

RELAZIONE TECNICA GENERALE

OGGETTO: Studio Di Fattibilità Tecnico Ed Economica
Per La Gestione Degli Immobili Comunali (Castello
Del Malconsiglio - Centro Polivalente “D’amoroso
Foco” – Complesso Sportivo “M. Di Trinco”)
CUP_B26J2200001000, CIG_9263066BDF

 Stadio Comunale
"M. Di Trinco"

Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnico-
Manutentiva RCG n° 286/2022 del 27/06/2022

COMMITTENTE: Comune di Miglionico (MT)

PROGETTISTA: Ing. TATARANNA Sabina

Miglionico, 04/02/2025

Sommario

Indice delle Figure	2
Indice delle Tabelle.....	3
Premessa e Contesto.....	4
Introduzione	5
CAPITOLO 1	6
Metodologia di Analisi e Attività di due diligence.....	6
1. Attività di due diligence:.....	6
1.1. Identificazione e ricognizione dei beni.....	6
1.2. Contratti in essere	10
1.3. Analisi del Contesto.....	10
CAPITOLO 2	10
2.1. La previsione dei costi	10
2.2. La previsione dei ricavi	14
2.3. Analisi di redditività e ricerca della condizione di sostenibilità	16

Indice delle Figure

Figura 1 Fasi dell'approccio metodologico.....	6
Figura 2 Planimetria generale stato attuale.....	9
Figura 3 Sport- Regioni, Persone di 3 anni e più che praticano sport in modo continuativo (fonte: https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0850DAI,1.0/SPORT_FRIENDS/IT1,83_63_DF_DCCV_AVQ_PERSONE_103,1.0).....	14

Indice delle Tabelle

Tabella 1 Costo lordo personale annuo (retribuzione, retribuzione contributiva, TFR, etc.) – hp. Gestione diretta	11
Tabella 2 Costo lordo personale annuo (retribuzione, retribuzione contributiva, TFR, etc.) – hp. Gestione di terzi	11
Tabella 3 Consumi Energia elettrica	11
Tabella 4 Consumi Gas	12
Tabella 5 Consumi Acqua	12
Tabella 6 Coefficienti calcolo quote Tari - Utenze non domestiche (fonte: Piano Tariffario Tari – Anno 2024 (DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11/2024 del 30/04/2024).....	13
Tabella 7 Sport regioni e tipo di comune (fonte: https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0850DAI,1.0/SPORT_FRIENDS/IT1,83_63_DF_DCCV_AVQ_PERSONE_103,1.0).....	15
Tabella 8 Dati numerici popolazione locale dell’anno 2023 (fonte: Documento Unico di Programmazione (DUP) – semplificato periodo 2025/2027 del Comune di Miglionico).....	15
Tabella 9 Stima potenziale numerosità utilizzatori campi da gioco.....	16
Tabella 10 Scenario “Gestione diretta” Previsione Flusso dei costi – Valutazione al 31/12/2024	17
Tabella 11 Scenario “Gestione di terzi” Previsione Flusso dei costi – Valutazione al 31/12/2024	17

Premessa e Contesto

L'incarico tecnico dello "Studio Di Fattibilità Tecnico Ed Economica per la Gestione Degli Immobili Comunali (Castello Del Malconsiglio - Centro Polivalente "D'Amoroso Foco" – Complesso Sportivo "M. Di Trinco")" CUP_B26J2200001000, CIG_9263066BDF, è stato conferito giusta determinazione del Responsabile tecnico dell'Area Tecnico - Manutentiva RCG n° 286/2022 del 27/06/2022.

Lo studio è finanziato con Fondo Progettazione Territoriale di cui al D.P.C.M. del 17-12-2021 – Proposte progettuali Bandi PNRR (2021-2027) – misura innovativa a sostegno degli enti territoriali al fine di accelerare la progettazione nei piccoli Comuni, Province e Città delle Regioni del Sud, Marche, Umbria e nei centri delle aree interne.

Lo studio ha ad oggetto la rivitalizzazione del Castello del Malconsiglio, e contestualmente l'integrazione delle funzioni con gli altri immobili comunali, così come previsto dal *Piano di Gestione Integrato per la Valorizzazione funzionale degli immobili di interesse Storico Artistico-Culturale del Comune di Miglionico (MT)*. Il Piano di Gestione Integrato prevede la realizzazione di una serie di azioni/proposte progettuali di valorizzazione immobiliare specifiche, ciascuna calibrata in funzione delle peculiarità del singolo immobile, ma nel contempo sinergicamente interconnesse. Concretamente ciò si traduce nella creazione di un link in termini di funzioni d'uso, opportunamente diversificate e integrate, con l'obiettivo di potenziare l'offerta turistica, attrarre investimenti da parte di players nazionali e internazionali, e innescare un processo di sviluppo locale sul piano sociale ed economico.

Il patrimonio in oggetto risulta essere estremamente differenziato, per tipologia, stato conservativo e livello di pregio. Esso comprende beni di interesse storico artistico-culturale – il Castello del Malconsiglio e il Convento di San Francesco d'Assisi, di edilizia scolastica – Centro Polivalente "D'Amoroso-Foco e l'Impianto sportivo "M. Di Trinco".

Trattasi di una strategia complessiva che, partendo da una visione unitaria della gestione dei beni immobili, consentirà all'ente di intercettare e allocare razionalmente le risorse, e di massimizzare l'utilità che tali beni sono in grado di esplicare sull'intera comunità.

Introduzione

Il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta una risorsa per le Pubbliche amministrazioni centrali e locali. Allo status quo, rispetto all'organizzazione delle Amministrazioni Pubbliche (PA), il patrimonio immobiliare risulta spesso sovradimensionato, sottoutilizzato o perfino inutilizzato. I costi di gestione degli immobili pubblici, connessi alla fase di esercizio e agli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sono considerevoli e spesso superiori alla redditività che l'immobile è in grado di generare. L'ottimizzazione dei costi può essere attuata attraverso piani di razionalizzazione, dismissione (qualora essi non siano più funzionali alle attività amministrative) o, come in molteplici casi, messa a reddito e valorizzazione degli immobili attraverso concessioni e/o locazioni.

La concessione va collocata all'interno dell'esercizio del potere pubblico allorché tale esercizio è inteso come la funzione svolta da una Pubblica Amministrazione nell'interesse della collettività organizzata (Giannini, *Diritto pubblico dell'economia*, Il Mulino, Bologna, 1977). Con la concessione, infatti, la PA affida ad un privato la gestione di un bene, un servizio pubblico o la realizzazione di lavori strumentali alla erogazione di quest'ultimo, con l'obiettivo di ottenerne un vantaggio concreto per l'interesse pubblico. Questa scelta ha quale presupposto l'idea che attraverso le maggiori disponibilità di risorse del privato, specifiche competenze e la sua più efficiente capacità distributiva, la PA possa ottenere una migliore gestione del bene pubblico e/o del servizio. Negli ultimi decenni, la cessione del diritto d'uso di beni immobiliari è stata ampiamente utilizzata come approccio efficace per migliorare l'offerta dei servizi pubblici facendo ricorso ad investimenti privati. Nello stesso tempo, questa pratica è divenuta uno strumento cruciale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Alla base di una concessione, deve esserci un'attenta valutazione circa la sostenibilità finanziaria dell'operazione per il concessionario, che si esplicita nello sviluppo di un piano economico e finanziario, quindi la corretta valutazione di un canone sostenibile per il concessionario o di un contributo di sostegno da parte del concedente.

Alla base di una concessione, quindi, deve esserci una attenta programmazione che si Come precisato nel Decreto Legislativo 36/2023 Codice degli Appalti, LIBRO IV | PARTE II - DEI CONTRATTI DI CONCESSIONE art. 177, commi 5 e 6 *"l'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio. Se l'operazione economica non può da sola conseguire l'equilibrio economico-finanziario, è ammesso un intervento pubblico di sostegno. L'intervento pubblico può consistere in un contributo finanziario, nella prestazione di garanzie o nella cessione in proprietà di beni immobili o di altri diritti"*.

Lo studio risponde al *quesito* posto dalla committenza ovvero la definizione dei possibili modelli di gestione del *Complesso Sportivo "M. Di Trinco"*.

Di seguito una breve disamina della struttura della relazione.

Il Capitolo 1 espone i risultati dell'attività di ricognizione delle consistenze e delle destinazioni d'uso, natura giuridica dei beni ed eventuali contratti in essere (concessioni, convenzioni, locazioni, etc.).

Il Capitolo 2 espone la metodologia utilizzata, vi è la descrizione dei dati utilizzati per le analisi, espone le analisi e i risultati.

CAPITOLO 1

Metodologia di Analisi e Attività di due diligence

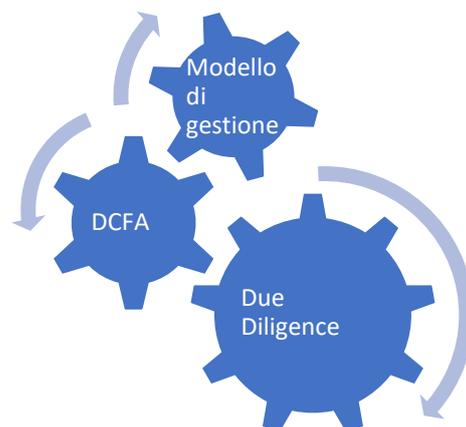
Il quesito alla base dello studio, posto dalla PA proprietaria, è la definizione di un modello di gestione del bene con individuazione del profilo del soggetto gestore, che derivi da preliminari Analisi economico-finanziarie, finalizzate a esplorare la potenziale redditività dell'immobile quindi l'attrattività dell'investimento per un ordinario gestore.

Attualmente il bene risulta utilizzato solo in maniera occasionale. La condizione di "non uso" e nel contempo la carenza di risorse finanziarie nella PA si sono ripercorse nelle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, quindi nella ridotta frequenza degli interventi stessi. Tali fattori hanno innescato un processo di progressivo degrado, che può essere arrestato solo attraverso l'attuazione di strategie di valorizzazione finalizzate alla *rivitalizzazione* del bene nella propria interezza.

La prima fase della metodologia coincide con l'attività di *due diligence* ovvero l'attività di indagine che consente di identificare il bene sul profilo urbanistico, catastale, tecnico/progettuale, legale, e sulla base di tali informazioni collocarlo, eventualmente, nel mercato immobiliare di riferimento.

Successivamente la stima della potenziale redditività, esplicita dalle diverse funzioni d'uso, è effettuata attraverso l'Analisi Costi Ricavi (ACR) - tecnica analitica normalmente utilizzata nella valutazione degli investimenti immobiliari per esprimere giudizi di valore o, come nel caso specifico, pervenire a valutazioni circa la sostenibilità economico-finanziaria associata alla gestione del complesso e l'erogazione di servizi sportivi. A valle delle analisi saranno individuati gli elementi essenziali del modello di gestione ritenuto maggiormente adeguato.

Figura 1 Fasi dell'approccio metodologico



1. Attività di due diligence:

1.1. Identificazione e ricognizione dei beni

La prima fase dello studio è la ricognizione del bene sotto il profilo giuridico, urbanistico e catastale. Tali informazioni sono state tratte dalla banca dati del Dipartimento del Tesoro (https://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/patrimonio_pubblico/censimento_immobili_publici/open_data_immobili/). A partire dal 2010, il Dipartimento del Tesoro conduce annualmente il censimento dei beni immobili pubblici nell'ambito del progetto Patrimonio della PA. Ogni PA comunica

i dati sui beni immobili (fabbricati e terreni), detenuti o utilizzati a qualunque titolo al 31/12 dell'anno precedente a quello in cui si svolge la rilevazione, fornendo informazioni a livello di unità catastale, su localizzazione, tipo di utilizzo, caratteristiche immobiliari del bene. Nella banca dati del Dipartimento del Tesoro sono contenute informazioni sugli immobili di circa 11.000 amministrazioni pubbliche, centrali e locali, utilizzando criteri e sistemi di classificazione omogenei. Nell'applicativo sviluppato per la rilevazione, inoltre, è stato implementato il sistema patrimonio Gis (Geographic information system), che consente la geolocalizzazione delle unità immobiliari censite sulla base dell'indirizzo indicato e, in tal modo, di associarle alle rispettive zone Omi- aree omogenee di mercato, definite annualmente dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate. Ciò rende la banca dati del DT uno strumento informativo, unico a livello nazionale, per indagare le caratteristiche e l'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico e individuare possibili misure di valorizzazione e di gestione più efficiente (https://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/patrimonio_pubblico/censimento_immobili_publici/). Specificatamente le informazioni fornite sono le seguenti:

- ✚ dati anagrafici: natura del bene (fabbricato o terreno), stato di accatastamento, identificativo del bene (coordinate catastali o codice del bene attribuito dall'amministrazione al bene non accatastato), localizzazione (comune, cap, indirizzo e civico);
- ✚ proprietà e utilizzo: amministrazione proprietaria, utilizzo (es. diretto, dato in uso a terzi a titolo oneroso o a titolo gratuito, non utilizzato, ecc.), finalità di utilizzo (es. attività amministrativa, edilizia residenziale pubblica, ecc.);
- ✚ caratteristiche immobiliari: tipologia immobiliare (es. abitazione, ospedale, caserma, ecc.), dimensione (superficie e/o cubatura), epoca di costruzione, presenza di vincolo culturale/paesaggistico, valore di bilancio (se l'amministrazione è proprietaria), valore di mercato (se disponibile e, in caso affermativo, indicazione dell'anno di stima), denominazione del bene, presenza di ipoteca.
- ✚ Eventuale dato sul canone annuo qualora trattasi di immobili locati o in affitto.

In *tabella 1* sono riportate le informazioni estrapolate per gli immobili in oggetto. Si specifica che tali dati sono relativi all'ultimo censimento disponibile - anno 2018; le informazioni riportate non sono mutate.

L'impianto sportivo allo stato attuale risulta essere "*Utilizzato direttamente*" per finalità "Attività sportiva, ricreativa e di intrattenimento". La *natura giuridica*¹ del bene in oggetto è "Patrimonio disponibile" ed è di proprietà del Comune di Miglionico, che pertanto viene riportato nella sezione Ente proprietario. La gestione del patrimonio disponibile entra nella sfera del diritto privato, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

¹ Nella sezione "natura giuridica" i beni sono censiti con le seguenti categorie: i) Demanio ii) ND in quanto l'Amministrazione non è proprietaria iii) Patrimonio disponibile iiiii) Patrimonio indisponibile.

Amministrazione Denominazione	Amministrazione Codice Fiscale	Zona Geografica (Amministrazione)	Regione (Amministrazione)	Provincia (Amministrazione)	Comune (Amministrazione)	Natura del bene	Stato Accatastamento	Sistema Catastale	Zona Geografica (Bene Immobile)	Macro Fascia di popolazione e comune (Bene Immobile)	Scheda Bene Immobile Indirizzo	Immobile Geo-Ref. SI/NO	Bene Immobile Comune Catasto	Bene Immobile Foglio Catasto Ordinario	Bene Immobile Particella Catasto Ordinario	Bene Immobile Tipo Particella	Bene Immobile Subalterno	Titolo di utilizzo/de tenzione	Comproprietà	Compendio	Descrizione Compendio	Tipologia Compendio	Tipologia Bene Immobile	Utilizzo Bene Immobile	Finalità Bene Immobile	Natura Giuridica	Scheda Bene Immobile Superficie lorda IMQ	Scheda Bene Immobile Superficie pertinenziale MQ	Epoca Costruzione	Vincolo culturale/paesaggistico	Edificabilità (Terreni)	Diritti di superficie	Ente Proprietario Denominazione	Ente Proprietario Codice Fiscale	Bene Locato
COMUNE DI MIGLIONICO (MT)	[80002950774]	SUD	BASILICATA	MATERA	Miglionico	Unità Immobiliari	Accatastato	Ordinario	SUD	Da 1.001 a 5.000	Contrada Serre	No	F201	32	1264	Non Definito	3	In proprietà	No	Non Definito	Non Definito	Non Definito	Impianto sportivo	Utilizzato direttamente	Attività sportiva, ricreativa e di intrattenimento	Patrimonio disponibile	12750	0	Dal 1971 al 1980	Nessuno	Non Definito	Non Definito	COMUNE DI MIGLIONICO (MT)	[80002950774]	No

1.2. Contratti in essere

L'analisi e il piano di gestione incorporano eventuali contratti già in essere, al fine di valutare l'interazione tra il futuro soggetto gestore e i concessionari ivi presenti. Per il bene in oggetto non vi sono contratti in essere.

1.3. Analisi del Contesto

L'analisi del contesto nel caso in esame è finalizzata alla valutazione dell'entità della domanda che potrebbe essere esplicitata dall'utenza generata dai Comuni appartenenti alla medesima area geografica territoriale - area Bradanica - in particolare Grottole (distanza 12,8 km) e Pomarico (11,1 km) e Montescaglioso (26,1 km).

Tutte le località sono già dotate di Impianti sportivi comunali con similari dotazioni e attrezzature sportive, pertanto nella stima della domanda attesa non si è tenuto conto dell'eventuale contributo delle stesse.

CAPITOLO 2

2.1. La previsione dei costi

La previsione di tali voci è stata condotta sulla base del principio dell'ordinarietà circa le capacità di gestione del soggetto gestore, ipotizzando due possibili modelli di gestione:

- i. Gestione diretta: l'ente proprietario gestisce direttamente l'impianto sportivo e la relativa bigliettazione per l'utilizzo temporaneo dei campi da calcio e da tennis in erba sintetica;
- ii. Affidamento della gestione a terzi: il bene è affidato ad un soggetto gestore dotato di idonee competenze tecniche, incaricato della erogazione di servizi sportivi quali la concessione in uso dei campi da gioco, realizzazione di eventi sportivi (campionati, manifestazioni e competizioni etc.), implementazione di scuola di calcio per bambini e settore giovanile, etc.

La stima dei costi sostenuti dal gestore è stata effettuata previe ipotesi di dimensionamento dell'attività: ore di apertura al pubblico, personale impiegato, costi utenze, tasse, costi di manutenzione ordinaria, eventuali costi di investimento iniziale per allestimenti.

In entrambi gli scenari di gestione si è ipotizzato che il gestore dimensiona la propria attività al fine di garantire un'apertura di 22 ore settimanali, distribuite su n.4 giorni per settimana, inclusa la domenica. Si elencano di seguito i costi di cui si è tenuto conto nell'analisi.

Costo personale dipendente

In linea con i contratti previsti nello specifico settore il rapporto di lavoro del personale dipendente, quindi il regime contrattuale è disciplinato dal *Contratto Collettivo Nazionale del lavoro Impianti Sportivi e Attività sportive - In vigore dal 01/09/2022 al 31/08/2025*.

L'ipotesi, sia nel modello di gestione diretta che nel modello di gestione di terzi, è che si proceda all'assunzione di n.1 unità con inquadramento *Operatore Complementare dello Sport di IV° LIVELLO* con contratto a tempo parziale (part-time). *L'operatore complementare* sarà incaricato della manutenzione ordinaria del Campo da calcio in erba, della pulizia delle aree pertinenziali esterne, della supervisione e del controllo durante gli eventi, le competizioni e le manifestazioni, oltre che dell'assistenza della clientela.

A questi va ad aggiungersi, nel solo scenario di gestione da parte di terzi (tabella 2), l'assunzione di n.1 unità con inquadramento *Operatore sportivo allenatore* a tempo parziale.

L'operatore sportivo allenatore, dovrà possedere specifiche conoscenze tecniche e capacità tecnico-pratiche, necessarie all'implementazione di servizi aggiuntivi quali scuola calcio, corsi di tennis, etc.

Tabella 1 Costo lordo personale annuo (retribuzione, retribuzione contributiva, TFR, etc.) – hp. Gestione diretta

INQUADRAMENTO	LIVELLO	MINIMO MENSILE	MINIMO GIORNALIERO	CONTRIBUTIVA (B)	TREDICESIMA (C)	TFR (D)	A+B+C+D	(A+B+C+D)/2
OPERATORI COMPLEMENTARI DELLO SPORT	QUARTO LIVELLO	€ 1 330,50	€ 51,17	€ 292,71	€ 1 330,50	€ 1 182,67	€ 18 771,88	€ 9 385,94

Tabella 2 Costo lordo personale annuo (retribuzione, retribuzione contributiva, TFR, etc.) – hp. Gestione di terzi

INQUADRAMENTO	LIVELLO	MINIMO MENSILE CONGLOBATO (A)	MINIMO GIORNALIERO (ripartitore 26)	CONTRIBUTIVA (B)	TREDICESIMA (C)	TFR (D)	A+B+C+D	(A+B+C+D)/2	(A+B+C+D)/4
OPERATORI COMPLEMENTARI DELLO SPORT	QUARTO LIVELLO	€ 1 330,50	€ 51,17	€ 292,71	€ 1 330,50	€ 1 182,67	€ 18 771,88	€ 9 385,94	-
OPERATORI SPORTIVO/ALLENATORE	QUARTO LIVELLO	€ 1 330,50	€ 51,17	€ 292,71	€ 1 330,50	€ 1 182,67	€ 18 771,88		€ 4 692,97
TOTALE									€ 14 078,91

Costo Pulizie

Il costo delle pulizie è stato stimato sulla base di un'indagine condotta nello specifico settore, da cui è emersa una tariffa media pari a circa 25 €/ora per pulizie ordinarie; nella gestione a regime è stata considerata la tariffa ordinaria, e un quantitativo di ore e una frequenza ottimale dipendente dalla destinazione e dalla frequenza d'uso dello spazio. Gli spazi soggetti a operazioni di pulizia sono gli spogliatoi, i servizi igienici e l'ufficio/deposito attrezzature. Il costo delle pulizie annuale è stato stimato pari a circa 2400,00 €.

Costi utenze gas, luce, idrica

I costi relativi alle utenze luce, gas e idrica sono stati stimati sulla base dei consumi forniti dall'ente. I costi annuali attesi per le forniture acqua e gas, è stato assunto pari al valore medio dei consumi effettivamente sostenuti per le annualità 2022, 2023 e 2024. Il costo annuale atteso per la fornitura di energia elettrica è stato assunto pari al valore medio dei consumi effettivamente sostenuti nelle annualità 2023 e 2024, in quanto nel 2022 l'impianto luci è stato oggetto di intervento di ammodernamento.

I consumi relativi alle annualità 2020 e 2021, non sono stati considerati, in quanto non rappresentativi di una condizione d'uso ordinaria a causa degli effetti dell'emergenza epidemiologica Covid-19.

Tabella 3 Consumi Energia elettrica

ANNO	POD	IMMOBILE	SPESA ANNUALE
2020	IT001E89999331	IMPIANTI SPORTIVI	3 747,18 €
2021	IT001E89999331	IMPIANTI SPORTIVI	6 826,81 €
2022	IT001E89999331	IMPIANTI SPORTIVI	9 568,45 €
2023	IT001E89999331	IMPIANTI SPORTIVI	6 172,18 €
2024	IT001E89999331	IMPIANTI SPORTIVI	4 983,40 €

Tabella 4 Consumi Gas

ANNO	PDR	IMMOBILE	SPESA ANNUALE
2020	882611382447	IMPIANTI SPORTIVI	464,52 €
2021	882611382447	IMPIANTI SPORTIVI	317,32 €
2022	882611382447	IMPIANTI SPORTIVI	752,25 €
2023	882611382447	IMPIANTI SPORTIVI	663,62 €
2024	882611382447	IMPIANTI SPORTIVI	555,38 €

Tabella 5 Consumi Acqua

ANNO	CONTRATTO	IMMOBILE	SPESA ANNUALE
2020	2003 C 332171	IMPIANTI SPORTIVI	5 277,01 €
2021	2003 C 332171	IMPIANTI SPORTIVI	7 915,19 €
2022	2003 C 332171	IMPIANTI SPORTIVI	14 705,93 €
2023	2003 C 332171	IMPIANTI SPORTIVI	11 500,00 €
2024	2003 C 332171	IMPIANTI SPORTIVI	11 723,98 €

Costi di manutenzione ordinaria

I costi di manutenzione ordinaria considerati sono i seguenti:

- Manutenzione ordinaria Impianto di riscaldamento: costo associato al controllo di efficienza energetica annuale del generatore caldaia servente l'impianto di riscaldamento degli spogliatoi e dei servizi igienici; il costo annualmente sostenuto dall'Ente è pari a circa 200,00 €.
- Manutenzione ordinaria macchinari: costo sostenuto annualmente dall'Ente per la manutenzione ordinaria del trattore e del Taglia erba utilizzati per il taglio dell'erba del Campo da calcio. Il costo ammonta normalmente a circa 500,00 € annui;
- Manutenzione ordinaria Campi in erba sintetica: interventi di spazzolatura, aspirazione profonda del manto erboso con trattorino e spazzolone al fine di mantenere il manto erboso omogeneo e disinfezione dello stesso. È stata ipotizzata una frequenza annuale degli interventi per entrambi i campi presenti. Il costo complessivo stimato è pari a circa 1000,00 €, e coincide con il corrispettivo pagato nell'ipotesi il gestore non dotato di macchinari adeguati, esternalizzi a terzi la realizzazione degli interventi;
- Manutenzione ordinaria Campo in erba e aree pertinenziali: tali costi non sono stati computati in quanto rientrano tra le mansioni dell'*Operatore complementare sportivo*.

Costo assicurazione

Il costo relativo all'assicurazione di Responsabilità civile Terzi per eventuali danni arrecati a terzi, sostenuto dall'eventuale soggetto gestore, non è stato stimato nell'ambito della presente analisi, in quanto funzione dello specifico profilo del soggetto gestore, e delle tipologie di attività eventualmente implementate;

Tasse

Nell'ipotesi in cui la gestione dell'Impianto sportivo sia affidata a terzi, è fatto obbligo per il soggetto gestore la corresponsione della tassa dei rifiuti (TARI). Tale costo è stato stimato in funzione della specifica categoria dell'utenza non domestica "Impianti sportivi" (Tabella 6) come da Piano Tariffario Tari – Anno 2024, *DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11/2024 del 30/04/2024*. Sono state considerate nella computazione le superfici utili dei locali Spogliatoi, servizi igienici e ufficio, e della Tribuna coperta. L'importo stimato è pari a circa 993,00 €, e in via esemplificativa mantenuto costante per l'intero periodo di analisi.

Tabella 6 Coefficienti calcolo quote Tari - Utenze non domestiche (fonte: Piano Tariffario Tari – Anno 2024 (DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 11/2024 del 30/04/2024)

	Categoria attività	Quota fissa (€/mq/anno)	Quota Variabile (€/mq/anno)
1	Musei, biblioteche, scuole, associazioni, luoghi di culto	0,93	2,16
2	Cinematografi e teatri	0,69	1,60
3	Autorimesse e magazzini senza alcuna vendita diretta	0,65	1,51
4	Campeggi, distributori carburanti, impianti sportivi	1,09	2,56
5	Stabilimenti balneari e simili	0,87	2,05
6	Esposizioni, autosaloni	0,84	1,98
7	Alberghi con ristorante	2,08	4,84
8	Alberghi senza ristorante	1,60	3,76
9	Case di cura e riposo	1,61	3,79
10	Ospedali	2,11	4,98
11	Uffici, agenzie, studi professionali	1,73	4,07
12	Banche ed istituti di credito	1,76	4,11
13	Negozi abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli	1,67	3,90
14	Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	2,22	5,22
15	Negozi particolari quali filatelia, tende e tessuti, tappeti, cappelli e ombrelli, antiquariato	1,35	3,13
16	Banchi di mercato beni durevoli	2,47	5,81
17	Attività artigianali tipo botteghe: parrucchiere, barbiere, estetista	2,22	5,22
18	Attività artigianali tipo botteghe: falegname, idraulico, fabbro, elettricista	1,54	3,59
19	Carrozzeria, autofficina, elettrauto	2,04	4,74
20	Attività industriali con capannoni di produzione	0,95	2,19
21	Attività artigianali di produzione beni specifici	1,02	2,37
22	Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub	3,77	8,81
23	Mense, birrerie, amburgherie	3,77	8,70
24	Bar, caffè, pasticceria	3,22	7,49
25	Supermercato, pane e pasta, macelleria, salumi e formaggi, generi alimentari	1,85	4,28
26	Plurilicenze alimentari e/o miste	2,66	6,23
27	Ortofrutta, pescherie, fiori e piante, pizza al taglio	4,57	10,64
28	Ipermercati di generi misti	4,04	9,33
29	Banchi di mercato genere alimentari	12,18	28,20

2.2. La previsione dei ricavi

La previsione dei ricavi attesi è strettamente connessa alla potenziale domanda di servizi sportivi esplicita essenzialmente dalla comunità locale residente. Infatti, come emerso dall'analisi del Contesto geografico di riferimento, non si ritiene che i Comuni limitrofi possano contribuire alla formazione della stessa poiché già dotati di similari impianti sportivi.

Non sono stati rilevati dati numerici relativi ai titoli di accesso finora pagati per la fruizione dei servizi sportivi quali campo da calcio e campo da tennis. Tuttavia, considerato che fino ad oggi la disponibilità degli spazi è avvenuta in maniera saltuaria e non organizzata, si ritiene che tali dati non sarebbero stati rappresentativi della potenziale domanda attesa.

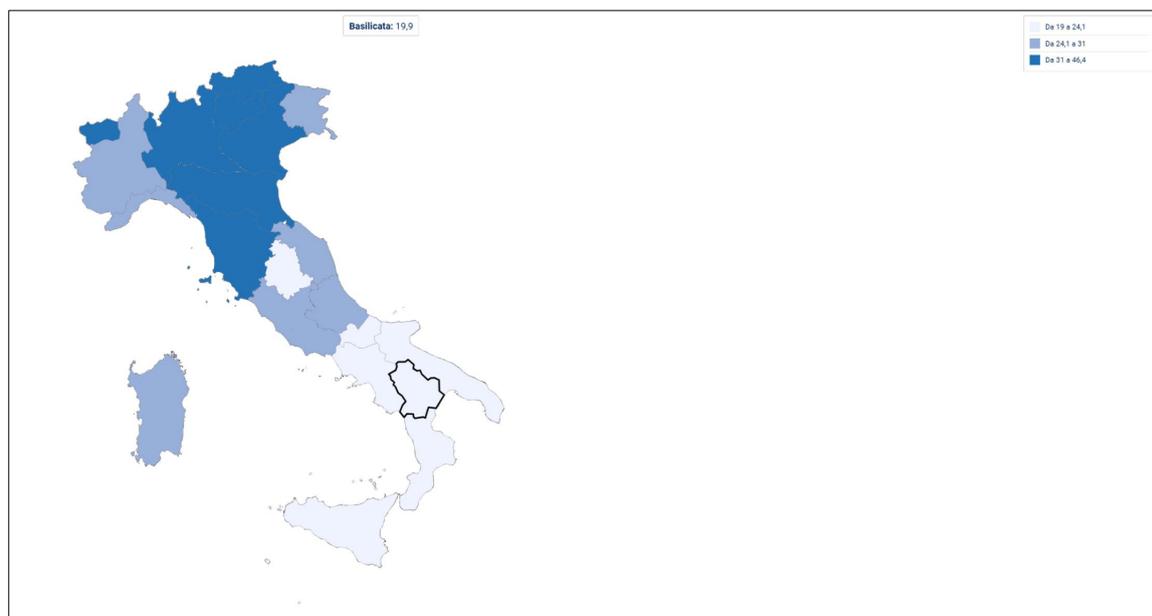
Pertanto la domanda attesa è stata determinata sulla base di dati derivanti da indagini statistiche nazionali e da rilevamento nella località in oggetto delle attività sportive realmente praticate.

Un'indagine statistica, condotta dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) ha rilevato all'*attitudine allo sport degli italiani* misurandola attraverso i seguenti indicatori:

- Persone di 3 anni e più che svolgono/non svolgono pratica sportiva: non praticano sport/né attività fisica;
- Persone di 3 anni e più che svolgono/non svolgono pratica sportiva: solo qualche attività fisica;
- Persone di 3 anni e più che svolgono/non svolgono pratica sportiva: in modo saltuario;
- Persone di 3 anni e più che svolgono/non svolgono pratica sportiva: in modo continuativo;

Emerge che per la Basilicata all'anno 2023 il 19,9% delle persone di 3 anni e più praticano sport in modo continuativo (Figura 3).

Figura 3 Sport- Regioni, Persone di 3 anni e più che praticano sport in modo continuativo (fonte: https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0850DAI,1.0/SPORT_FRIENDS/IT1,83_63_DF_DCCV_AVQ_PERSONE_103,1.0)



Il dato è stato poi approfondito selezionando la dimensione del comune, ovvero numero di abitanti tra 2.001 e 10.000, ottenendo una percentuale delle *persone di 3 anni e più praticano sport in modo continuativo* pari al 26,90% (Tabella 7).

Tabella 7 Sport regioni e tipo di comune (fonte: https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1,Z0850DAI,1.0/SPORT_FRIENDS/IT1,83_63_DF_DCCV_AVQ_PERSONE_103,1.0)

Sport - regioni e tipo di comune				
Frequenza: Annuale				
Misura: Per 100 persone con le stesse caratteristiche				
Tempo	2023			
Indicatore	Persone di 3 anni e più che svolgono / non svolgono pratica sportiva: praticano sport: in modo continuativo	Persone di 3 anni e più che svolgono / non svolgono pratica sportiva: praticano sport: in modo saltuario	Persone di 3 anni e più che svolgono / non svolgono pratica sportiva: praticano sport: solo qualche attività fisica	Persone di 3 anni e più che svolgono / non svolgono pratica sportiva: non praticano sport, né attività fisica
Territorio				
Italia	28,3	8,6	27,9	35
Basilicata	19,9	6,2	19,7	54,2
2.001 - 10.000 ab.	26,9	9,1	29	34,8

I dati numerici della popolazione locale all'anno 2023 (tabella 8) sono stati ricavati dal *Documento Unico di Programmazione (DUP) – semplificato periodo 2025/2027 del Comune di Miglionico*, che fornisce il confronto numerico tra la popolazione residente al 2011 e al 2023, e dettaglia il dato numerico per sesso e per fasce di età.

Tabella 8 Dati numerici popolazione locale dell'anno 2023 (fonte: Documento Unico di Programmazione (DUP) – semplificato periodo 2025/2027 del Comune di Miglionico)

1.1.1	Popolazione legale al censimento del 2011	n.	2565
-------	---	----	------

1.1.2	Popolazione residente alla fine del penultimo anno precedente 2023	n.	2364
	di cui:		
	maschi	n.	1243
	femmine	n.	1121
	di cui:		
	in età prescolare (0 / 5 anni)	n.	53
	in età scuola dell'obbligo (7 / 16 anni)	n.	176
	in forza lavoro 1° occupazione (17 / 29 anni)	n.	350
	in età adulta (30 / 65 anni)	n.	1151
	oltre 65 anni	n.	593

Nell'ipotesi che circa il 31,3%² della popolazione maschile tra i 7-65 anni (tabella 9) di coloro che praticano sport in maniera continuativa – calcolato come il 26,90% della popolazione residente in linea con la succitata indagine statistica ISTAT- pratici il calcio, si stima che numericamente la domanda di tale servizio potrebbe essere esplicitata da n.74 utenti di sesso maschile. Tali dati trovano riscontro nei dati forniti dall'Associazione calcistica locale "Miglionico Calcio" che ha dichiarato per il corrente anno un numero di iscritti tesserati pari a circa 70, esclusivamente di sesso maschile.

Nell'ipotesi che circa il 11,3%³ della popolazione maschile e il 13,4%⁴ della popolazione femminile tra i 7-65 anni (tabella 9) di coloro che praticano sport in maniera continuativa – calcolato come il 26,90%

² Ipotesi elaborata sulla base dei dati statistici forniti dai report CONI: I numeri dello Sport 2021-2022

³ Ipotesi elaborata sulla base dei dati statistici forniti dai report CONI: I numeri dello Sport 2021-2022

⁴ Ipotesi elaborata sulla base dei dati statistici forniti dai report CONI: I numeri dello Sport 2021-2022

della popolazione residente in linea con la succitata indagine statistica ISTAT- pratici il tennis, si stima che numericamente la domanda di tale servizio potrebbe essere esplicata da n.27 utenti di sesso maschile e n. 24 utenti di sesso femminile. Tuttavia nella località di Miglionico non sono presenti Associazioni o Circoli di Tennis, pertanto non si ritiene che i dati stimati a partire dalle indagini statistiche nazionali possano essere estesi alla realtà locale.

Tabella 9 Stima potenziale numerosità utilizzatori campi da gioco

fasce d'età	numerosità	numerosità per sesso		praticanti sport in modo continuativo		calcio	tennis	
		maschi	femmine	26,90%		31,3%	11,3%	13,4%
				maschi	femmine	maschi	maschi	femmine
età prescolare (0-5)anni	36	19	17	5	5	2	1	1
età scuola dell'obbligo (7-16)	176	93	83	25	22	8	3	3
in forza lavoro (17-29)	350	184	166	50	45	15	6	5
in età adulta (30/65)	1151	605	546	163	147	51	18	17
oltre 65	593	312	281	84	76	26	9	9
domanda attesa per sesso e per sport da praticanti con età compresa tra 7 e 65 anni						74	27	24

In definitiva si ritiene che la potenziale domanda esplicata dalla comunità locale sia data dai soli utenti maschili che praticano calcio, numericamente pari a n.74.

Tuttavia, considerato che negli sport collettivi i criteri di formazione delle squadre attengono, oltre alla distinzione per sesso, anche per fascia d'età e relazioni interpersonali, è lecito presupporre che tali fattori possano incidere negativamente sul numero effettivo di potenziali utenti stimato.

Inoltre, si deve considerare che gran parte dei potenziali utilizzatori nella fascia di età compresa tra i 19-25 anni, censiti tra i residenti, non vivono stabilmente nel comune in oggetto ma in altre città italiane perché impegnati in percorsi di studi universitari, o per motivi lavorativi. Pertanto la suddetta stima è da intendersi quale utenza massima attesa probabilmente solo in limitati periodi dell'anno, quali periodo estivo e festività nazionali.

2.3. Analisi di redditività e ricerca della condizione di sostenibilità

In generale, la tecnica più comunemente utilizzata nelle valutazioni economico-finanziarie ex-ante è l'analisi costi-ricavi (ACR) basata sui flussi di cassa attesi. La valutazione della redditività è effettuata attraverso l'attualizzazione della somma finanziaria dei flussi di cassa, costi e ricavi, generati dall'investimento/operazione nel tempo. Durante la gestione del bene i flussi monetari sono rappresentati, in ogni periodo considerato, dalla differenza tra i ricavi, derivanti dalle locazioni o dai proventi generati da attività implementate all'interno, ed i costi di implementazione, gestione e manutenzione. Il valore positivo di tale somma indica un'operazione redditiva, al contrario un valore negativo è indice di assenza di redditività.

Nel caso in esame si ritiene che la domanda potenziale attesa non sia in grado di generare un apprezzabile flusso di ricavi: il numero esiguo di potenziali utenti, pari a n.74, potrebbe ridursi progressivamente nel tempo a causa di dinamiche socio-demografiche in atto quali spopolamento e trend decrescente della popolazione residente. Si è di fatto nel caso di una domanda non strutturata.

L'analisi del flusso dei costi atteso, ipotizzati quali annualità costanti secondo un sistema di prezzi fissi, è stata effettuata nell'ipotesi di un periodo di gestione della durata di cinque anni. Si riportano nelle *Tablelle 10 e 11*, le analisi dei flussi dei costi per entrambi gli scenari di gestione.

Tabella 10 Scenario "Gestione diretta" Previsione Flusso dei costi – Valutazione al 31/12/2024

VOCE	Costi (a regime)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Costo delle Pulizie	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00
Manutenzione Impianto di riscaldamento	-200,00	-200,00	-200,00	-280,00	-200,00	-200,00
Manutenzione Macchinari (tagliaerba, trattore)	-500,00	-500,00	-500,00	-700,00	-500,00	-500,00
Manutenzione campi in erba sintetica (tennis e calcio)	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00
Costo del Personale	-9385,94	-9385,94	-9385,94	-9385,94	-9385,94	-9385,94
Utenze 2024	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18
Totale costi		- 32 364,12 €	- 32 364,12 €	- 32 644,12 €	- 32 364,12 €	- 32 364,12 €

Tabella 11 Scenario "Gestione di terzi" Previsione Flusso dei costi – Valutazione al 31/12/2024

TIPO DI INTERVENTO	Costi (a regime)	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Costo delle Pulizie	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00	-2400,00
Manutenzione Impianto di riscaldamento	-200,00	-200,00	-200,00	-200,00	-200,00	-200,00
Manutenzione Macchinari (tagliaerba, trattore)	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00	-500,00
Manutenzione campi in erba sintetica (tennis e calcio)	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00	-1000,00
Costo del Personale	-14078,91	-14078,91	-14078,91	-14078,91	-14078,91	-14078,91
Utenze	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18	-18878,18
Tari	-993,60	-993,60	-993,60	-993,60	-993,60	-993,60
Totale costi		- 38 050,69 €				

Nello scenario "Gestione diretta" l'assetto dei Costi tiene conto anche del costo di manutenzione straordinaria per i macchinari e per gli impianti. Il costo del personale deriva dall'ipotesi che l'ente proprietario nel caso di gestione diretta si limiti all'assunzione di una sola risorsa incaricata delle operazioni di manutenzione ordinaria degli spazi e custodia del Complesso sportivo.

Nello scenario "Gestione di terzi", i costi di manutenzione coincidono con i costi di manutenzione ordinaria; si aggiunge il costo della tassa Tari; il costo del personale deriva dall'ipotesi che il soggetto gestore, dotato di specifiche competenze tecniche nell'erogazione di servizi sportivi si avvalga anche di una figura professionale *Allenatore junior*.

Per entrambi gli scenari è stato determinato il numero di titoli di accesso necessari a garantire l'equilibrio economico-finanziario, ovvero la condizione di pareggio tra i costi e ricavi. In linea con le *Tariffe servizi a domanda individuale per l'anno 2025*, Deliberazione della giunta comunale n. 119/2024 del 18/12/2024, è stata considerata per entrambi gli scenari una tariffa media oraria per l'uso dei campi da gioco pari a 3,00 €.

Nello scenario "Gestione diretta" il numero di titoli necessario a garantire l'equilibrio costi-ricavi è pari a circa 10.788, che corrisponde nell'ipotesi di n.192 giorni di apertura all'anno, a n. 56 biglietti venduti al giorno. Nello scenario "Gestione di terzi" il numero di titoli necessario a garantire l'equilibrio costi-ricavi è pari a circa 12.684, che corrisponde nell'ipotesi di n.192 giorni di apertura all'anno, a n. 66 biglietti venduti al giorno.

In conclusione, considerato che:

- ✚ La configurazione del complesso sportivo è tale da renderlo idoneo limitatamente allo svolgimento di pratiche sportive prettamente amatoriali e non professionistiche;
- ✚ Non sono presenti ulteriori dotazioni di spazi per l'implementazione di attività commerciali costituenti fonte di reddito aggiuntivo;
- ✚ La potenziale domanda attesa non strutturata non è in grado di generare un flusso di ricavi costante nel medio-lungo periodo;
- ✚ Il trend demografico della popolazione locale è decrescente.

Il bene risulta privo di rilevanza economica.

Si ritiene quindi che l'eventuale concessione a terzi debba prevedere il sostegno economico da parte dell'Ente concedente; in tal senso per sostegno economico si intende:

- Utenze di acqua, luce e gas;
- Manutenzione straordinaria del complesso sportivo;
- Promozione della pratica sportiva e della salute con un contributo annuale (secondo le disponibilità di bilancio dell'Ente);

L'insito assetto non redditivo dell'operazione di gestione ed erogazione servizi sportivi nel contesto locale, suggerisce che il solo profilo del soggetto gestore sia riconducibile a quello di società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, operanti senza fini di lucro.