



**CENTRO SPORTIVO COMUNALE
“DELLE ROSE”
Via DELLE ROSE 12
CINISELLO BALSAMO**

PROPOSTA di PROJECT di SERVIZI

Allegato N 3

STUDIO DI FATTIBILITA’

INDICE

1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1a. oggetto dell'intervento

1b. inquadramento territoriale ed analisi storico morfologica dell'area d'intervento

1c. analisi delle aspettative nell'ambito zonale e dell'offerta progettuale

1d. descrizione ed analisi puntuale dei tre ambiti dell'intervento progettuale

2 - RELAZIONE TECNICA

2a. analisi degli interventi

2b. descrizione dei ricavi presunti

2c. assunzioni del Piano economico finanziario

1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La società Golliver srl, è attualmente aggiudicataria della convenzione di “gestione e sistemazione del centro sportivo comunale di via delle rose” stipulata con il Comune di Cinisello in data 03/08/2001, della durata di quindici anni, scadente in data 03/08/2016. La società ha come oggetto sociale la costruzione e gestione di centri sportivi ed ha come obiettivo la divulgazione dello sport e del benessere fisico a tutte le età e per ogni ceto sociale.

“GOLLIVER srl FA I CENTRI DELLO SPORT”

Ai clienti e frequentatori del centro sportivo il messaggio che si vuole passare è:

“GOLLIVER srl FAI CENTRO CON LO SPORT”

Negli anni la società ha sempre cercato di accogliere e coccolare il frequentatore sportivo cercando di accontentare le esigenze di tutti, avendo sempre un occhio di riguardo per le richieste della comunità sportiva residente nella città, soprattutto in collaborazione con l’Amministrazione Comunale che è il principale conoscitore delle esigenze della città per lo sviluppo dello sport sul territorio.

Nella società in questi anni di gestione è cresciuta la consapevolezza della grossa funzione sociale dello sport, soprattutto per quanto riguarda le fasce più deboli della popolazione e proprio perseguendo questo obiettivo la società è riuscita in questi anni a creare sinergie di lavoro con enti di promozione sportiva che sul territorio nazionale patrocinano lo sport come ambiente sano in cui è bello socializzare e far crescere i propri figli.

Uno degli obiettivi della società è sempre stato quello di far crescere il centro sportivo attraverso la promulgazione e l’avvicinamento a diverse discipline sportive; l’esperienza sviluppata in questi anni, la collaborazione con enti, associazioni e personale specializzato ha contribuito a gettare le basi per la nuova proposta d’intervento per far sì che il centro sia, non solo un punto di riferimento per l’utilizzatore privato, che in questi anni è stato principalmente “il calciatore”; ma con la promozione di diversi progetti, proposte formative e manifestazioni multi sport si punta alla



rivalutazione del centro sportivo come catalizzatore di utenti a più livelli sociali ed amanti di diverse discipline sportive abbracciando il concetto di **“sport come stile di vita sano”**.

Avvicinandosi la data di scadenza della convenzione in essere, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla produzione di un bando per la nuova assegnazione della gestione del centro sportivo; a questo punto la società in riferimento a tutte le situazioni sopra riportate, in virtù dell'esperienza decennale nella gestione del centro propone all'Amministrazione un “project di lavori” studiato appositamente sulle potenzialità del centro sportivo, con l'obiettivo di ampliare la proposta formative e di studiare una nuova gestione proiettata a migliorare il servizio sportivo del centro alla comunità e che conseguentemente prevede delle miglorie alla struttura edile e morfologica del centro stesso.

1a – OGGETTO DELL'INTERVENTO

La società Golliver srl intende sottoporre all'Amministrazione comunale, ed in particolare all'ufficio sport, lo studio di fattibilità progettato per addivenire alla formazione di un bando di gara di **“project di lavori”** per l'affidamento della nuova gestione del centro sportivo; all'interno del quale a fronte dell'offerta di affidamento della gestione ventennale del centro sportivo, si prevede di effettuare delle migliorie gestionali, morfologiche ed impiantistiche

Il fulcro del presente studio di fattibilità prevede che il bando si incentri sulla riqualificazione del centro attraverso la ristrutturazione ed ampliamento degli spazi sportivi, nel progetto generale si prevedono le seguenti proposte:

- ampliamento dell'offerta dei servizi sportivi
- modifica dell'approvvigionamento energetico del centro sportivo
- modifiche morfologiche dell'impianto sportivo esistente per l'adeguamento all'offerta sportiva

1b – INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ANALISI STORICO MORFOLOGICA DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento si trova in posizione centrale sul territorio comunale, adiacente al "cimitero vecchio", l'area risulta gravata dal vincolo cimiteriale; si trova in prossimità del parco pubblico "Cipelletti" di "villa Ghirlanda"; dal centro sportivo la piazza centrale del paese è facilmente raggiungibile a piedi, ma contemporaneamente il centro si trova in posizione strategica per l'avvicendamento in auto anche dai paesi limitrofi; sono infatti molto facilmente raggiungibili gli svincoli stradali più importanti, carenza intrinseca della zona sono i parcheggi.

L'area è accatastata al foglio n 28 mappali 230,212,128,48,294.

Il PGT, strumento comunale per la gestione del territorio definisce l'area "ambito sportivo e verde pubblico"

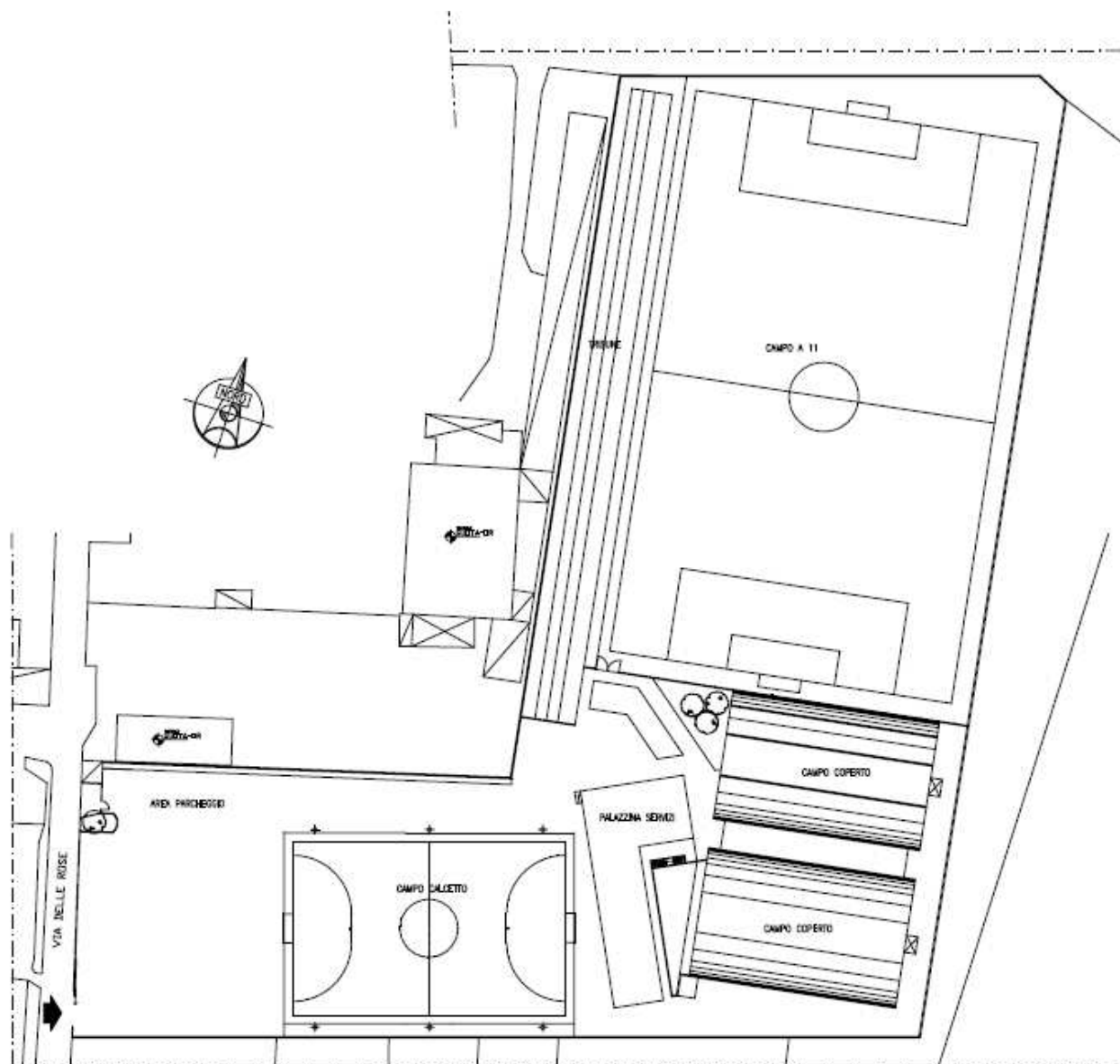
Il centro sportivo è storicamente uno dei più "antichi" della città, però poco conosciuto dalla cittadinanza se non per gli utilizzatori del campo ad undici, era più famoso negli anni sessanta nel circuito dei tennisti, grazie ai sette campi in terra battuta e cemento esistenti all'epoca.

La convenzione stipulata ed attualmente in essere prevedeva la trasformazione completa del centro sportivo fermo restando la salvaguardia del campo da calcio in erba, esistente.

Il progetto conforme alle direttive della convenzione stipulata è stato realizzato dalla società Golliver srl e prevedeva la realizzazione di un campo da calcio a sette in erba sintetica, scoperto; due campi da calcio in gomma a cinque coperti, con rigatura anche per il gioco del tennis; un edificio spogliatoi a due piani con sedici spogliatoi di diversa dimensione, magazzini ed un locale ristoro piuttosto importante; il tutto fornito di nuovo impianto di collegamento fognario, in quanto il centro non era collegato alla fognatura comunale.

Questa situazione morfologica è quella che ancora oggi troviamo come base di formazione del centro sportivo, la società negli anni di gestione ha apportato alle strutture modifiche nell'ordine di manutenzioni ordinarie e straordinarie che non hanno però modificato la struttura degli impianti esistenti

La situazione descritta è quella riscontrabile nella planimetria seguente:



1c – ANALISI DELLE ASPETTATIVE NELL’AMBITO ZONALE E DELL’OFFERTA PROGETTUALE

L’offerta sportiva del centro si focalizza attualmente prevalentemente sul gioco del calcio affrontato sotto forma di diverse discipline: calcio a cinque giocatori; calcio a sette giocatori; calcio ad undici giocatori, una minore affluenza ma non certo una minore importanza è derivata dall’utilizzo delle strutture per lo sviluppo del gioco del tennis.

Negli anni della sua gestione la società ha continuato la trasformazione del centro sportivo, perseguendo l’intento di porsi come fulcro aggregativo sportivo in cui potessero convivere diverse discipline sportive, sia in modo continuativo che attraverso manifestazioni e gare di vario genere, promuovendo sia l’aspetto informativo, educativo, benefico che caritatevole.

L’attività predominante rimane il gioco del calcio in tutte le sue forme e definizioni, intento della società è sempre stato però quello di diversificare l’utilizzo sportivo del centro accogliendo anche discipline diverse ed anche molto particolari.

Fulcro importante dell’idea progettuale che la società vuole promuovere è la diversificazione degli sport presenti nel centro e la promozione del benessere e del rispetto sportivo.

Il bacino d’utenza di un centro sportivo con queste dimensioni e caratteristiche strutturali è limitato alla città d’appartenenza ed ai paesi limitrofi, difficilmente l’utilizzatore privato ed occasionale si allontana molto dall’ambito residenziale per lo svolgimento di attività ludico sportiva soprattutto se non a livello agonistico; a meno di raggiungere un centro che offra un prodotto diversificato e particolare.

Partendo da quanto sopra descritto, cioè dall’attuale offerta di spazi del centro sportivo, ed analizzando la situazione di offerta di spazi con la stessa funzionalità nell’ambito di Cinisello/B si riscontra nella città una massiccia presenza di campi ad undici giocatori sia in erba che in sintetico; minore è la presenza di campi a cinque e/o sette giocatori; quasi inesistente l’offerta di campi da tennis.

La proposta di ristrutturazione e riqualificazione del servizio sportivo si basa sulla consapevolezza che l’offerta così come strutturata nel progetto è decisamente migliore di quella di tutte le strutture esistenti sul territorio, infatti la società, non essendo legata ad un club sportivo dilettantistico non ha limitazioni di avventori a cui promuovere le manifestazioni e l’utilizzo degli spazi.

Per spiegare meglio il concetto:

è evidente che i centri sportivi che esistono sul territorio ma che sono gestiti da società sportive proprietarie di squadre a livello agonistico utilizzano tutti gli spazi a disposizione esclusivamente per i loro giocatori, senza dare a nessun altro al di fuori della loro cerchia di appartenenza la possibilità di usufruire dei benefici di svolgere attività sportiva libera.

Così come l'utente non è psicologicamente predisposto a ricercare l'utilizzo di spazi all'interno di centri sportivi che sono storicamente riconosciuti a disposizione delle attività agonistiche di società precostituite.

Il nostro intento è quindi quello di mettere a disposizione un servizio sportivo più valido a tutti quegli utenti, soprattutto privati, che vogliono migliorare il loro stile di vita avvicinandosi allo sport in modo ludico e non per forza inseriti in un contesto associativo riconosciuto e vincolante.

L'intervento di ristrutturazione parte quindi da un ampliamento dell'offerta sportiva per poi ampliare la prospettiva verso le strutture del centro che devono subire alcune modifiche per adeguarsi alle nuove proposte sportive.

L'analisi del progetto ci porta quindi ad incentrare la nostra prospettiva su una visione più globale del sistema benessere e salubrità, infatti cuore del funzionamento di un centro sportivo è la rete impiantistica, proprio per questo da lì vogliamo partire per riqualificare non solo il centro sportivo ma con scelte oculate puntare al miglioramento di vita nella città e della salubrità dell'ambiente, attraverso scelte impiantistiche all'avanguardia e predisposte al risparmio energetico limitando al minimo i consumi; puntando al massimo dell'efficienza energetica.

Con un intervento massiccio distribuito sui vari edifici del centro puntiamo a trasformare l'attuale centro sportivo in un centro all'avanguardia che ha la possibilità di produrre autonomamente tutta l'energia di cui necessita per lo svolgimento delle varie attività sportive. Puntando ad un intervento volto alla ricerca dell'attenzione alle esigenze dell'ambiente si provvederà all'utilizzo di attrezzature certificate e conformi ai dettami del risparmio energetico in tutti i nuovi interventi in progetto.

1d – DESCRIZIONE ED ANALISI PUNTUALE DEI TRE AMBITI DI INTERVENTO PROGETTAUALE

Il progetto prevede:

1. ampliamento dell'offerta dei servizi sportivi
2. modifica dell'approvvigionamento energetico del centro sportivo
3. interventi di modifica dell'impianto sportivo esistente per l'adeguamento all'offerta sportiva

ANALISI DEGLI INTERVENTI

1 - ampliamento dell'offerta dei servizi sportivi

L'offerta dei servizi che sarà meglio specificata nell'allegato “caratteristiche del servizio e della gestione” è sintetizzata nella seguente divisione di ambiti suddivisi nelle seguenti attività:

- **privati** – il centro sportivo offre l'utilizzo di tutte le aree sportive e non, previo pagamento di canone orario, da stabilire secondo le definizioni e gli andamenti del mercato dei centri limitrofi. Non ci sono limitazioni di accesso, se non legati agli orari di apertura del centro sportivo, e compatibilmente alla disponibilità dell'attrezzatura richiesta. Le prenotazioni dei servizi saranno gestite da personale apposito attraverso supporto telefonico e/o telematico.
Sarà predisposto un sito per l'informazione generale delle attività del centro sportivo di facile utilizzo al cittadino.

- **associazioni sportive** – il centro sportivo offre l'utilizzo di tutte le aree sportive e non, previo pagamento di canone orario, da stabilire secondo le definizioni e gli andamenti del mercato dei centri limitrofi. Non ci sono limitazioni di accesso, se non legati agli orari di apertura del centro sportivo, e compatibilmente alla disponibilità dell'attrezzatura richiesta. Le prenotazioni dei servizi saranno gestite da personale apposito attraverso supporto telefonico e telematico.
Sarà predisposto un sito per l'informazione generale delle attività del centro sportivo di facile utilizzo al cittadino.
- **associazioni sportive (con attività di scuola sport)** – il centro sportivo offre l'utilizzo di tutte le aree sportive e non, previo pagamento di canone orario, da stabilire secondo le definizioni e gli andamenti del mercato dei centri limitrofi. Non ci sono limitazioni di accesso, se non legati agli orari di apertura del centro sportivo, e compatibilmente alla disponibilità dell'attrezzatura richiesta. Le prenotazioni dei servizi saranno gestite da personale apposito attraverso supporto telefonico e telematico.
Sarà predisposto un sito per l'informazione generale delle attività del centro sportivo di facile utilizzo al cittadino.
- **associazioni sportive (per attività agonistica)** – il centro sportivo offre l'utilizzo di tutte le aree sportive e non, previo pagamento di canone orario, da stabilire secondo le definizioni e gli andamenti del mercato dei centri limitrofi. Non ci sono limitazioni di accesso, se non legati agli orari di apertura del centro sportivo, e compatibilmente alla disponibilità dell'attrezzatura richiesta. Le prenotazioni dei servizi saranno gestite da personale apposito attraverso supporto telefonico e telematico.
Sarà predisposto un sito per l'informazione generale delle attività del centro sportivo di facile utilizzo al cittadino.

- **Progetto di ampliamento servizio** – sarà cura della società di integrare l'utilizzo degli spazi da parte dei soggetti precedentemente citati, con la creazione di un gruppo di lavoro interno che abbia l'obiettivo di inserirsi con programmi dedicati alla scuola ed al sociale, nella fattispecie:
 - Scuola calcio, volley, basket e tennis non agonistica senza selezione.
 - Corsi dedicati alle discipline considerate minori sia singole che di gruppo.
 - Attività motoria per i più piccoli (pre- scolare)
 - Attività motoria e sportiva per la famiglia.
 - Attività motoria e sportiva per la “terza età”.
 - Eventi cultura/sport.
 - Attività culturali dilettantistiche (ballo, fotografia, recitazione etc.)

Tutte le attività in progetto seguiranno una programmazione apposita che si inserirà nella più classica attività del centro sportivo di affitto dei campi a privati e non.

2 - modifica dell'approvvigionamento energetico del centro sportivo

Il secondo punto in progetto, è riferito come già più volte evidenziato, al “cuore “del funzionamento del centro sportivo, la parte impiantistica, nella linea di pensiero del “rispetto” partiamo dalla visione di responsabilità più ampia partendo da un profondo rispetto per il pianeta e delle risorse ambientali che abbiamo a disposizione.

Per questo si deve intervenire per limitare gli sprechi di energia e contenere l'inquinamento che vanificherebbe l'obbiettivo di promuovere lo sport come “momento sano della vita” se venisse proposto in una struttura non tecnologicamente adeguata alle nuove normative in materia di “contenimento energetico”.

Si è quindi pensato ad un progetto che a livello impiantistico tocca in linea trasversale l'intero complesso del centro sportivo, si prevede un intervento di trasformazione completa dell'approvvigionamento delle utenze con l'inserimento di una serie di nuove tecnologie per la produzione di energia pulita che saranno diversificate ed in linea con i diversi utilizzi dei diversi immobili.

Il nuovo progetto impiantistico prevede che ogni elemento sportivo del centro abbia uno studio particolareggiato di consumi ed esigenze, da qui si studiano le nuove tecnologie che lavoreranno in sinergia per rendere indipendente ed efficiente tutto il complesso.

Si prevede l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, pannelli solari, pompe di calore e sistemi di impianti microeolici distribuiti nei vari edifici a seconda delle caratteristiche peculiari degli stessi, collegati da un progetto comune di risparmio energetico.

Inoltre, per una migliore gestione degli impianti e della limitazione degli sprechi di ogni singolo edificio ad ognuno di essi viene collegato un contabilizzatore di consumo per migliorare ed ottimizzare i consumi di ogni singola attività sportiva e non.

Verrà anche realizzato un intervento di protezione visiva attraverso un sistema di telecamere collegate all'interno dell'edificio, che, nel rispetto delle normative vigenti sulla privacy permetta l'inserimento di un impianto antintrusione sezionato per ogni singolo spazio; sempre per raggiungere e migliorare l'obbiettivo di sicurezza e serenità di gioco.

3 – interventi di modifica dell'impianto sportivo esistente per l'adeguamento all'offerta sportiva

Nella valutazione degli interventi di riqualificazione e di ristrutturazione degli edifici, che si prevedono necessari per lo sviluppo del nuovo progetto sportivo si deve tener conto delle sistemazioni che si rendono obbligatorie a seguito dell'usura subita dall'uso negli anni delle strutture sportive esistenti.

Un altro parametro importante nella valutazione è stata la necessità di adeguamento alle nuove normative, anche in ambito sportivo, primo fra tutti l'adeguamento impiantistico, strettamente determinato dalle progettazioni del punto precedente.

Di seguito l'analisi puntuale delle necessità riscontrate nelle strutture edili esistenti:

2) - campo scoperto a 7 giocatori - partendo dall'esistente il tipo di interventi che si rendono necessari sono tutti di manutenzione straordinaria:

- intervento di rifacimento del manto di copertura con erba sintetica di ultima generazione;
- intervento di sistemazione ed innalzamento delle reti perimetrali del campo;
- sostituzione degli elementi illuminanti con fari a led compreso quelli delle torri faro;
- sostituzione completa degli arredi di gioco (panchine, porte, bandierine) con spostamento delle panchine al di fuori dell'out del campo da gioco;
- sistemazione dell'aiuola adiacente al campo con diserbo totale e posizionamento di tessuto non tessuto e manto in erba sintetica;

3) – riqualificazione del parcheggio interno al centro sportivo - partendo dall'esistente il tipo di interventi che si rendono necessari sono tutti di manutenzione straordinaria

- realizzazione della segnatura dei parcheggi;
- sistemazioni di cancello e recinzione;
- completamento impianto fotovoltaico per copertura posti auto.

4) - campi da gioco coperti a 5 giocatori - partendo dall'esistente il tipo di interventi che si rendono necessari sono tutti di manutenzione straordinaria:

- realizzazione di pareti mobili sezionate per la chiusura laterale dei due campi da realizzare con pannelli scorrevoli in metallo e vetro, le chiusure si devono posizionare anche lungo il corridoio interno centrale in modo da separare fisicamente i due campi;
- adeguamento tecnologico della nuova suddivisione;
- sistemazione dei terreni da gioco esistenti con intervento di ripristino e sostituzione dove necessario;
- sostituzione completa del telo gommato di copertura con un telo a doppia camera per aumentare la resistenza termica degli spazi da gioco;
- sistemazione degli impianti esistenti sia di riscaldamento che di illuminazione in relazione alla linea guida del risparmio energetico;
- sistemazione degli accessi e degli spazi adiacenti alla struttura con formazione di tettoia per il ricovero attrezzi nella zona retrostante i campi coperti e formazione di marciapiede intorno alla struttura;
- formazione di area drenante completa di marciapiede lungo tutto il perimetro dell'edificio per evitare fenomeni d'infiltrazione dalla zona di verde percolante
- chiusura con elementi fissi delle testate del corridoio centrale fra i due campi da gioco.

5) - tribune esistenti - partendo dall'esistente il tipo di interventi che si rendono necessari sono tutti di ristrutturazione completa:

- demolizione completa dell'esistente e sostituzione con tribune metalliche prefabbricate provviste di spazi chiusi nella parte inferiore che potranno essere adibiti a spogliatoi supplementari e/o magazzini;
- adeguamento tecnologico della nuova costruzione;
- sistemazione dei camminamenti e delle aiuole create intorno alle nuove tribune.

6) - campo da calcio ad 11 giocatori - partendo dall'esistente il tipo di interventi che si rendono necessari sono tutti di ristrutturazione completa:

- intervento di trasformazione del campo da calcio per il gioco ad undici giocatori in erba sintetica di ultima generazione con l'inserimento di rigatura per l'utilizzo di due campi trasversali a sette giocatori, con un intervento radicale di trasformazione dal sottofondo al terreno di gioco;
- la formazione di un nuovo impianto di illuminazione completo con corpi illuminanti a led, a risparmio energetico e con accensione e spegnimento a fotocellula;
- posizionamento di arredo di gioco che comprende porte, bandierine, panchine per i giocatori;

- formazione di nuova recinzione in rete metallica con adeguati cancelli d'accesso per il gioco e la manutenzione;

L'intervento in progetto potrebbe essere più agevolmente realizzabile se si ricorresse a forme di partenariato pubblico-privato; in particolare si riscontra opportuno segnalare che il miglior metodo per la realizzazione dell'intervento è mediante un contratto di concessione di gestione con l'esecuzione dei lavori di riqualificazione attraverso interventi di ristrutturazione e nuova costruzione; come viene definito dall'art 183, del d.lgs. 50/16.

Tutto quanto previsto nella proposta allegata rispetta le direttive della normativa vigente considerando la gestione del centro sportivo come servizio pubblico in quanto le attività sono destinate a favore di soggetti non definiti, non necessariamente membri di un "club" ma, l'accesso alle strutture è garantita a tutta la comunità; un'attenzione particolare sarà riservata alle fasce più deboli quali bambini, anziani e portatori di handicap.

Rientra nei termini di legge anche la realizzazione di lavori volti a garantire il buon funzionamento del servizio; anche il pagamento del canone d'affitto al comune è previsto nella valutazione della normativa.

Si prevede quindi che per far fronte a quanto previsto nel progetto per il raggiungimento di uno "scopo formativo dello sport soprattutto della fascia più giovane della popolazione cittadina" è necessario provvedere ad un intervento edile di riqualificazione attraverso la ristrutturazione ed ampliamento del centro sportivo che risponda a tutte le normative vigenti in materia di salubrità sicurezza e gestione dello sport.

Tale progetto viene definito in questa fase come "progetto di massima" che dovrà poi avere un proseguo con un "progetto definitivo" ed un "progetto esecutivo"; i lavori verranno realizzati sulla base di un intervento a regola d'arte che permetta la migliore e la più all'avanguardia gestione sportiva.

Va da se che a seguito della riqualificazione attraverso ristrutturazione edilizia ed ampliamento il progetto prevede anche una gestione oculata ed attenta che permetta al centro sportivo di produrre ricavi che si prevede possano essere utilizzati per far fronte ai costi di gestione oltre che agli investimenti da sostenere per i lavori accessori per il mantenimento negli anni del buon funzionamento del centro sportivo; senza dimenticare il corrispettivo per l'espletamento del servizio, come previsto dalla normativa vigente.

Nell'ambito del project financing ad iniziativa privata, infatti, è il proponente che predispone tutta la documentazione utile all'affidamento del contratto, ma soprattutto che suggerisce le direttive del

progetto; che viene ovviamente sottoposto al vaglio ed all'approvazione dell'Amministrazione comunale.

E' importante che situazioni particolari e delicate siano progettate e proposte da attori che abbiano le conoscenze tecniche specifiche per lo svolgimento di una gestione funzionale e produttiva; questo comporta che , per non gravare sulle casse della pubblica amministrazione, l'operatore deve essere un esperto del settore, ed in particolare in questa situazione di un centro sportivo con le caratteristiche di quello analizzato, chi meglio della società che l'ha gestito fino ad ora , ne conosce le peculiarità e le problematiche gestionali.

Un altro vantaggio oggettivo di questa procedura è che, l'adozione della concessione di gestione e lavori di riqualificazione degli spazi sportivi esistenti affidata mediante "project financing" consente all'Ente Concedente di programmare la gestione, manutenzione e rivalutazione del patrimonio edilizio erariale senza dover far fronte ad investimenti economici che graverebbero sulle borse comunali; questi investimenti che l'Amministrazione approva saranno tutti a carico del privato aggiudicatario.

Nello "schema di convenzione" allegato sono inoltre evidenziati degli articoli a tutela della effettiva realizzazione e manutenzione degli interventi e dei servizi in progetto, si possono prevedere clausole finalizzate alla regolamentazione del rapporto contrattuale.

2 – RELAZIONE TECNICA

La decisione di un intervento di riqualificazione attraverso la ristrutturazione ed ampliamento degli spazi sportivi del Centro deriva dalla necessità di adeguare gli spazi esistenti alle esigenze del nuovo progetto formativo proposto con questo studio di fattibilità.

Si è eseguita un'analisi tecnica molto scrupolosa il cui risultato è stato che, gli spazi, così come strutturati sono adeguati principalmente all'affitto delle ore ad esterni, privati e non, che si avvicendano nel centro sportivo senza un disegno sportivo ed educativo coordinato.

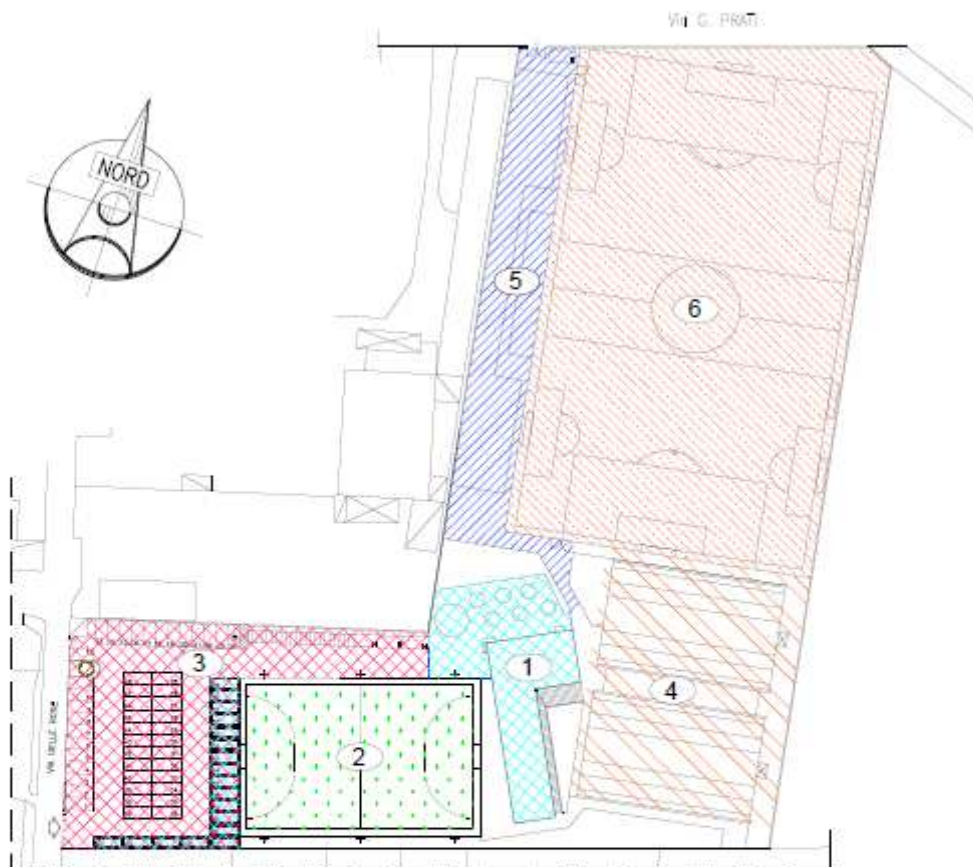
Sulla base dell'esperienza della società che fino ad oggi sta gestendo il centro sportivo si sono individuate una serie di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento (punto 1d comma 3) che si rendono necessari su tutta l'area del centro, dovuti anche all'usura dei materiali per gli anni d'utilizzo.







L'area d'intervento interessa principalmente edifici già esistenti, l'unico nuovo manufatto da realizzare sono le nuove tribune che verranno realizzate per il campo ad undici giocatori, vista l'esiguità e la struttura da realizzare, non sono necessarie importanti indagini geotecniche, bisogna però sempre tener conto delle condizioni sismiche della zona; il Comune di Cinisello Balsamo si trova in "zona sismica Z4a".

Ogni singolo edificio è stato analizzato e ne è stata fatta una valutazione economica riferita alle necessità di intervento che vengono ipotizzate nel progetto; ogni intervento previsto è volto alla modernizzazione e trasformazione degli elementi esistenti in funzione delle richieste dei giocatori ed in vista di un progetto comune più ampio ed articolato.

Sulla base di ciò a seguire l'analisi anche economica degli interventi, in allegato le tavole con i disegni dei singoli interventi previsti da progetto, nonché un computo di base che permetta di individuare una situazione economica indicativa che permetta una valutazione di fattibilità economica, riferita anche all'ipotesi di ricavi previsti nell'applicazione del nuovo progetto sportivo. Inoltre va considerata la tempistica in cui verranno realizzate le opere previste, tutte le opere di ammodernamento del Centro Sportivo saranno realizzate secondo una scaletta di interventi che si concluderà nel primo quinquennio di gestione.

PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE INTERVENTI



-  INTERVENTO 1 - modifica dell'approvvigionamento energetico generale con inserimento di pannelli solari e fotovoltaici
-  INTERVENTO 2 - ristrutturazione completa del campo scoperto a sette giocatori
-  INTERVENTO 3 - riqualificazione del parcheggio interno al centro sportivo
-  INTERVENTO 4 - ristrutturazione completa dei campi coperti a cinque giocatori
-  INTERVENTO 5 - riqualificazione completa della zona delle tribune con formazione di nuovi spazi spogliatoio
-  INTERVENTO 6 - ristrutturazione completa del campo scoperto a undici giocatori

2a – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI **Valutazione economica e tempistica**

1 – modifica dell’approvvigionamento energetico –

(vedi allegati tav. n. 1,2,3)

A seguito di un progetto impiantistico mirato, è stato studiato un intervento che rivoluzionerà totalmente la situazione impiantistica del centro sportivo, si deve prevedere un intervento riqualificativo che, anche con la manutenzione ordinaria dei singoli elementi esistenti porti ad un risultato finale a più ampio spettro che oltre alla riqualificazione abbia come risultato finale l’ammodernamento con risparmio energetico degli impianti ed un utilizzo degli stessi volto all’auto-sostentamento.

I punti principali di tale intervento saranno:

- formazione di nuovo impianto di riscaldamento con pompa di calore aria/aria, per i campi a cinque giocatori, coperti, alimentato con energia rinnovabile, completo di tutti gli accessori e le componenti necessarie alla realizzazione a norma di legge; tale impianto dovrà essere sezionato per dare la possibilità in modo indifferenziato dell’utilizzo dei vari ambienti di gioco;
- formazione di impianto fotovoltaico sulla copertura della palazzina esistente, completo di tutti gli accessori e le componenti necessarie alla realizzazione a norma di legge;
- collegamento di tutti gli impianti del centro sportivo a meccanismi con caratteristiche di risparmio energetico;
- intervento di sostituzione dei corpi illuminanti con proiettori al Led di tutte le torri faro esistenti e dei fari ad illuminazione dei campi coperti, inserimento di contabilizzatore di consumi.

il costo presunto dell’intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 66.600,00 (sessantaseimilaseicento,00)

2 - campo scoperto a 7 giocatori –

(vedi allegati tav. n. 1,2,3)

Intervento di ristrutturazione completa del campo scoperto a sette giocatori, esistente, tutti gli interventi previsti in progetto si possono declinare come interventi di manutenzione straordinaria, ma vista la massiccia quantità di interventi il campo ne uscirà completamente rinnovato.

L'attuale campo è lo spazio sportivo più richiesto ed utilizzato dai frequentatori del Centro Sportivo, con questi interventi si vuole soddisfare al meglio le esigenze di tutti gli utilizzatori, rendendo più piacevole le ore di sport attraverso l'utilizzo di materiali altamente collaudati e di ultima generazione.

- smontaggio completo della parte alta delle reti;
- intervento di allungatura dei pali della recinzione;
- rimontaggio di rete in nailon a riquadri grossi nella parte alta della rete fino ad arrivare a ml 9,00;
- rimozione di tutti gli arredi fissi da gioco;
- rimozione completa del manto di erba sintetica;
- sistemazione del sottofondo e ripristino della continuità del terreno;
- posa di nuovo manto erboso di ultima generazione con riempimento in gomma rigenerata e ghiaietto prelavato, con rigatura per campo da calcio a sette giocatori;
- posa di nuova coppia di porte per il gioco del calcio;
- posa di nuove panchine bordo campo per giocatori;
- intervento di sostituzione dei corpi illuminanti con proiettori al Led, inserimento di contabilizzatore di consumi.

il costo presunto dell'intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 71.349,14, (settantunmilatrecentoquarantanove,14)

3 – parcheggio interno al centro sportivo –

(vedi allegati tav. n. 1,2,3)

L'area attualmente adibita a parcheggio inserita all'interno della recinzione che delimita il Centro Sportivo è un ampio spazio dove le macchine si parcheggiano in modo autonomo, in un parcheggio libero e non custodito.

Il nuovo progetto prevede l'individuazione dei posti auto mediante righe segnate e la possibilità di avere posti auto coperti con pannelli fotovoltaici.

Una migliore razionalizzazione dello spazio permette di avere un buon numero di parcheggi (circa 65) per auto ed una zona dedicata al parcheggio dei motocicli; senza dimenticare gli spazi per i mezzi d'emergenza e quelli dedicati al personale addetto del centro.

Nell'intervento si prevede anche la manutenzione e sistemazione degli ingressi e degli spazi a verde.

- realizzazione della segnatura dei parcheggi;
- sistemazione di cancelli e recinzione;
- completamento impianto fotovoltaico per copertura posti auto.

il costo presunto dell'intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 10.045,50 (diecimilaquarantacinque50)

4 – edificio campi a cinque giocatori – (vedi allegati tav. n. 1,2,3)

L'edificio completamente ad uso sportivo è risultato essere il più costoso ed energivoro di tutto il Centro Sportivo il riscaldamento di spazi così ampi porta ad un consumo elevato di energia con una resa insoddisfacente; soprattutto nei mesi invernali la necessità di riscaldare gli ambienti si rende necessaria, non tanto per l'utilizzo degli utilizzatori, ma per il tipo di struttura con cui è realizzato.

Infatti, la copertura realizzata con una struttura lignea con sopra un semplice telo cerato provoca uno sbalzo termico tale che forma una grossa condensa all'interno della struttura se non viene riscaldata adeguatamente.

Per risolvere questi problemi di utilizzo e rendere lo spazio usufruibile all'utente al cento per cento, si è studiato un progetto che intervenga sia a livello impiantistico che per una migliore suddivisione degli spazi di gioco.

- formazione di pareti laterali in metallo e vetro con guida di scorrimento posizionata lungo i due lati lunghi dei campi da gioco;
- intervento di adeguamento dell'impianto di riscaldamento esistente con accorgimenti di risparmio energetico;
- intervento di sostituzione completa del telo gommato di copertura esistente, con uno alveolato ed ad alta resistenza
- modifica delle due pareti fisse per l'ingresso alla palestra;
- formazione di impianto di riscaldamento ed elettrico per la nuova palestra creata completamente separato da quelli dei campi esistenti con contabilizzatori per il controllo dei consumi;
- intervento di sistemazione della copertura piana della palestra, con posa di guaina bituminosa e sistemazione del telo di copertura dei campi;
- formazione di tettoie esterne fisse a protezione dei due ingressi anteriore e posteriore;
- sistemazione della pavimentazione della nuova palestra con posa di pavimento in gomma omologato;
- intervento di sistemazione del campo da calcio in erba sintetica con movimentazione del riempimento e aggiunta di nuovo se e dove necessario
- formazione di area drenante completa di marciapiede lungo tutto il perimetro dell'edificio per evitare fenomeni d'infiltrazione dalla zona di verde percolante

il costo presunto dell'intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 206.182,50 (duecentoseimilacentoottantadue,50)

5 – tribune campo ad 11 giocatori –

(vedi allegati tav. n. 1,2,3)

Le tribune esistenti si sono da sempre rivelate obsolete e non a norma di legge, inutili sia ai fini di utilizzo come zona di allenamento che per la visione delle manifestazioni sul campo da calcio ad 11 giocatori.

A tale proposito si ritiene di valutare una progettazione che permetta di utilizzare in modo più costruttivo gli spazi intorno e la zona tribune per l'inserimento di spazi chiusi da utilizzare per le attività.

- demolizione completa delle tribune in calcestruzzo esistenti;
- formazione di fondazioni con plinti di adeguata dimensione per l'alloggiamento delle nuove tribune;
- realizzazione di struttura metallica per la formazione di nuove tribune coperte;
- formazione di soletta e di chiusure della zona sottostante la tribuna con la formazione di locali chiusi;
- formazione di impianto di riscaldamento ed elettrico per i nuovi locali realizzati con contabilizzatori dei consumi e criteri di risparmio energetico;
- formazione di pavimentazione interna in ceramica PEI5;
- posa di serramenti esterni in alluminio preverniciato di colore nero;
- posa di serramenti interni secondo progetto;
- intervento di sistemazione della zona esterna con livellamento del terreno e formazione di camminamenti;

il costo presunto dell'intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 33.300,00 (trentatremilatrecento,00)

6 - campo scoperto a 11 giocatori –

(vedi allegati tav. n. 1,2,3)

Il campo ad undici giocatori, risulta essere uno dei primi omologati dalla FGCI in tutta Italia, è, per così dire un campo “storico”; attualmente è molto rovinato a causa dell’uso intensivo; se ne deduce che si rende necessario un intervento d’ammodernamento.

- scarificazione completa del campo da gioco;
- rimozione di tutti gli arredi fissi da gioco;
- inserimento di impianto d’irrigazione;
- posizionamento e costipamento di doppio strato di ghiaia a diversa granulometria;
- stesura di materiale stabilizzato con la formazione delle giuste pendenze per lo scolo dell’acqua;
- posa di nuovo manto erboso di ultima generazione con riempimento in gomma rigenerata e ghiaietto prelavato, con rigatura per campo da calcio ad undici giocatori e due campi a sette giocatori;
- posa di nuova coppia di porte per il gioco del calcio;
- posa di nuove panchine bordo campo per giocatori;
- formazione di nuovo impianto di raccolta delle acque collegato alla fognatura esistente;
- formazione di nuovo impianto di illuminazione dotato corpi illuminanti con proiettori al Led, accensione e spegnimento a fotocellula ed inserimento di contabilizzatore di consumi.

il costo presunto dell’intervento complessivo e certificazioni necessarie a norma di legge è di:

€ 460.817,31 (quattrocentosessantamilaottocentodicisette,31)

RIEPILOGO COSTI PRESUNTI DI REALIZZAZIONE

1) Rinnovo impianti	€	66.600,00
2) Campo a sette	€	71.349,14
3) Parcheggio interno	€	10.045,50
4) Campi a cinque	€	206.182,50
5) Tribune	€	33300,00
6) Campo ad undici	€	460.817,31

TOTALE € **848.294,44**

La verifica dei costi ci porta ad un preventivo di spesa molto alto che la società così come verificato nel paragrafo successivo non può sostenere se non con tempi di ammortamento molto lunghi.

Per questo si è previsto che per poter stipulare una ragionevole convenzione bisogna agire sulla riduzione delle spese di gestione e sull'aumento del tempo di ammortamento.

RIEPILOGO DELLE FASI PRESUNTE DI REALIZZAZIONE

- 2) Campo a sette	PRIMO ANNO
- 6) Campo a undici	PRIMO ANNO
- 4) Campi a cinque	TERZO ANNO
- 1) Impiantistica	SECONDO E QUARTO ANNO
- 5) Tribune	QUINTO ANNO
- 3) Parcheggio	QUINTO ANNO

2B DESCRIZIONE DEI RICAVI PRESUNTI

I ricavi prospettici descrivono la proiezione nei 20 anni dei fatturati. Nel primo anno sono stati previsti ricavi per € 255.600,00 che tengono in considerazione il fermo per lavori. Poi successivamente il fatturato aumenta progressivamente grazie all'ammodernamento e ai lavori di riqualificazione del centro sportivo. Si ha un calo di fatturato solo nel dodicesimo anno durante il quale con buona probabilità occorrerà intervenire con delle manutenzioni importanti

in quanto gli impianti saranno arrivati alla fine della vita utile e quindi occorrerà ripotenziare la struttura.

Lo schema di convenzione prevede che le tariffe presentate nel Piano Economico Finanziario e sotto riportate siano soggette a una rivalutazione annuale secondo gli indici di aumento dei prezzi al consumo O. I. pubblicati dall'Istat.

C ASSUNZIONI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

QUADRO ECONOMICO DI SPESA

A. Importo dei Lavori e delle forniture			
A. IMPORTO PER FORNITURE , LAVORI, SERVIZI	Importo dei lavori		□
	A.1.1	<i>di cui importo dei lavori a misura</i>	□ 0,00
		<i>di cui importo lavori a corpo</i>	□ 829.973,54
		<i>di cui importo lavori a corpo e misura</i>	□ 0,00
		Totale importo lavori	□ 829.973,54
	A.1.2	Importo delle forniture	□ 0,00
	A.1.3	Importo dei servizi	□ 0,00
	A.2	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	□ 18.320,90
	Totale importo dei lavori e delle forniture e dei servizi (A.1.1+A1.2+A1.3+ A2)		□ 848.294,44
	Totale importo soggetto a ribasso		□ 829.973,54
B. Somme a disposizione dell'Amministrazione			
B. SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	B.1	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	□ 0,00
	B.2	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	□ 0,00
	B.3	Allacciamento ai pubblici servizi	□ 0,00
	B.4	Imprevisti (max. 8%)	□ 0,00
	B.5	Acquisizione aree o immobili, servitù, occupazioni	□ 0,00
	B.6	Accantonamento di cui all'articolo 133 del D. Lgs. 163/2006	□ 0,00
	B.7	Spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice, spese tecniche relative	□ 41.600,00

		alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 92, comma 5, del codice nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente.		
	B.8	Spese per attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione		□ 10.000,00
	B.9	Eventuali spese per commissioni giudicatrici		□ 0,00
	B.10	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;		□ 0,00
	B.10	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici		□ 5.200,00
	B.11	Oneri del concessionario o contraente generale (progettazione e direzione lavori) e oneri diretti e indiretti (min 6% max 8%)		□ 26.936,00
	B.12	Opere di mitigazione e compensazione ambientale, monitoraggio ambientale		□ 0,00
		Totale Somme a disposizione dell'Amministrazione (B1+...+B10)		□ 83.736,00
	C. I.V.A.			
C. I.V.A.	C.1.1	I.V.A. su Lavori e Forniture	22%	□ 182.594,18
	C.1.2	I.V.A. su Forniture	22%	□ 0,00
	C.1.3	I.V.A. su Servizi	22%	□ 0,00
	C.1.4	I.V.A. su sicurezza	22%	□ 4.030,60
	C.2	I.V.A. su Somme a disposizione dell'Amministrazione	22%	□ 18.421,92
			Totale IVA	□ 205.046,70

	TOTALE COSTO INTERVENTO (A+B+C)	□ 1.137.077,14
--	--	-----------------------

TOTALE COMPLESSIVO RICHIESTO A FINANZIAMENTO (1)	□ 0,00
TOTALE SPESA AMMISSIBILE	□ 0,00
TOTALE COFINANZIAMENTO (2)	□ 0,00

I COSTI

Le somme a disposizione dell'amministrazione

Si rappresentano qui di seguito le specifiche dei costi inerenti alle somme a disposizione dell'amministrazione e precisamente:

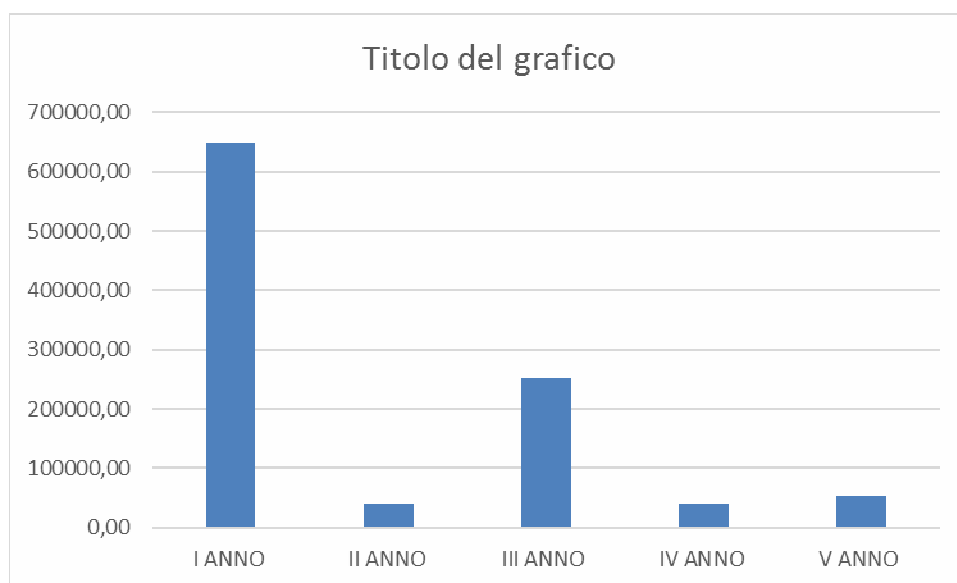
- Le spese per consulenze, asseverazione e relativa casa 4% ammontano a complessivi euro 41.600,00 oltre iva di legge. (voce B.7 del quadro economico di Spesa)
- Gli oneri comunali sono quantificati in euro 10.000,00 oltre iva 22% alla voce B.8.

- Le spese per verifiche tecniche, in particolare relative al collaudo degli impianti e della struttura, sono stati inseriti nel quadro economico di spesa alla voce B.10, al prezzo di euro 5.200,00 oltre il 4% di Inarcassa e IVA al 22%.
- Le spese di progettazione architettonica, impiantistica e le relative direzione lavori, sono inseriti nel quadro economico di spesa alla voce B.11, al prezzo di euro 26.936,00 oltre il 4% di Inarcassa e IVA al 22%.

La costruzione

Il quadro economico relativo alla riqualificazione del “centro sportivo delle Rose” determina una quantificazione di un costo pari a € 848.294,44 oltre iva; detto importo è già comprensivo di € 18.320,90 oltre iva, relativi agli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (voce A.2 dello schema quadro economico di spesa).

Per la sostenibilità della Proposta si è previsto lo sviluppo degli interventi nel periodo di cinque anni così divisi:



I lavori previsti nel primo anno ammontano a € 649.243,06 e sono inerenti a rifacimento completo dei campi a undici e sette. I lavori previsti per il secondo anno ammontano a € 40.626,00 pari al 50% degli impianti fotovoltaico e altri. Nel terzo anno sono previsti lavori che ammontano a € 251.542,65 relativi alla realizzazione del campo a cinque; nel corso del quarto anno verranno ultimati tutti gli impianti per opere e lavori complessivamente stimati in € 40.626,00; nel quinto anno sono previsti lavori per € 52.881,51 relativi alla realizzazione di

nuove tribune e area parcheggi. In totale si prevede un investimento in lavori per € 1.034.919,22 comprensivi di iva.

Cauzioni e assicurazioni

Le cauzioni e le assicurazioni sono state quotate a 17.500,00 e includono le seguenti coperture:

- cauzione provvisoria art. 93 D.lgs. 50/2016 da allegare alla presentazione della proposta in base all'art. 183 comma 15 e da confermare all'atto della partecipazione alla gara pubblica indetta sulla base dell'art. 187, di valore pari al 2% del quadro economico d'investimento;
- cauzione definitiva art. 103 da presentare in caso di aggiudicazione alla gara pubblica bandita in base art. 187 del D.lgs. 50/2016 e pari al 10% del valore dell'investimento;
- ulteriore cauzione del valore del 2,5 per cento del valore dell'investimento così come previsto ai commi 9 e 15 dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016 caso di indizione di gara da parte dell'Amministrazione
- assicurazione art. 103 comma 7 da prestare per tutta la durata dei lavori di costruzione;
- l'assicurazione globale fabbricati e RCT da prestare a seguito di collaudo definitivo e positivo verrà sostenuta dalla stazione appaltante e pertanto non rientra tra le prestazioni fornite in sede di proposta;
- assicurazione per RCT sui servizi di manutenzione già ricompresa nel canone annuale che la stazione appaltante riconoscerà al soggetto manutentore.

Costi di manutenzione

Costi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e messa a disposizione del bene, dal momento del collaudo e consegna dell'opera corrispondono a € 7.027,00 annui più iva, indicizzate al tasso dell'1,5% annuo in tale importo il soggetto manutentore ha stimato anche i costi necessari per il mantenimento dei requisiti per le omologazioni dei campi di gioco e pertanto prevedendo degli interventi di manutenzione straordinaria al dodicesimo anno di realizzazione € 243.000,00 per il campo ad undici, di 77.000,00 per quello a sette al tredicesimo anno e di € 55.000,00 per quello a cinque al sedicesimo anno.

Costi consumi

I costi relativi ai consumi per l'utilizzo dell'impianto acqua, energia elettrica, gas, telefono, sono stati calcolati in base all'esperienza maturata nella gestione dell'attuale del Centro Sportivo delle Rose tenendo in considerazione che gli interventi di efficientamento porteranno una riduzione, importante dei consumi, gli stessi sono stati stimati complessivamente a € 53.706,00 IVA esclusa. Nel corso dei 20 anni di gestione è stato stimato, in considerazione della media di crescita avuta nell'ultimo decennio, di incremento annuale del 1,5 % annuo.

Costi per affitti

Questi costi si riferiscono al canone annuo di € 18000,00 IVA inclusa che il Concessionario si impegna a versare al Comune di Cinisello Balsamo per l'uso del Centro Sportivo. Il canone è soggetto a una rivalutazione annuale stimata nell'1,5%.

Costi per consulenze

I costi per consulenze sono stati previsti in € 14640,00 all'anno e comprendono il costo di uno studio commercialista per € 12.084,00 e ulteriori €2.556,00 per consulenze legali fiscali, notarili ecc. Per i costi citati è stata prevista una rivalutazione annuale pari all'1,5%.

Costi per il personale

I costi relativi al personale necessario al funzionamento del Centro Sportivo ammontano a € 72.000,00 all'anno e si riferiscono a un dipendente assunto a tempo indeterminato per la gestione giornaliera, un collaboratore a chiamata per la pulizia dei campi e degli spogliatoi, un collaboratore a contratto per la gestione del bar e un secondo collaboratore a contratto per la gestione della contabilità primaria e delle banche. A questo importo va aggiunta la somma di € 7.200,00 annua per due volontari con rimborso spese e € 21.229,00 per contributi INPS e INAIL e accantonamento TFR. La spesa complessiva per il personale ammonta quindi a € 100.429,00. Anche per i costi relativi al personale è stata prevista una rivalutazione annua pari all'1,5%.

Costi Vari

I costi vari comprendono una serie di spese "minori": assicurazioni (€3.000,00), cancelleria (€1.171,00), marche da bollo (€488,00), pulizie (€200,00) varie (3.660,00). Gli acquisti per il

Bar vengono stimati in € 13.200,00 all'anno. Tutti questi costi sono oggetto di rivalutazione annuale del 1,55.

Ammortamenti

Gli ammortamenti sono stati previsti in 12 anni, ne consegue che gli importi annui varieranno in funzione delle date previste per l'esecuzione dei lavori dal 1° anno fino al 14°.

Ipotesi fiscali adottate

Le aliquote per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP utilizzate nel Piano finanziario sono rispettivamente del 3,00% e del 3,9%.

Le aliquote IVA sui lavori e sulla sicurezza è pari al 22%, l'IVA sulle altre spese presenti nel quadro economico degli investimenti, inclusi gli arredi (forniture) è pari al 22%, così come quella sui ricavi di gestione e sui costi di gestione.

Il fabbisogno finanziario e il piano di copertura degli investimenti

Per quanto concerne il fabbisogno finanziario e dunque la copertura degli investimenti, comprensivi dell'IVA, si è ipotizzato il ricorso alle seguenti fonti, secondo una struttura finanziaria che tiene in esame un esborso per gli investimenti e le spese per il primo anno di € 649.243,06 comprensivi di iva, la cui copertura si distinguerà nei seguenti mezzi finanziari:

- 1) apporto di mezzi propri (capitale sociale) (50.000,00)
- 2) capitale di debito (600.000,00 di cui il saldo al 31/12 ammonterà al netto delle rate pagate ad € 564.692,40)
- 3) variazione nei debiti/crediti (€ 14.200,50)

Dunque, per circa il 90% del fabbisogno finanziario si è prevista la copertura con un finanziamento di dodici anni a tasso che si è stimato fisso, erogato in un'unica soluzione dall'istituto di credito, ad un tasso del 4,50%, corrispondente al tasso Eurirs anni (0,31% al 03/04/2017 fonte il Sole 24 ore) più uno spread di 4,19 punti percentuali.

Il piano di rientro del finanziamento si ipotizza avvenga secondo lo schema dell'ammortamento francese, a rata costante.

La struttura di finanziamento prevista nel modello economico finanziario è in linea, per pricing, durata e profilo di rimborso, con i parametri che gli sponsor sono in grado di reperire sul mercato finanziario.

Il restante fabbisogno relativo agli anni successivi viene interamente descritto nel cash flow previsionale ventennale che riporta investimenti e relative coperture e al quale si rimanda per i dettagli annuali.