

Società Sportiva Dilettantistica a r.l.
Polisportiva Borgio Verezzi SB

Progetto di Riqualificazione e gestione
degli Impianti Sportivi Borgio Verezzi

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
Rivisto al 12/12/2025

Introduzione

Il presente Piano Economico Finanziario rappresenta l'analisi di sostenibilità economica e della gestione operativa, ma anche della valutazione dell'impatto ambientale e sociale del progetto di riqualificazione dell'impianto sportivo di Via Valle a Borgio Verezzi (il Progetto).

L'intervento di riqualificazione delle aree sportive di Borgio Verezzi, sia legate all'attività calcistica che quella tennistica rappresenta, negli auspici della Polisportiva Borgio Verezzi – SSD – SB a R.L., una prima parte di un più articolato percorso di recupero e risanamento dell'area che va dal centro storico fino all'area industriale che possa essere di connessione fra la città ed il territorio.

La collocazione strategica dell'area sportiva in pieno centro ed in area limitrofa al centro storico oltre che posta in un'area che necessita di una riqualificazione e sviluppo urbanistico rappresenta una occasione per un ripensamento delle dinamiche di sviluppo sportivo attualmente in atto non solo nel contesto Borgese ma anche in molti comuni limitrofi.

In un contesto urbano in continua evoluzione e con una crescente richiesta di spazi polifunzionali, il Progetto si propone come un impianto sportivo in grado di soddisfare le esigenze della comunità, promuovendo l'inclusività e la crescita delle discipline sportive locali.

Questo piano fornirà le basi per garantire la sostenibilità economica dell'impianto nel lungo periodo, valutando le opportunità di investimento, le modalità di gestione operativa e le strategie per massimizzare i ricavi, assicurando al contempo un alto livello di servizio e manutenzione. Il piano prenderà in considerazione tutte le principali voci economiche, dai costi di costruzione e gestione operativa alle previsioni di entrate derivanti dall'affitto delle strutture, dalle sponsorizzazioni e dai servizi accessori.

L'obiettivo finale è quello di rendere l'impianto un polo sportivo e sociale di successo, in grado di generare valore per l'intero Comune di Borgio Verezzi ma anche per le località limitrofe, e per le sue future generazioni.

Questo documento ha lo scopo di illustrare la sostenibilità economica, finanziaria, sociale e ambientale della riqualificazione del complesso sportivo e di gestione dell'impianto nel medio-lungo periodo ed intende fornire le informazioni necessarie per la valutazione economica della concessione e la predisposizione del proprio piano economico e finanziario che tenga conto delle caratteristiche aziendali nonché dei progetti di gestione dell'impianto.

Gli elementi del piano economico e finanziario, descritti puntualmente nei successivi paragrafi, sono elaborati a partire dalle caratteristiche della struttura, dalla stima dei costi e dei ricavi di gestione, tenuto conto delle potenzialità del bacino di utenza in relazione al territorio ove l'impianto è collocato.

1. Sostenibilità territoriale, ambientale, sociale e impatto sociale

Lo Statuto della nostra polisportiva afferma in modo chiaro e incontrovertibile i valori e gli obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale e di gestione.

Il progetto di ristrutturazione insiste su una superficie già dedicata ad attività sportive completata nel 1965 e che necessita di importanti lavori di riqualificazione per poter mantenere il valore sociale sia per le nuove generazioni ma anche per tutte le fasce di cittadinanza.

In merito alla sostenibilità territoriale, vista l'attuale configurazione, non ci saranno impatti sostanziali perché prevediamo di mantenere la collocazione esistente e gli interventi edilizi avranno una particolare attenzione alla sostenibilità, all'efficienza energetica e all'utilizzo delle più recenti tecnologie per limitare il consumo di risorse sia energetiche che ambientali. Uno dei punti di forza sarà la massimizzazione dell'utilizzo di energia autoprodotta tramite installazioni fotovoltaiche sulle superfici disponibili. Inoltre, l'utilizzo di materiali ecocompatibili e tecniche costruttive a basso impatto ambientale garantirà un inserimento armonioso del complesso nel contesto naturale circostante.

Sul piano ambientale, si intende ridurre l'impronta ecologica del complesso sportivo promuovendo la raccolta differenziata, la gestione responsabile delle acque e la piantumazione di nuove essenze arboree nelle aree verdi circostanti. Saranno adottate soluzioni per favorire la mobilità sostenibile, come la realizzazione di rastrelliere per biciclette e la promozione dell'accesso pedonale e ciclabile al centro sportivo.

Sicuramente il nostro focus è la sostenibilità sociale, poiché crediamo fermamente che lo sport sia un modello di inclusione e di supporto allo sviluppo positivo delle giovani generazioni. Offrire accesso a tutte le fasce della popolazione, sia in termini di età che di condizione sociale, come abbiamo previsto di fare, e garantire una sostenibilità finanziaria che graverà solo in minima parte sulla Pubblica Amministrazione, sono i due principali punti di forza che rendono socialmente protetto questo progetto. Verranno inoltre promosse collaborazioni con le scuole, le associazioni locali e i gruppi di volontariato per incentivare la partecipazione attiva della comunità.

La sostenibilità sociale di questo progetto è strettamente legata alla programmazione di una manutenzione accurata e pluriannuale, in modo da preservare nel tempo questa iniziativa e restituirla alla comunità in buono stato al termine della concessione. In quest'ottica, saranno previsti percorsi formativi per il personale e campagne di sensibilizzazione rivolte agli utenti e ai cittadini sul rispetto degli spazi comuni e dell'ambiente.

Infine, l'impatto sociale rappresenta la vera motivazione di tutti i soci coinvolti in questa iniziativa: vogliamo veicolare energie positive per creare un ambiente inclusivo e sano, investendo non solo tempo ma anche importanti risorse personali, per trasmettere il

valore di partecipare allo sviluppo del benessere sociale, attraverso il concetto di contribuzione al bene della comunità (“Give Back”). Il complesso sportivo sarà così un catalizzatore di relazioni, opportunità di crescita personale e coesione sociale, contribuendo a migliorare la qualità della vita di tutta la cittadinanza.

2. Descrizione della struttura

L'impianto sportivo è situato a Borgio, in Via Valle, adiacente al torrente Bottassano, immerso in un'ampia zona verde e comprende i seguenti impianti:

- campo da calcio in erba;
- spogliatoi calcio completi di docce e servizi destinati alle squadre e agli arbitri;
- tribuna per il pubblico con capienza di circa 200 persone;
- due campi di tennis e un campo da calcetto utilizzabile come terzo campo di tennis;
- spogliatoi tennis;
- ristorante/bar con ampio dehors

L'impianto sportivo è stato realizzato negli anni Sessanta e ad oggi è necessaria una radicale ristrutturazione al fine di adeguare gli impianti alle normative di sicurezza e rendere più moderno e fruibile l'intero complesso.

3. Ipotesi gestionali

La struttura, di proprietà del Comune di Borgio Verezzi, sarà data in concessione per una durata non inferiore alla previsione di rientro dall'investimento, stimata in venticinque anni dall'esercizio di entrata in funzione degli impianti ristrutturati. La Polisportiva Borgio Verezzi SB SSD a R.L., concessionaria, si impegna a garantire, per tutto il periodo di durata della concessione la fruibilità al pubblico dell'area secondo gli utilizzi previsti. Sono a carico del Concessionario le spese di riqualificazione, le utenze, la manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per il personale, la pulizia, custodia e vigilanza. Il Comune sosterrà una parte dei costi in forma di contributo alla riqualificazione, come previsto per l'art 4, comma 2 della legge 38/2021. La concessione avrà un canone pari a zero per tutta la durata del periodo.

4. Costi d'investimento

La struttura, per poter essere utilizzata, necessita di ingenti lavori di riqualificazione che suddividiamo nei seguenti lotti di intervento:

Lotto 1) - calcio: adeguamento tribune pubblico, edificazione nuovi spogliatoi calcio con installazione impianto fotovoltaico, sala polivalente, lavanderia a gettoni, bar/ristorante, area giochi bambini.

Lotto 2 a) - tennis: edificazione nuovi spogliatoi, installazione impianto fotovoltaico.

Lotto 2 b) (eventuale) - tennis/paddle club house: previsione di edificazione club house.

Lotto 3 - paddle: realizzazione di n. 2 campi da paddle coperti in sostituzione del terzo campo da tennis.

Lotto 4 (eventuale) - calcio/parcheggi/aree esterne: rifacimento recinzioni campo da calcio e manto in materiale sintetico; nuovi parcheggi in luogo dell'attuale palazzina attualmente in uso come ristorante, viabilità pedonale e ciclabile su via Valle.

L'intervento di riqualificazione nel suo complesso prevede una stima di costi pari ad euro 3.430.895,00 comprensivi di IVA. La presente analisi verte esclusivamente sulla realizzabilità, entro un triennio, dei lotti 1 - 2 a - 3 comportanti una spesa di realizzazione prevista in complessivi euro 2.680.000 Iva compresa (prevista una spesa al netto dell'IVA pari ad euro 2.424.000 e un importo IVA detraibile pari ad euro 256.000).

I lotti 2 b e 4 verranno presi in considerazione solo a reperimento fondi.

Il progetto verrà finanziato con le seguenti modalità:

- Contributo del Comune per euro 670.000,00 pari a circa il 25% del totale comprensivo di IVA, corrispondente a circa il 27,64% al netto dell'IVA. Tale contributo lo abbiamo considerato erogato al 100% nel primo anno e portato a riduzione del costo dell'investimento, talché le relative quote di ammortamento sono state calcolate sul valore dell'investimento al netto di detto contributo.
- Finanziamento da parte del Concessionario per euro 2.010.000,00 pari a circa il 75% del totale comprensivo di IVA.

Si ipotizza che il Concessionario coprirà il 20% dei costi di sua competenza con capitale proprio o finanziamento soci ed il restante 80% con un finanziamento bancario della durata di venticinque anni con un tasso di interesse che si prevede possa

beneficiare di garanzie e contributi pubblici previsti per le riqualificazioni di impianti sportivi che ne azzerano il costo. Pertanto:

capitale sociale interamente versato: 24.000,00 euro;

apporto soci sotto forma di finanziamento infruttifero: 331.000 euro;

finanziamento bancario: 1.655.000,00 euro.

Il piano di ammortamento per l'estinzione del debito bancario in 25 anni prevede una rata annua pari ad euro € 66.200.

5.Costi fissi di gestione

Nel seguito vengono analizzati i principali costi di gestione generale della struttura e quelli legati alle attività dell’impianto.

a. Canone

Il canone per la concessione dell’area è pari a zero come previsto dalla normativa di riferimento.

b. Personale

Si ipotizza che per lo svolgimento dell’attività siano necessarie le seguenti figure professionale:

Un custode

Istruttori/allenatori

Il costo complessivo di tali figure è stimato in euro 15.000,00 annui per il primo anno di esercizio, 20.000,00 al secondo anno, per salire a 50.000,00 al terzo anno nella fase di completamento della riqualificazione, e in euro 60.000,00 a regime con incrementi stimati del 5% per gli anni successivi.

c. Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria, punto per noi molto importante per poter garantire una sana gestione nel tempo, dell’intera struttura spetta al concessionario e comprende anche la riparazione e/o sostituzione delle cose mobili, la riparazione e/o sostituzione di elementi o componenti dell’impianto non più efficienti o deteriorati, le revisioni periodiche di questi ultimi previste dalla normativa vigente, la manutenzione del verde.

I costi di manutenzione sono stimabili in € 30.000 annui (50% per il secondo anno di gestione e 100% per il terzo) e con incremento del 5% annuo per i successivi.

d. Utenze

Il costo delle utenze (energia elettrica, acqua) è a carico del concessionario e, sulla base dei dati disponibili e tenuto conto del contributo derivante dall’installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia

elettrica, sono stimabili in complessivi euro 20.000,00 annui a regime (+5% per gli anni successivi).

e. Pulizia

I servizi di pulizia comprendono la pulizia ordinaria dell'intero impianto ed il servizio di disinfezione e derattizzazione di tutte le aree della struttura da effettuarsi una volta l'anno.

Si ipotizza che il costo del servizio sia di euro 6.000,00 per i primi anni, per attestarsi ad euro 12.000,00 a regime, con incrementi del 5% per gli anni successivi.

f. Costi di amministrazione

Iscrizioni a enti sportivi, costi di segreteria e gestione amministrativa stimabili in euro 15.000,00 annui. Mantenimento prima squadra calcio militante in seconda/prima categoria costo annuo stimabile in euro 20.000,00. Tali costi, a regime, ammontano complessivamente ad euro 35.000,00 (+3% di incremento anni successivi).

g. Altri oneri di gestione

Si stimano altri oneri di gestione vari (quali Tari, assicurazioni RC, oneri e tasse varie) per un importo stimato di euro 10.000,00 annuo per i primi 2 anni e passando a € 20.000 più incremento del 3% annuo a regime.

i. Quote ammortamento

Le quote di ammortamento sono ripartite per tutta la durata della concessione comunale presumibile in anni 25 dal 2027 (esercizio nel quale l'investimento sarà in buona parte completato) fino al 2052. L'importo complessivo dell'investimento è stimato in euro 2.434.123 pari al costo complessivo di riqualificazione al netto dell'IVA, come evidenziato nel prospetto numerico del business plan: euro 10.000 (spese costitutive) + 1.000.000 + 400.000 + 179.277 (realizzazione lotto 1) + 200.000 + 200.000

+ 31.971 (realizzazione lotto 2) + 198.357 (realizzazione lotto 3) + 60.000
+ 60.000 + 68.811 (spese consulenti tecnici) + 10.000 (spese consulenti
legali) + 16.014 per imprevisti = 2.434.123. Da tale importo abbiamo
dedotto il contributo comunale di euro 670.000. Pertanto le quote sono
calcolate su un investimento netto di euro 1.764.123. Il primo anno
l'importo dell'ammortamento è ridotto al 50% e così conseguentemente
l'ultimo anno.

6. Ricavi

L’analisi della potenzialità di realizzo di ricavi dalla gestione della struttura è stata fatta considerando le seguenti voci:

a. Utilizzo del campo da calcio da parte di affiliati alla Polisportiva

In considerazione del bacino di utenza si prevede, prudenzialmente, di poter contare su un numero di tesserati relativo al settore giovanile di almeno 40 unità. Fissando una quota pari ad euro 350 a testa, si ricava un introito annuo par ad euro 14.000,00.

Gli introiti derivanti dalla gestione della prima squadra, militante in seconda o al più in prima categoria, relativi ai biglietti di ingresso (per le sponsorizzazioni vedi lettera i) a seguire), possiamo stimarli in euro 15.000,00 annui (entrata 5 euro, per 16 partite annue, più una decina tra amichevoli e tornei, con una media di 120 spettatori). (+4% di incremento annuo).

Pertanto gli introiti qui previsti possiamo complessivamente stimarli in euro 29.000,00 a regime (al 50% per il primo anno di attività).

b. Organizzazione eventi sportivi/tornei relativi al calcio

La struttura potrà essere utilizzata per lo svolgimento di eventi sportivi di carattere regionale o nazionale, con possibilità di organizzare tornei sia giovanili che per prima squadra. In termini economici, disputando 4 tornei invernali, 6 tornei primaverili, è prevedibile stimare un ricavo annuo a regime di euro 15.000,00 così determinati: 1.500,00 euro a torneo per iscrizioni, partecipazione al pasto giocatori/accompagnatori, biglietti di ingresso per i tornei giovani – per la prima squadra sono già conteggiati al punto a). (+5% di incremento annuo).

c. Tennis

L’utenza attuale e lo sviluppo potenziale consentono di stimare tesseramenti annui inizialmente per euro 20.000,00 incrementabili negli anni successivi e affitto dei campi a non tesserati pari ad euro 30.000,00 (20 euro ora, per 3 ore al giorno per cinque giorni per 50 settimane per due campi). (3% di incremento annuo). Pertanto dal terzo anno stimiamo introiti complessivi per euro 50.000,00, ridotti prudenzialmente a 40.000,00 per i primi due anni (stime rilevate dalla gestione attualmente in corso).

d. Paddle

L’installazione di due campi da paddle coperti, quindi utilizzabili anche nella stagione invernale, consente di stimare tesseramenti annui per euro 10.000,00 incrementabili negli anni successivi e affitto dei campi a non tesserati per euro 50.000,00. Gli introiti complessivi sono pertanto pari ad euro 60.000,00 (costo medio 30 euro ora, per 4 ore al giorno per cinque giorni per 50 settimane, per due campi), con un 3% di incremento annuo, considerati al 50% per il primo anno di esercizio di detta attività.

e. Lavanderia a gettoni

Consideriamo che non vi sono altre lavanderie a gettoni nel Comune e che il servizio potrà essere utilizzato sia dalla clientela esterna che dal movimento sportivo che ruoterà intorno all'attività.

Prevediamo l'installazione di due lavatrici da 7 kg e 1 da 11 kg, oltre una asciugatrice. Il corrispettivo di un lavaggio è così stimabile:

Lavatrice da 7 kg euro 3 a lavaggio

Lavatrice da 11 kg euro 5 a lavaggio

Asciugatrice: euro 1 ad utilizzo.

Stimando:

- 12 lavaggi al giorno per le lavatrici da 7 kg il ricavo giornaliero è pari ad euro 36,00;
- 6 lavaggi al giorno per le lavatrici da 11 kg il ricavo giornaliero è pari ad euro 30,00;
- 18 utilizzi dell'asciugatrice al giorno, il ricavo giornaliero è pari ad euro 18,00.

Pertanto, il ricavo complessivo giornaliero è pari ad euro 84,00. Il ricavo annuo, stimando un utilizzo di sei giorni alla settimana per 50 settimane all'anno è pari ad euro 25.200,00.

Tenuto conto dell'abbattimento costi (soprattutto energetico) grazie al contributo dell'impianto fotovoltaico, dedotto l'ammortamento delle lavatrici, il consumo dell'acqua e il costo deterzivi, possiamo stimare entrate nette prudenziali annue per euro 18.000,00 con incremento 5% annuo, ridotto al 50% per il primo anno di attività.

Nel determinare l'utilizzo del servizio abbiamo considerato una media giornaliera costante, tenuto conto del maggior afflusso turistico nella stagione estiva e del pieno svolgimento delle attività sportive nel restante periodo dell'anno.

f. Sala polivalente

La sala polivalente che si andrà a realizzare sopra gli spogliatoi calcio, delle dimensioni di circa 120 mq, potrà essere affittata per eventi quali feste, tornei da tavolo (quali ad esempio. scacchi, carte, tombolate), tennis tavolo. Prevedendo un incasso mensile di euro 500,00 possiamo stimare un ricavo annuo pari ad euro 6.000,00. (+5% dal terzo anno).

g. Sagre

Quale ente sportivo possiamo realizzare tre sagre annuali. Prevediamo un introito netto complessivo pari ad euro 30.000,00. (+5% dal terzo anno).

Per stimare questi ricavi (netti) ci siamo basati sulle informazioni condivise dalla parrocchia di Borgio che regolarmente organizza delle sagre durante il periodo estivo.

h. Impianto fotovoltaico

Il contributo che porterà l'installazione di un impianto di produzione di energia rinnovabile, già stimato a riduzione dei costi previsti per la gestione della struttura, consentirà la cessione a terzi dell'eccedenza di produzione, che prudenzialmente e simbolicamente consideriamo pari ad euro 3.000 annui. La realizzazione di detto impianto contribuirà a realizzare la sostenibilità ambientale di tutto il progetto.

i. Campi estivi per bambini

L'area si presta favorevolmente allo svolgimento di campi estivi per bambini, molto richiesta e attualmente non presente nel Comune. Stimando una presenza di numero 30 bambini paganti una quota di euro 450,00 mensile, avremmo una entrata stimata su tre mesi pari ad euro 40.500. Impegnando 4 assistenti, con un costo di euro 1.800,00 mensile ciascuno, avremmo una spesa di euro 21.600,00. Calcolando ulteriori spese per pulizie, assicurazioni e materiale vario, possiamo stimare una spesa complessiva di euro 25.500,00. Pertanto, possiamo prevedere entrate nette per euro 15.000,00 (+5% per gli anni successivi).

j. Sponsor

Consideriamo la possibilità di ottenere sponsorizzazioni per complessivi euro 15.000,00 per i primi anni, incrementabili a 40.000,00 e 50.000,00 per i successivi, con incrementi del 5% a seguire.

Gli introiti previsti sono stati calcolati sulla base della storicità delle sponsorizzazioni consecutive dal calcio e dal tennis negli ultimi anni, tenuto conto dell'attrattività che andrà a concretizzarsi legata anche ad altre attività quali ad es. il paddle.

Inoltre contiamo di poter offrire ai nostri sponsor la possibilità di usufruire dello “Sport Bonus” visto che si tratta di un impianto di nuova realizzazione.

k. Bar/ristorante

La gestione del ristorante verrà affidata a terzi con la formula dell'affitto di azienda. Considerata la posizione e la storicità di un'attività di ristorazione nel luogo, stimiamo di poter affittare bar/ristorante ad un importo annuo pari ad euro 30.000,00, ridotto al 50% per il primo anno di gestione e prevedendo un + 1,5% di incremento annuo per i successivi.

l. 5xmille

Consideriamo la possibilità di ottenere l'iscrizione al 5xmille già dal primo anno per poter incassare i primi importi a T+1 pari a € 5.000 primo anno, € 7.500 il secondo anno e poi andare a regime il terzo anno con € 10.000 con un ulteriore incremento del 10% annuo. Tali importi vengono solo evidenziati nel business plan numerico, ma prudenzialmente non rientrano nel calcolo dei ricavi complessivi e del relativo utile di esercizio, così come nel calcolo del TIR.

m. Contributo Comunale Inclusione Sport Giovani

Confidiamo che l'Amministrazione Comunale riconosca il valore sociale di inclusione per i giovani del paese, soprattutto quelli di famiglie meno abbienti, confermando un contributo annuale a sostegno del ruolo di inclusione dello sport.

Conclusioni

L'entrata in funzione a regime di tutti gli impianti è prevista nel corso del 2027 le cui entrate e relative spese stimiamo ridotte del 50%, tenuto conto che gli impianti attualmente in uso, potranno essere utilizzati anche nel corso della ristrutturazione, seppure con delle limitazioni.

Come è possibile evincere dal piano economico e finanziario allegato, si raggiunge un equilibrio economico e finanziario che permette la sostenibilità dell'intervento di riqualificazione e la gestione del complesso per tutta la durata della concessione.

Valutazioni di redditività del progetto

Abbiamo provveduto a calcolare il TIR Levered e Unlevered del progetto:

TIR Levered: 48.17%

TIR Unlevered: 10.11%