d'ingresso.		
Controsoffittatura quadrotti con pannelli fonoassorbenti solo bagni e spogliatoi.		
Realizzazione caldana sabbia e cemento per preparazione piano di posa pavimentazione.		
Fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, compreso battiscopa e sgusce come da prescrizioni sanitarie.		
Tinteggiature tipo lavabile su tutte le superfici interne, come da prescrizioni ATS.		
Nuovo Impianto elettrico a servizio dei locali, compresa manodopera, materiale, lampade di emergenza, illuminazione generale, collegamenti alle attrezzature, illuminazione di vetrina.		
Nuovo impianto riscaldamento/raffrescamento e trattamento aria, VMC, canalizzazione, bocchette, allacci, sistemi di compensazione.		
Impianto idrico e sanitario, compresa rete di canalizzazione ed adduzione, fornitura e posa di sanitari.		
Impianti sorveglianza, antintrusione, videocontrollo, rete e cablaggi.		
Totale SLP	270	mq
Valore unitario interventi di nuova costruzione	1600	€/mq
B) Totale stima sommaria	432.000,00 €	€
C) Sistemazione degli spazi esterni pavimentati		

Illuminazione esterna.		
Camminamenti pedonali.		
Aree verdi ed impianto di irrigazione.		
Adeguamento della recinzione esistente al nuovo ingresso pedonale.		
Cancelli.		
Piantumazione nuove essenze arboree e riqualificazione delle aree verdi.		
Sistemazione del campo da beach esistente.		
Impianto videosorveglianza.		
Totale SLP	2900	mq
Valore unitario riqualificazione energetica edificio esistente.	110	€/mq
C) Totale stima sommaria	319.000,00 €	€

D) Sistemazione della pista di atletica		
Dimensioni dell'intervento:	4200	mq
Rifacimento della pista ipotizzando di non intervenire sui cordoli esistenti.	71	€/mq
D) Totale stima sommaria	298.200,00 €	€

E) Installazione campi da Paddle		
Installazione e montaggio di tre campi da Paddle (due riscaldati e coperti).	3	unità
	35000	corpo
E) Totale stima sommaria	105000	€

F) Sistemazione delle aree verdi		
Manutenzione delle aree verdi e potatura di circa 55 alberi.	14400	mq
	40000	€
E) Totale stima sommaria	40000	€

G) Riqualificazione campi da tennis		
Riqualificazione illuminazione campi da tennis indoor e outdoor.	50000	€
Centrale termica campi da tennis.	20000	€
Rifacimento dei campi da tennis: sottofondo e battuta.	2	unità
	25000	a corpo
	50000	€
G) Totale stima sommaria	120000	€

H) Installazione campi beach volley		
Installazione di due campi da beach volley coperti.	35000	€

H) Illuminazione campi da calcio ed impianto videosorveglianza		
Illuminazione e riqualificazione campi da calcio (due campi da calcio).	150000	€
Posa fibra ottica sotto i camminamenti pedonali (scavo, posa, corrugati di asservimento ai vari servizi, linee elettriche, fibra ed infine copertura dei corrugati con cemento e chiusura dello scavo).	800	m
	40	€/m
	32000	€
Impianto di videosorveglianza.	30000	€
H) Totale stima sommaria	212000	€
TOTALE A+B+C+D+E+F		2.926.200,00 €

V. SCENARIO 2 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE		
---	--	--

A) Demolizione degli edifici esistenti (spogliatoi e spogliatoi tennis)		
Demolizione edifici.		
Totale Volume	4000	mc
Valore unitario demolizione.	20	€/mc
Totale stima sommaria	80.000,00 €	€

B) Nuove costruzioni (spogliatoi, centro medico, ristorante)		
Approntamento cantiere, ponteggi, PIMUS per tutta la durata del cantiere - facciata.		
Scavo di fondazione e scotico, platea.		
Platea in cls per base del fabbricato.		
Murature in elevazione poroton comprensive di cordoli per posa copertura.		
Strutture in carpenteria / cls in elevazione affiancate al poroton per sostegno carichi copertura.		
Vespai areati tipo igloo per basamento caldaia.		
Placcature perimetrali con parete in cartongesso per tamponamento muri Poroton.		
Copertura in lamiera grecata con struttura a vista in carpenteria affogata nel cordolo in cls.		
Fornitura e posa di Divisorie interne in cartongesso a doppia lastra, con interposto pannello in lana di roccia per isolamento termico ed acustico.		
Serramenti interni: porte interne, lavabili, cieche, in laminato tamburato. A Battente o scorrevoli. Compreso sistema di chiusura per bagni ed antibagni come da normativa.		
Serramenti esterni: fornitura e posa di vetrate a taglio termico ad elevata prestazione. Comprensive di porte d'ingresso.		
Controsoffittatura a quadrotti con pannelli fonoassorbenti, solo bagni e spogliatoi.		
Realizzazione caldaia sabbia e cemento per preparazione piano di posa pavimentazione.		
Fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, compreso battiscopa e sgusce come da prescrizioni sanitarie.		
Tinteggiature tipo lavabile su tutte le superfici interne, come da prescrizioni ATS.		
Nuovo Impianto elettrico a servizio dei locali, compresa manodopera, materiale, lampade di emergenza, illuminazione generale, collegamenti alle attrezzature, illuminazione di vetrina.		
Nuovo impianto riscaldamento/raffrescamento e trattamento aria, VMC, canalizzazione, bocchette, allacci, sistemi di compensazione.		
Impianto idrico e sanitario, compresa rete di canalizzazione ed adduzione, fornitura e posa di sanitari.		
Impianti sorveglianza, antintrusione, videocontrollo, rete e cablaggi.		
Totale SLP	1560	mq
Valore unitario nuova costruzione	1700	€/mq
Totale stima sommaria	2.652.000,00 €	€

C) Sistemazione degli spazi esterni pavimentati		
Illuminazione esterna.		
Camminamenti pedonali.		
Aree verdi ed impianto di irrigazione.		
Adeguamento della recinzione esistente al nuovo ingresso pedonale.		
Cancelli.		
Piantumazione nuove essenze arboree e riqualificazione delle aree verdi.		
Sistemazione del campo da beach esistente.		
Totale SLP	3100	mq
Valore unitario sistemazione spazi esterni pavimentati.	110	€/mq

C) Totale stima sommaria	341.000,00 €	€
--------------------------	--------------	---

D) Sistemazione della pista di atletica		
Rifacimento della pista ipotizzando di non intervenire sui cordoli esistenti.	4200	mq
Valore unitario per il rifacimento della pista ipotizzando di non intervenire sui cordoli esistenti.	71	€/mq
D) Totale stima sommaria	298.200,00 €	€

E) Installazione campi da Paddle		
Installazione e montaggio di tre campi da Paddle (due riscaldati e coperti).	3	unità
	35000	corpo
E) Totale stima sommaria	105000	€

F) Sistemazione delle aree verdi		
Manutenzione delle aree verdi e potatura di circa 55 alberi.	14400	mq
	40000	€
F) Totale stima sommaria	40000	€

G) Riqualificazione campi da tennis		
Riqualificazione illuminazione campi da tennis indoor e outdoor	50000	€
Rifacimento dei campi da tennis: sottofondo e battuta.	2	unità
	25000	a corpo
	50000	€
G) Totale stima sommaria	100000	€

H) Installazione campi beach volley		
Installazione di due campi da beach volley coperti.	35000	€

I) Illuminazione campi da calcio ed impianto videosorveglianza		
Illuminazione e riqualificazione campi da calcio (due campi da calcio)	150000	€
Posa fibra ottica sotto i camminamenti pedonali (scavo, posa, corrugati di asservimento ai vari servizi, linee elettriche, fibra ed infine copertura dei corrugati con cemento e chiusura dello scavo).	800	m
Valore unitario per la posa fibra ottica.	40	€/m
	32000	€
Impianto di videosorveglianza.	30000	€
H) Totale stima sommaria	212000	€

TOTALE A+B+C+D+E+F+G+H+I	3.863.200,00 €	
--------------------------	----------------	--

3. DEFINIZIONE DEI COSTI DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO

I. Definizione dei costi di realizzazione

Nel presente paragrafo si riportano i quadri economici degli scenari precedentemente illustrati.

SCENARIO 1		
Somme a disposizione	%	€
Importo lavori stimato 2.926.200 €		
Spese tecniche progettazione preliminare	1,50 %	43.893,00 €
Spese tecniche progettazione definitiva	2,50 %	73.155,00 €
Spese tecniche progettazione esecutiva	2,50 %	73.155,00 €
Direzione lavori	2,00 %	58.524,00 €
Coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori	1,00 %	29.262,00 €
Collaudo	0,75 %	21.946,50 €
Incentivo al R.u.p.	2,00 %	58.524,00 €
Assistenza al R.u.p. (solo in caso di PPP e non appalto lavori)		25.000,00 €
Validazione progetto preliminare	0,50 %	14.631,00 €
Validazione progetto esecutivo	0,50 %	14.631,00 €
Cassa Previdenziale	4,00 %	13.167,90 €
Commissione giudicatrice		2.500,00 €
Contributo Anac		500,00 €
Spese di pubblicazione		2.500,00 €
Imprevisti ed arrotondamenti		21.484 €
Iva di legge		396.844 €
Totale somme a disposizione		826.863,47 €
Totale generale (lavori + somme a disposizione)		3.753.063,47 €

SCENARIO 2		
Somme a disposizione	%	€
Importo lavori stimato 3.863.200,00 €		
Spese tecniche progettazione preliminare	1,50 %	57.948,00 €
Spese tecniche progettazione definitiva	2,50 %	96.580,00 €
Spese tecniche progettazione esecutiva	2,50 %	96.580,00 €
Direzione lavori	2,00 %	77.264,00 €
Coordinamento alla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori	1,00 %	38.632,00 €
Collaudo	0,75 %	28.974,00 €
Incentivo al R.u.p.	2,00 %	77.264,00 €
Assistenza al R.u.p. (solo in caso di PPP e non appalto lavori)		25.000,00 €
Validazione progetto preliminare	0,50 %	19.316,00 €
Validazione progetto esecutivo	0,50 %	19.316,00 €
Cassa Previdenziale	4,00 %	17.384,40 €
Commissione giudicatrice		2.500,00 €
Contributo Anac		500,00 €
Spese di pubblicazione		2.500,00 €
Imprevisti ed arrotondamenti		24.714,83 €
Iva di legge		521.980,36 €
Totale somme a disposizione		1.076.282,00 €
Totale generale (lavori + somme a disposizione)		4.939.482,00 €

Resta inteso che i costi sono stati stimati in via parametrica basandosi sui prezziari ufficiali mentre per le spese di ingegneria sono state considerate le tariffe professionali massime non scontate.

Di conseguenza in sede di offerta per i lavori e/o servizi di ingegneria, è probabile che l’Ente possa ottenere significative economie.

II. Definizione dei costi di gestione

Per ciò che attiene i costi annui di gestione dello scenario 1), di seguito si riporta una stima parametrica degli stessi ipotizzando un utilizzo in linea con il passato eccezion fatta per il centro

paddle e l’area ristorazione.

Voci di Costo – Scenario 1	Importo
	€
Energia elettrica parti comuni	12.000,00
	€
Utenza idrica parti comuni	5.000,00
	€
Manutenzione ordinaria parti comuni	8.000,00
	€
Assicurazioni intero centro sportivo	3.500,00
Pulizie parti comuni e taglio erba parti comuni	€
	20.000,00
Accantonamento manutenzione programmata	€
	9.000,00
Accantonamento manutenzione straordinaria	€
	36.000,00
	€
Totale annuo costi operativi	93.500,00

Tutti i valori sopra indicati sono da intendersi su base annua.

Tutti i valori sopra indicati sono da intendersi al lordo dell’Iva di legge ove dovuta.

Sono stati considerati i soli costi diretti e non i costi indiretti riferibili ai costi di struttura dell’Ente e che si manifestano in occasione delle attività di monitoraggio dell’opera nonché per le attività amministrative inerenti alle manutenzioni ordinarie, programmate e straordinarie.

Gli accantonamenti per manutenzioni programmate e straordinarie sono da intendersi riferiti su base annua e sono pari a circa rispettivamente lo 0,31% e l’1,23% del valore dell’opera

previsto nello scenario 1).

Non sono stati considerati i costi operativi delle porzioni del centro sportivo non oggetto di riqualificazione.

Per ciò che attiene i costi annui di gestione dello scenario 2) , di seguito si riporta una stima parametrica dello stesso ipotizzando un utilizzo in linea con il passato eccezion fatta per il centro paddle e l’area ristorazione.

Voci di Costo – Scenario 2	Importo
Energia elettrica parti comuni	€ 10.000,00
Utenza idrica parti comuni	€ 5.000,00
Manutenzione ordinaria parti comuni	€ 6.000,00
Assicurazioni intero centro sportivo	€ 4.000,00
Pulizie parti comuni e taglio erba parti comuni	€ 20.000,00
Accantonamento manutenzione programmata	€ 8.000,00
Accantonamento manutenzione straordinaria	€ 32.000,00
Totale annuo costi operativi	€ 85.000,00

Tutti i valori sopra indicati sono da intendersi su base annua.

Tutti i valori sopra indicati sono da intendersi al lordo dell’Iva di legge ove dovuta.

Sono stati considerati i soli costi diretti e non i costi indiretti riferibili ai costi di struttura dell’Ente e che si manifestano in occasione delle attività di monitoraggio dell’opera nonché per le

attività amministrative inerenti alle manutenzioni ordinarie, programmate e straordinarie.

Gli accantonamenti per manutenzioni programmate e straordinarie sono da intendersi riferiti su base annua e sono pari a circa rispettivamente lo 0,21% e l’0,83% del valore dell’opera previsto nello scenario 2). In questo caso gli importi sono inferiori in quanto gli edifici risultano realizzati ex novo e ciò allunga notevolmente la durata tecnica degli stessi riducendo per il primo periodo di vita i relativi costi manutentivi.

Non sono stati considerati i costi operativi delle porzioni del centro sportivo non oggetto di riqualificazione.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Nel progetto in esame, al fine di dotare l'Ente di maggiori risorse finanziarie a copertura degli investimenti previsti nonché per ridurre i futuri costi operativi di mantenimento e gestione del centro sportivo, sono stati analizzati i benefici e gli incentivi attualmente esistenti sia per le attività di efficientamento energetico di immobili ed impianti tecnologici sia per attività di rigenerazione urbana ed altre agevolazioni previste per investimenti in edilizia sportiva.

Nello specifico i benefici e gli incentivi presi in considerazione sono:

- ✓ Conto Termico PA
- ✓ Certificati Bianchi
- ✓ Ecobonus 65%
- ✓ SuperBonus 110% fotovoltaico
- ✓ Fondo Nazionale Efficienza Energetica
- ✓ Meccanismi di incentivazione per impianti a fonti rinnovabili compresi i fotovoltaici - D.M. 04/07/2019
- ✓ Comunità di energia rinnovabile
- ✓ Gruppo di auto consumatori
- ✓ Bandi credito sportivo
- ✓ European City Facility – Investment concepts for sustainable energy

Conto Termico

È ammesso l'incentivo per la sostituzione di sistemi per l'illuminazione di interni e delle pertinenze esterne con sistemi efficienti di illuminazione, per un costo unitario ammissibile di 15 €/mq (lampade alta efficienza) e/o 35 €/mq (lampade a led).

La percentuale di spesa riconoscibile è del 40% e un incentivo massimo erogabile di 30.000 € o 70.000 € in relazione al tipo di lampada.

È altresì ammesso l'incentivo per la sostituzione delle centrali termiche nonché per la realizzazione di cappotti ed infissi nonché isolamenti dei tetti.

La percentuale di spesa riconoscibile è, per la zona climatica E alla quale fa riferimento l'Ente, del 50% e un incentivo massimo erogabile di 400.000 € per i cappotti, 75.000 € per gli infissi e 40.000 € per i generatori di calore.

Inoltre, a valle della realizzazione degli interventi, il meccanismo copre fino al 100% dei costi della diagnosi energetica e dell'attestato di prestazione energetica (APE) effettuati, dove richiesto dalla procedura, sugli edifici di proprietà pubblica, con costo unitario ammissibile compreso tra 1 €/mq e 3,5 €/mq, per un importo massimo erogabile di 13.000 €.

Da una prima analisi l'entità del Conto Termico per lo scenario 1) potrebbe essere pari a circa 574.000 €.

Molto interessante invece potrebbe essere la trasformazione dell'edificio esistente in un edificio ad energia quasi zero NZEB in quanto per la zona climatica E l'incentivo massimo è pari ad 1.750.000 € (scenario 2).

La diagnosi energetica *ante operam* e l'APE sono richiesti per accedere all'incentivo.

Tutti gli enti pubblici possono richiedere il Conto Termico, per riqualificare edifici dei quali siano proprietari o utilizzatori.

L'incentivo è erogato a chi sostiene le spese degli interventi.

L'Ente può stipulare un contratto di prestazione energetica (EPC) con una ESCo. La ESCo titolare del contratto può accedere al Conto Termico per conto dell'Ente e utilizzare gli incentivi per realizzare gli interventi di efficienza indicati nel contratto.

La richiesta di incentivo in Conto Termico può essere presentata sia a intervento concluso, in modalità di "accesso diretto", sia

prenotando l'incentivo a intervento in corso o ancor prima di avere iniziato i lavori, attraverso la modalità "a prenotazione".

Infine il Conto Termico è cumulabile con qualsiasi altra forma di finanziamento, se non stabilito diversamente dagli altri contributi, a patto che la loro somma non superi il 100 % del costo totale degli interventi.

Certificati Bianchi

L'Ente può beneficiare dei certificati bianchi per riqualificare servizi pubblici ad alto consumo energetico, facendosi supportare dalle Società concessionarie dei servizi di distribuzione dell'energia o da ESCo certificate.

I Certificati Bianchi, o Titoli di Efficienza Energetica (TEE), sono titoli negoziabili che certificano il conseguimento di risparmi negli usi finali di energia attraverso interventi e progetti di incremento dell'efficienza energetica. Un certificato equivale al risparmio di una Tonnellata Equivalente di Petrolio (TEP).

Il GSE riconosce un certificato per ogni TEP di risparmio conseguito grazie alla realizzazione dell'intervento di efficienza energetica. Su indicazione del GSE, i certificati vengono poi emessi dal Gestore dei Mercati Energetici (GME) su appositi conti dedicati.

Tra gli interventi ricompresi sono presenti quelli relativi ai sistemi di illuminazione, per l'installazione di sistemi e componenti più efficienti, tanto per la nuova installazione quanto per il retrofit di sistemi esistenti, ossia la sostituzione della lampada e/o del corpo illuminante nell'area oggetto d'intervento, con redistribuzione o meno del posizionamento delle lampade e/o dei corpi illuminanti. In questo ambito è fondamentale la definizione del corretto valore di baseline da adottare per il calcolo dei risparmi energetici addizionali, che deve tener conto di quanto stabilito dal D.M. 10 maggio 2018 e ss.mm.ii., secondo cui "il consumo di baseline è pari al valore del consumo antecedente alla realizzazione del

progetto di efficienza energetica, fermo restando quanto previsto all'art. 6, comma 6", del D.M. 11 gennaio 2017.

Nel caso di nuovi impianti, edifici o siti comunque denominati per i quali non esistono valori di consumi energetici antecedenti all'intervento, il consumo di baseline è pari al consumo di riferimento, cioè il consumo che è attribuibile "all'intervento realizzato con i sistemi o con le tecnologie che, alla data di presentazione del progetto, costituiscono l'offerta standard di mercato e/o lo standard minimo fissato dalla normativa".

Il progetto di efficienza energetica proposto, come suddetto, deve garantire il rispetto dei livelli minimi di luminanza/illuminamento previsti della norma UNI 13201 e, al fine di consentire tale verifica, devono essere forniti i calcoli illuminotecnici sia della situazione di baseline sia della situazione *post* intervento per le tutte le aree oggetto di intervento. I calcoli illuminotecnici devono essere effettuati utilizzando lo stesso fattore di manutenzione, al fine di garantire un confronto a parità di condizioni tra la situazione di baseline e la situazione *post* intervento.

Nella determinazione di tale coefficiente, pertanto, entrano in gioco sia le caratteristiche intrinseche delle lampade installate (in termini di degrado delle prestazioni per la riduzione di flusso) sia il degrado della funzionalità delle lampade installate e delle caratteristiche ambientali (in termini di affidabilità, sporcamento dell'impianto e delle superfici riflettenti).

L'art. 1, comma 1, lettera e) del DM 10 maggio 2018, che sostituisce l'art. 10, comma 1, del DM 11 gennaio 2017, dispone che i Certificati Bianchi emessi per i progetti presentati dopo l'entrata in vigore del DM 11 gennaio 2017 non sono cumulabili con altri incentivi, comunque denominati, a carico delle tariffe dell'energia elettrica e del gas e con altri incentivi statali, destinati ai medesimi progetti, fatto salvo, nel rispetto delle rispettive

norme operative e nei limiti previsti e consentiti dalla normativa europea, l'accesso a:

- fondi di garanzia e fondi di rotazione;
- contributi in conto interesse;
- detassazione del reddito d'impresa riguardante l'acquisto di macchinari e attrezzature. In tal caso il numero di Certificati Bianchi spettanti ai sensi del presente decreto è ridotto del 50%.

Ecobonus 65%

L'incentivo derivante dall'Ecobonus nel caso specifico non appare applicabile, in quanto l'ambito oggettivo della detrazione non è ricompreso nella categoria del progetto di riqualificazione del centro sportivo.

Superbonus 110% fotovoltaico

L'incentivo derivante dal Superbonus 110% previsto dal D.L. 19 maggio 2020, n. 34, cd. Decreto Rilancio, nel caso specifico non appare applicabile, in quanto l'ambito soggettivo della detrazione non permette all'Ente né tanto meno alla ESCo di usufruirne.

Meccanismi di incentivazione per impianti a fonti rinnovabili compresi i fotovoltaici - D.M. 04/07/2019

A tali incentivi possono accedere sia le PA sia le imprese.

Circa l'ambito oggettivo, accedono ai meccanismi di incentivazione, previa partecipazione a procedure pubbliche per la selezione dei progetti da iscrivere in appositi registri nei limiti di specifici contingenti di potenza, gli impianti a fonti rinnovabili rientranti nelle seguenti categorie:

- impianti di nuova costruzione, integralmente ricostruiti e riattivati, di potenza inferiore a 1 MW;
- impianti oggetto di un intervento di potenziamento, qualora la differenza tra il valore della potenza dopo l'intervento e quello della potenza prima dell'intervento sia inferiore a 1 MW;

- impianti oggetto di rifacimento di potenza inferiore a 1 MW.

Comunità di energia rinnovabile

Una comunità di energia rinnovabile è un soggetto giuridico che:

- si basa sulla partecipazione aperta e volontaria, è autonomo ed è effettivamente controllato da azionisti o membri che sono situati nelle vicinanze degli impianti di produzione detenuti dalla comunità di energia rinnovabile;
- i cui azionisti o membri sono persone fisiche, piccole e medie imprese (PMI), enti territoriali o autorità locali, comprese le amministrazioni comunali, a condizione che, per le imprese private, la partecipazione alla comunità di energia rinnovabile non costituisca l'attività commerciale e/o industriale principale;
- il cui obiettivo principale è fornire benefici ambientali, economici o sociali a livello di comunità ai propri azionisti o membri o alle aree locali in cui opera, piuttosto che profitti finanziari.

Tale istituto permetterebbe di coinvolgere i differenti gestori dei vari servizi sportivi nonché delle attività commerciali (bar, ristorante, centro medico, ecc.) godendo di tariffe incentivanti assai vantaggiose (110 € MWh) per il soggetto produttore nonché della possibilità di consumare l'energia prodotta da un impianto di proprietà comunale ad un costo minore rispetto a quello di mercato.

L'impianto di produzione dell'auto consumatore di energia rinnovabile può essere di proprietà di un soggetto terzo (quale l'Ente) e/o gestito da un soggetto terzo (tipicamente un'azienda qualificata OG9 od OG11), purché il soggetto terzo resti soggetto alle istruzioni dell'auto consumatore di energia rinnovabile (istruzioni inserite tipicamente nel capitolato speciale d'appalto

nonché nel contratto di concessione del servizio di gestione dell'impianto fotovoltaico).

La criticità di tale istituto riguarda il fatto che si rende necessario stipulare uno statuto al quale tutti gli aderenti debbono aderire e rispettare.

Gruppo di auto consumatori

Un gruppo di auto consumatori rappresenta un insieme di almeno due auto consumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente in virtù di un accordo privato e che si trovano nello stesso condominio o edificio. Per auto consumatore di energia rinnovabile si intende un cliente finale che, operando in propri siti ubicati entro confini definiti, produce energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo e può immagazzinare o vendere energia elettrica rinnovabile autoprodotta purché, per un auto consumatore di energia rinnovabile diverso dai nuclei familiari, tali attività non costituiscano l'attività commerciale o professionale principale. L'impianto di produzione dell'auto consumatore di energia rinnovabile può essere di proprietà di un soggetto terzo e/o gestito da un soggetto terzo, purché il soggetto terzo resti soggetto alle istruzioni dell'auto consumatore di energia rinnovabile (istruzioni inserite tipicamente nel capitolato speciale d'appalto nonché nel contratto di concessione del servizio di gestione dell'impianto fotovoltaico).

Tale istituto permetterebbe di coinvolgere i differenti gestori dei vari servizi sportivi nonché delle attività commerciali (bar, ristorante, centro medico, ecc.) godendo di tariffe incentivanti assai vantaggiose (100 € MWh) per il soggetto produttore nonché della possibilità di consumare l'energia prodotta da un impianto di proprietà comunale ad un costo minore rispetto a quello di mercato.

Per tale istituto è sufficiente che sia stipulato un contratto di natura privata in forma libera.

Decreto del Ministero dell'Intero 2 aprile 2021 – Bando di rigenerazione urbana

È stato inoltre valutato l'accesso al contributo previsto dal Decreto del Ministero dell'Interno del 2 aprile 2021 per il progetto di riqualificazione del centro sportivo. Di seguito le note salienti del Decreto:

A. Soggetti richiedenti:

- I. Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti, non capoluogo di Provincia;
- II. Comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitane.

L'Ente può fare richiesta di contributo per uno o più interventi nel limite massimo di 5.000.000 € essendo un comune con popolazione da 15.000 a 49.999 abitanti.

B. Ammissibilità degli interventi:

I contributi sono concessi per singole opere pubbliche o insiemi coordinati di interventi pubblici anche ricompresi nell'elenco delle opere incompiute attraverso interventi di:

- III. manutenzione per il riuso e rifunionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, anche compresa la demolizione di opere abusive realizzate da privati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire e la sistemazione delle pertinenti aree;
- IV. miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, ovvero alla promozione delle attività culturali e sportive;
- V. mobilità sostenibile.

Il finanziamento degli interventi di cui sopra può essere finalizzato, oltre che per la realizzazione dell'opera, anche per le relative spese di progettazione esecutiva qualora siano comprese nel quadro economico dell'opera che si intende realizzare. Qualora la richiesta di contributo riguardi anche la quota relativa alle spese di progettazione esecutiva, nella domanda deve essere indicato, con separata evidenza, l'importo richiesto per i lavori e quello richiesto per la progettazione corrispondenti alle relative voci del quadro economico dell'opera.

La domanda deve essere presentata entro il 04/06/2021 ore 23:59.

I contributi sono concessi con decreto del Ministero dell'Interno entro il 30 settembre successivo.

L'ente beneficiario del contributo dovrà rispettare dei termini ben precisi per l'affidamento dei lavori.

C. Criteri di ammissione:

Di fatto l'unico criterio sarà l'indice di vulnerabilità sociale e materiale (IVSM) poiché in caso di richieste superiori all'ammontare delle risorse disponibili, questo sarà il parametro utilizzato per definire la graduatoria.

Tale indice è composto dai seguenti fattori:

- I. incidenza percentuale della popolazione di 25 – 64 anni analfabeta e alfabetica senza titolo di studio;
- II. incidenza percentuale delle famiglie con potenziale disagio economico ed assistenziale;
- III. incidenza percentuale della popolazione in affollamento grave;
- IV. incidenza percentuale delle famiglie con 6 e più componenti;
- V. incidenza percentuale di famiglie monogenitoriali giovani e adulte;
- VI. incidenza percentuale di giovani di 15 – 29 anni non attivi e non studenti.

Le richieste devono contenere il CUP dell'opera valido e correttamente individuato.

L'Ente deve essere in regola con la trasmissione alla Banca dati delle amministrazioni pubbliche (BDAP) circa i documenti contabili di cui all'art. 1, comma 1, lettere b) ed e) ed all'art. 3 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 12 maggio 2016 (G.U. n. 122 del 26/05/2016), riferiti all'ultimo rendiconto della gestione approvato.

Si ricorda che ai fini dell'ammissibilità del progetto, uno degli aspetti è che le richieste devono riferirsi ad opere pubbliche inserite nella programmazione annuale o triennale degli enti locali e che rientrino nello strumento urbanistico comunale approvato e vigente nell'ambito territoriale del comune.

D. Termini degli interventi:

L'Ente beneficiario del contributo è tenuto ad affidare i lavori entro i termini di seguito indicati, decorrenti per l'anno 2021 dalla data di emanazione del decreto di cui all'art. 5 comma 1, e per gli anni 2022 e 2023 dal 1° ottobre precedente ciascun anno di riferimento del contributo:

- I. per le opere il cui costo è compreso tra 750.001 € e 2.500.000 € l'affidamento dei lavori deve avvenire entro quindici mesi;
- II. per le opere il cui costo è superiore a 2.500.000 € l'affidamento dei lavori deve avvenire entro venti mesi.

Ai fini di quanto sopra per costo dell'opera pubblica si intende l'importo complessivo del quadro economico dell'opera medesima, così come risultante dal sistema di monitoraggio.

Qualora l'ente beneficiario del contributo:

- I. abbia richiesto il contributo anche per le spese di progettazione esecutiva, nel caso in cui le stesse siano comprese nel quadro economico dell'opera che si intende realizzare, i termini de quo sono aumentati di dodici mesi;

- II. per espletare le procedure di selezione del contraente, si avvalga degli istituti della centrale unica di committenza (CUC) o della stazione unica appaltante (SUA) i termini de qui sono aumentati di tre mesi.

Tale informazione deve essere desunta dal sistema di monitoraggio delle opere pubbliche, inserendo la CUC o la SUA tra i soggetti correlati.

Bando Credito Sportivo – Messa a norma

Tale bando ha per oggetto i lavori che prevedono anche l'adeguamento di impianti sportivi già esistenti alle normative statali o di altro soggetto della Pubblica Amministrazione, nonché a norme C.O.N.I. o di Federazioni Sportive Nazionali cogenti per la pratica sportiva o la disputa d'incontri agonistici. Ad esempio è possibile finanziare: l'adeguamento per la fruibilità e la funzionalità delle vie d'esodo; gli interventi per garantire la stabilità delle strutture fisse o mobili della zona d'attività sportiva e della zona spettatori, la manutenzione straordinaria, il rifacimento e l'efficientamento degli impianti luce, termoidraulici ed elettrici; l'installazione di adeguata segnaletica, dei dispositivi d'arresto (gas, elettricità, sistema di ventilazione), del quadro generale e del sistema d'allarme; la realizzazione di spazi calmi, d'uscite di sicurezza; la realizzazione di percorsi separati tra atleti e spettatori e la delimitazione di zona spettatori (se prevista), di servizi igienici per gli spettatori separati per sesso; la dotazione di dispositivi, mezzi ed impianti antincendio), abbattimento delle barriere architettoniche nonché gli interventi previsti dal decreto Pisanu.

Le condizioni praticate sono le seguenti:

- 1,10% calcolato su € 100.000 a 15 anni (rate semestrali alla francese, tasso fisso 1,10% nominale annuo pari all'IRS 10 Anni del 11/01/2021 + 1,10 punti percentuali);
- 1,35% calcolato su € 100.000 a 20 anni (rate semestrali alla francese, tasso fisso 1,35% nominale annuo pari

all'Euribor 6 mesi 360 del 11/01/2021 + 1,35 punti percentuali);

- È previsto un contributo in conto interessi pari allo 0,80% per mutui fino a 15 anni. Oltre i 15 anni e fino a 25 anni il contributo negli interessi è calcolato sulla durata di 15 anni e distribuito in misura costante su tutte le annualità del piano d'ammortamento.

Bando Credito Sportivo – Sport Verde Comune

Tale bando ha per oggetto investimenti nell'efficienza energetica degli impianti sportivi già esistenti, nel risparmio energetico certificato, (efficientamento delle bollette e dei consumi certificati), nella produzione di energia termica a maggiore efficienza, nella realizzazione di interventi che prevedano l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nella produzione di energia attraverso sistemi ecocompatibili (fotovoltaico, cogenerazione, ecc.) e nella realizzazione di manti in erba sintetica ad intaso vegetale al 100%.

La durata prevista è fino a 20 anni con tasso fisso pari all'IRS 12 anni aumentato dello spread dell'1,40%.

È previsto un abbattimento totale degli interessi.

Il parere viene rilasciato dal CONI Regionale per progetti con importo lavori fino a € 1.032.913,80 e dalla Commissione Impianti Sportivi del Coni di Roma – Foro Italico, per progetti con importo lavori oltre € 1.032.913,80.

Bando Credito Sportivo – FIGC – Efficientamento energetico

I soggetti beneficiari di tale bando sono i comuni proprietari degli impianti utilizzati dalle società sportive affiliate alla FIGC o altri soggetti privati proprietari o concessionari dell'impianto, di intesa con le società sportive che utilizzano lo stadio.

L'attività finanziata riguarda sia l'efficientamento energetico degli stadi sia dei centri sportivi delle società di calcio.

La durata dell’ammortamento è massimo di 15 anni nel caso il mutuatario sia una società affiliata alla FIGC e una durata massimo di 25 anni nel caso il mutuatario sia il Comune proprietario.

Le condizioni praticate sono le seguenti:

- Fino a 15 anni IRS 10 anni + spread 1,10 p.p.;
- Fino a 20 anni IRS 12 anni + spread 1,40 p.p.;
- Fino a 25 anni IRS 15 anni + spread 1,45 p.p.;
- È previsto un contributo in conto interessi pari allo 1,40% per mutui fino a 15 anni sino all’importo massimo di 500 mila euro, oltre 500 mila euro il contributo è dello 0,80%.

European City Facility – Investment concepts for sustainable energy

L’obiettivo di questo bando europeo è di finanziare integralmente le spese tecniche necessarie allo sviluppo di progetti aventi come obiettivo finale la riduzione dei consumi energetici o la produzione di energia rinnovabile.

E’ previsto un contributo a fondo perduto di € 60.000,00 teso a finanziare sia i costi di progettazione interni all’Ente sia i costi di progettazione externalizzati.

Termine di scadenza per la richiesta di accesso al contributo: 31/05/2021.

Pre requisito per la partecipazione è aver sottoscritto il cosiddetto Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors) ed aver un proprio Piano di Azione per l’Energia Sostenibile.

Revenues (entrate) da gestione operativa

Appare chiaro che per il corretto mantenimento e gestione del centro sportivo, oltre che richiedere contributi una tantum per la realizzazione, si rende altresì necessario procedere a valorizzare economicamente il centro stesso con il fine di incrementare i

revenues e rendere di fatto finanziariamente autonomo il centro stesso.

I possibili scenari che si possono concretizzare sono di seguito riportati.

Canoni attivi da concessione del centro paddle

Tale disciplina sportiva può essere considerata come lo sport emergente del decennio. Il numero di impianti esistenti non è in grado di far fronte alla domanda.

Considerando che la tariffa media è pari a 44 € per uno slot di 90 minuti e che si gioca in 4 (e quindi il costo unitario scende a 11 € per utente), l’evidenza di altri impianti paddle porta a prevedere un tasso di occupazione giornaliero di almeno 5 slot.

Ipotizzando prudenzialmente che il tasso di occupazione sia per 28 giorni al mese, su base annua il fatturato previsto si attesterebbe sui 148.000 €.

I costi annui operativi per la gestione dei 2 campi e dei relativi spogliatoi si attesterebbero sui 45.000 € includendovi le seguenti voci di spesa:

- abbonamento al software per la gestione delle prenotazioni;
- manutenzioni ordinarie;
- spese di energia elettrica;
- spese utenza idrica;
- materiali consumabili e detergenti;
- consulenze fiscali ed amministrative;
- premi assicurativi;
- spese del personale di servizio per la pulizia periodica dei campi e degli spogliatoi.

Il margine operativo lordo sarebbe perciò prossimo a 100.000 €, importo più che sufficiente per l’accantonamento annuo a Fondo Riserva di 10.000 € da utilizzarsi per le manutenzioni straordinarie

(previste per le superfici dal 10° anno e per l’impianto di riscaldamento dal 15° anno).

Da quanto sopra si può ben comprendere la potenzialità del centro se correttamente gestito.

Si specifica altresì che, qualora il tasso di occupazione dei campi da tennis fosse basso, si potrebbe valutare l’ipotesi di convertire i tre campi da tennis esistenti in sei campi da paddle, di cui due in copertura. Ciò permetterebbe di realizzare anche delle tribune dedicate e di organizzare tornei a carattere internazionale. Al momento in Italia i centri paddle con più di quattro campi sono infatti rari.

Canoni attivi da concessione del centro tennis

Pur essendo uno sport che negli ultimi anni ha portato sullo scenario internazionale giovani talenti e prospetti di grande interesse, il tennis è da anni considerato maturo. Le prospettive per tale sport sono da considerarsi stazionare se non al leggero ribasso. La concorrenza è elevata e la differenza fra i vari centri tennis è data principalmente dai seguenti aspetti:

- location;
- qualità dello staff di Maestri Nazionali ed Istruttori di 1° e 2° livello;
- qualità dei campi;
- qualità degli spogliatoi;
- presenza di una club house o comunque di un punto di ritrovo ove vedere le partite e commentarle;
- numerosità dei campi;
- varietà delle superfici di gioco (terra battuta, sintetico, cemento, erba sintetica).

L’attuale centro tennis, pur considerando il rifacimento integrale delle superfici, non sarà in grado, a parere della scrivente, di soddisfare totalmente i requisiti di cui sopra. Ovviamente non si fa riferimento alla qualità dello Staff di Maestri ed Istruttori, bensì

al fatto che, pur realizzando un bar ristorante che possa diventare una sorta di club house per gli utenti del centro tennis nonché ristrutturando integralmente i campi e gli spogliatoi, non si riuscirà comunque a soddisfare il parametro della numerosità dei campi (per motivi fisici di mancanza di spazio) nonché della varietà delle superfici di gioco. Per quest’ultimo aspetto infatti è doveroso precisare che, commercialmente, si può diversificare le superfici solo in presenza di un elevato numero di campi. In caso contrario si rischierebbe di avere un tasso di occupazione ridotto per talune superfici.

Ciò detto, si ritiene comunque che anche il centro tennis possa esser foriero di indubbi vantaggi economici per l’Ente, seppur ridotti rispetto al centro paddle.

Ciò in considerazione di:

- la tariffa media, pari a circa 15 € per utente adulto per 60 minuti, è comunque superiore a quella del paddle;
- il costo delle attrezzature è maggiore;
- i campi esterni sono utilizzabili per un periodo inferiore.

Alla luce di quanto sopra si può considerare che l’Ente possa richiedere un canone annuo variabile nel range di 9.000 € - 15.000 €.

Canoni attivi da concessione dei campi da calcio

Questa voce si può considerare pari a zero qualora le manutenzioni ordinarie, programmate e straordinarie dei 2 campi da calcio e relative pertinenze siano completamente a carico del concessionario. In caso contrario si renderà necessario prevedere un’entrata annua almeno pari alle manutenzioni straordinarie e pertanto pari a 15.000 €.

Canone di locazione del bar/ristorante

Questa voce è, insieme al centro paddle, la più importante in termini di entrate del centro sportivo, a condizione che il gestore individuato sia qualificato. Considerando che il locale avrebbe 70

posti interni a sedere nonché almeno una 40 di posti esterni, si può pensare che se condotto da un operatore specializzato ed in un ambiente gradevole e rinnovato, si possa ottenere un canone di locazione annua compreso fra i 18.000 € ed i 25.000 € oltre Iva di legge.

Altre entrate da locazioni

Considerate le dimensioni del corpo di fabbrica centrale, nell’ipotesi che venga riqualificato integralmente, si potrebbero continuare le locazioni attuali con un canone incrementato in ragione della qualità del fabbricato e dei ridotti consumi energetici. Si potrebbe poi pensare di locare altre piccole porzioni del fabbricato al fine di incrementare la redditività del centro sportivo.

Entrate da sponsorizzazioni

Qualora il centro sportivo venisse rinnovato completamente, è lecito ipotizzare che l’elevata affluenza possa essere un efficace catalizzatore per la vendita di spazi pubblicitari nonché la realizzazione di eventi promozionali.

Analoghe esperienze maturate su centri sportivi similari per dimensioni e discipline sportive praticate, portano a valutare le entrate annue in circa 12.000 € oltre Iva di legge.

Discorso differente per la realizzazione di eventi promozionali a carattere locale, quali per esempio la presentazione di una nuova autovettura in occasione di un evento sportivo od una sagra locale. Tale tipo di attività, se ben gestita nel corso degli anni, può garantire entrate annue per circa 3.000 € oltre Iva di legge.

Copertura finanziaria con indebitamento

Nell’ipotesi in cui il centro sportivo venga finanziato integralmente con il ricorso all’indebitamento, si è simulato una serie di piani di ammortamento con Cassa Depositi e Prestiti alle condizioni vigenti nella settimana dal 21 al 28 maggio 2021 per

mutui ordinari e flessibili a tasso fisso aventi durata di 20, 25 e 29 anni, ritenute coerenti con la vita tecnica dell’opera pubblica oggetto di analisi.

Di seguito vengono riportati gli elementi essenziali del suddetto mutuo nei tre scenari analizzati.

<u>Scenario 1 - durata</u>			
<u>Informazioni di base:</u>	<u>20 anni - prestito ordinario</u>		
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,330%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	20
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	40	Rata periodica	€ 107.167,91
Sommario		Esborso annuale	€ 214.335,82
Importo totale	€ 4.286.716,33	Interessi	€ 533.652,86

<u>Scenario 1 - durata 25 anni - prestito ordinario</u>			
<u>Informazioni di base:</u>	<u>durata 25 anni - prestito ordinario</u>		
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,490%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	25
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	50	Rata	€ 90.183,43
Sommario		Esborso annuale	€ 180.366,86
Importo totale	€ 4.509.171,38	Interessi	€ 756.107,91

<u>Informazioni di base:</u>		<u>Scenario 1 - durata 29 anni - prestito ordinario</u>	
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,590%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	29
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	58	Rata	€ 81.021,25
Sommario		Esborso annuale	€ 162.042,50
Importo totale	€ 4.699.232,28	Interessi	€ 946.168,81

<u>Informazioni di base:</u>		<u>Scenario 1 - durata 20 anni - prestito flessibile</u>	
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,650%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	20
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	40	Rata	€ 110.540,94
Sommario		Esborso annuale	€ 221.081,88
Importo totale	€ 4.421.637,55	Interessi	€ 668.574,08

<u>Informazioni di base:</u>		<u>Scenario 1 - durata 25 anni - prestito flessibile</u>	
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,850%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	25
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	50	Rata	€ 94.092,99
Sommario		Esborso annuale	€ 188.185,98
Importo totale	€ 4.704.649,42	Interessi	€ 951.585,95

<u>Informazioni di base:</u>		<u>Scenario 1 - durata 29 anni - prestito flessibile</u>	
Importo	€ 3.753.063,47	Tasso d'interesse annuale	1,990%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	25
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	50	Rata	€ 95.639,84
Sommario		Esborso annuale	€ 191.279,68
Importo totale	€ 4.781.992,22	Interessi	€ 1.028.928,75

Informazioni di base:		Scenario 2 - durata 20 anni - prestito ordinario	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,330%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	20
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	40	Rata	€ 141.045,83
Sommario			
		Esborso annuale	€ 282.091,66
Importo totale	€ 5.641.833,21	Interessi	€ 702.351,21

Informazioni di base:		Scenario 2- durata 25 anni - prestito ordinario	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,490%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	25
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	50	Rata	€ 118.692,22
Sommario			
		Esborso annuale	€ 237.384,44
Importo totale	€ 5.934.610,77	Interessi	€ 995.128,77

Informazioni di base:		Scenario 2 - durata 29 anni - prestito ordinario	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,590%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	29
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	58	Rata	€ 106.633,68
Sommario			
		Esborso annuale	€ 213.267,36
Importo totale	€ 6.184.753,73	Interessi	€ 1.245.271,73

Informazioni di base:		Scenario 2 - durata 20 anni - prestito flessibile	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,650%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	20
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	40	Rata	€ 145.485,14
Sommario			
		Esborso annuale	€ 290.970,28
Importo totale	€ 5.819.405,74	Interessi	€ 879.923,74

Informazioni di base:		Scenario 2 - durata 25 anni - prestito flessibile	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,850%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	25
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	50	Rata	€ 123.837,67
Sommario			
		Esborso annuale	€ 247.675,34
Importo totale	€ 6.191.883,33	Interessi	€ 1.252.401,33

Informazioni di base:		Scenario 2 - durata 29 anni - prestito flessibile	
Importo	€ 4.939.482,00	Tasso d'interesse annuale	1,990%
Data d'inizio	30/01/2022	Durata del prestito	29
		Pagamenti all'anno	2
Pagamenti			
Numero di pagamenti	58	Rata	€ 112.499,49
Sommario			
		Esborso annuale	€ 224.998,98
Importo totale	€ 6.524.970,40	Interessi	€ 1.585.488,40

Quanto sopra rappresenta lo scenario peggiore per l’Ente; qualora invece l’Ente riuscisse ad ottenere l’accesso ai finanziamenti agevolati in conto interessi, resta inteso che il monte interessi si ridurrebbe significativamente permettendo perciò un alleggerimento di parte corrente nel bilancio.

Altresì qualora l’Ente riuscisse ad ottenere l’accesso al Conto Termico, si ridurrebbe il fabbisogno finanziario (esborso annuale) e questo si andrebbe a diminuire del 15,29% e del 35,43% rispettivamente per gli scenari 1) e 2).

Si evidenzia che non vi è diretta proporzionalità fra l’entità teorica del Conto Termico e quella effettiva per effetto del forte peso delle somme a disposizione sul totale del quadro economico nei vari scenari.

Resta altresì inteso che qualora l’Ente riuscisse ad ottenere servizi di ingegneria inferiori a quelli indicati nei quadri economici di massima, l’incidenza del Conto Termico effettivamente ottenuta si incrementerebbe e di conseguenza si ridurrebbe il fabbisogno finanziario.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nell'elaborato, si può ben comprendere come la riqualificazione del centro sportivo possa essere un obiettivo alla portata dell'Ente per effetto della capacità della gestione di generare flussi finanziari positivi (in entrata per l'Ente cioè) sia degli strumenti agevolativi esistenti che attualmente prevedono contributi in conto capitale e/o interessi.

NORTHERN SERVIZI FINANZIARI SRL

Brescia, 24 maggio 2021