

# CITTA' DI TORINO

## CONCESSIONE IN GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO ROBALDO

Strada Castello di Mirafiori - Torino

RIF. BANDO DI GARA N.° 112/2015  
PROGETTO FINALE CON MIGLIORIE

ALL. 13  
ALL. 4  
IL DIRIGENTE DI AREA  
Dr. Luca BALSIG

### AREA A DESTINAZIONE SPORTIVA

PROPOSTA PROGETTUALE RELATIVA A MIGLIORIE  
IN FASE GESTIONALE CON RICONFIGURAZIONE DEGLI INTERVENTI  
E FORMAZIONE DI NUOVI PERCORSI DI ACCESSO

#### COMMITTENZA:

TORINO F.C.  
Via dell'Arcivescovado 1  
10121 Torino

Il Presidente; Dottor Urbano Cairo

STUDIO ARCHITETTO GIOVANNI ROLUTI  
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA  
Corso Lamarmora 6 tel 013143282 335474602  
15121 Alessandria  
studioroluti@gmail.com studioroluti@pec.it



ARCH. GIOVANNI ROLUTI ING.  
GIOVANNI DI GUGLIELMO

DOTTOR LUCA BOCCONE

ALLEGATO 2

30.05.2018

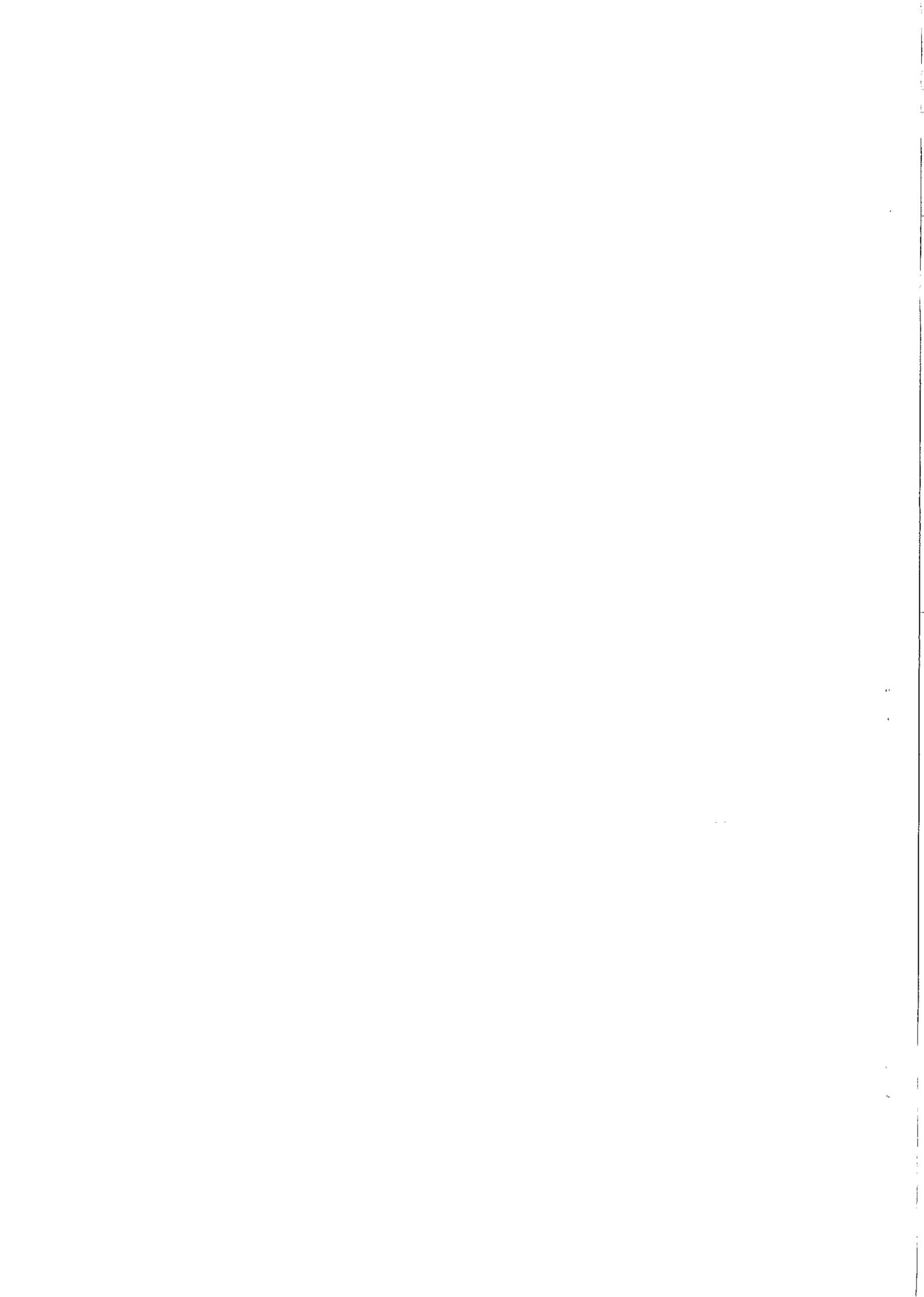
PROGETTO FINALE CON MIGLIORIE

AGGIORNAMENTI

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO  
AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI  
MIGLIORIE

AGGIORNAMENTI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
AGLI ATTI DELLA CIRCOSCRIZIONE  
La Dirigente di Area Circoscrizionale  
Dr.ssa Gabriella TETTI



La proposta progettuale presentata in sede di gara, così come previsto dal bando n. 112/2015, era corredata da un piano economico e finanziario finalizzato ad evidenziare la sostenibilità economica dell'investimento e la dinamica economica e finanziaria della futura gestione dell'Impianto Sportivo Robaldo.

Il presente documento ha lo scopo di aggiornare sinteticamente tale piano economico e finanziario alla luce del nuovo progetto, definito nella presente istanza, le cui migliorie comportano un rilevante maggior investimento da parte del Torino F.C. (da Euro 1.120.000 ad Euro 3.985.150) rispetto al progetto presentato in sede di gara.

## 1. Il modello economico-finanziario

La sostenibilità e la realizzabilità di un investimento richiede una stima dei ricavi e dei costi di gestione correlati ai servizi generabili dal concessionario e dei relativi flussi di cassa.

Tali stime, riflesse nei prospetti contenuti nell'Allegato 1 del presente documento, evidenziano come la sostenibilità economica dell'investimento ipotizzato nella presente istanza e l'equilibrio economico dell'iniziativa dipendano strettamente da una durata della concessione coincidente con il termine massimo (30 anni) previsto dalla vigente disciplina comunale (art. 8, co. 3°, Regolamento comunale n. 295).

Il modello economico-finanziario si compone di:

- il conto economico ed i flussi di cassa previsionali (Allegato 1) sviluppati su un orizzonte temporale di 30 anni;
- le assunzioni del modello;
- il valore dell'investimento;
- i ricavi operativi;
- i costi di gestione della struttura;
- la struttura finanziaria del progetto.

I criteri e la metodologia utilizzati per la predisposizione del modello economico e finanziario sono gli stessi utilizzati per la predisposizione del piano economico e finanziario presentato in sede di gara.

## 1.1 Le assunzioni del modello

### **Assunzioni tecniche**

Il modello prevede una vita utile del progetto di almeno 30 anni, compresi i 12 mesi di costruzione iniziale (durata della concessione pari a almeno 30 anni, a partire dall'apertura del cantiere). Si ipotizza che gli investimenti correlati all'iniziativa siano realizzati nel corso del primo anno.

### **Assunzioni finanziarie**

Il modello prevede il finanziamento dell'intero investimento mediante l'accensione di un finanziamento bancario ventennale a rate semestrali e con tasso di interesse fisso del 2,5%.

## 1.2 Il valore dell'investimento

Il costo totale d'investimento, come descritto nel documento "Proposta progettuale relativa a miglorie in fase gestionale con riconfigurazione degli interventi e formazione di nuovi percorsi di accesso" è stimato in Euro 3.985.150 (IVA esclusa) ed include:

- opere di sistemazione viabilistica e compensazione ambientale per Euro 385.150;
- opere edili e sistemazioni interne, compreso recinzioni esterne e parcheggi per Euro 1.580.000;
- rifacimento campi in erba sintetica compreso recinzioni e regimazione acque per Euro 2.020.000.

E' stato inoltre ipotizzato un ulteriore investimento di Euro 1.000.000 nel corso del quindicesimo anno di gestione per il ripristino dei manti sintetici dei 5 campi di calcio.

## 1.3 I ricavi operativi

I ricavi operativi derivano da:

- incassi da affitto campi calcio;
- incassi partite del settore giovanile del Torino FC;
- canone affitto ramo azienda bar e ristorazione;
- ricavi da camp estivi e scuole calcio;
- affitti per manifestazioni sportive, eventi e congressi tecnici;

- sponsor e corrispettivi pubblicitari;
- affitti per manifestazioni ed altri eventi.

#### **Incassi da affitto campi calcio**

E' prevista la gestione in affitto principalmente del campo calcio n. 5 sia per partite amatoriali, a livello dilettantistico, nonché per allenamenti e attività legate ai corsi di perfezionamento sportivo.

Ipotizzando l'affitto di tale campo per 3 ore al giorno e 264 giorni l'anno ed una tariffa oraria media di Euro 107,3 (media tra la tariffa comunale per partite e quella per allenamenti) sono stimabili ricavi per complessivi in Euro 84.982 annui.

La stima di tali ricavi risulta coerente con lo studio dei bacini di utenza contenuto nel piano economico e finanziario presentato in sede di gara.

**Incassi partite del settore giovanile del Torino FC:** il progetto prevede che siano disputate al centro sportivo Robaldo tutte le partite ufficiali delle squadre del settore giovanile del Torino FC (ad eccezione delle partite disputate presso l'impianto sportivo Filadelfia dalla formazione Primavera). Sono previste circa n. 120 partite ufficiali annuali alle quali partecipano mediamente 250 spettatori paganti. Ipotizzando il prezzo del biglietto ad Euro 5, gli incassi totali annuali risulterebbero pari ad Euro 150.000 ( $120 \times 250 \times 5$ ), pari ad Euro 122.951 al netto dell'IVA.

**Canone affitto ramo azienda bar e ristorazione:** in considerazione della superficie dell'area bar/ristoro, pari a 122 mq, ed ipotizzando una tariffa di mercato di Euro 25 mq/mese, tali ricavi sono stimabili in Euro 3.050 al mese ( $122 \text{ mq} \times 25 \text{ euro}$ ), pari ad Euro 36.600 annui.

#### **Ricavi da campi estivi e scuole calcio**

Il progetto prevede che siano organizzati presso il centro sportivo Robaldo, a cura dello staff tecnico del Torino F.C., scuole calcio e campi estivi con allenamenti, corsi, attività ludico sportive e collaterali dedicate ai ragazzi. I ricavi derivanti da tali iniziative possono essere così stimati:

##### 1) Campi estivi:

- n.° 350 presenze medie annuali;
- costo quota di partecipazione Euro 250 a persona;

Ricavi:  $(350 * \text{Euro } 250) = \text{Euro } 87.500$  (Euro 71.721 al netto dell'IVA)

## 2) Scuola calcio

- n.° 450 iscrizioni annuali
- costo quota di iscrizione € 420 a persona.

Ricavi:  $(450 * \text{Euro } 420) = \text{Euro } 189.000$  (Euro 154.918 al netto dell'IVA)

**Sponsorizzazioni e pubblicità:** tali ricavi sono stimati in Euro 40.000 all'anno e derivano da accordi di sponsorizzazione del settore giovanile e da pubblicità a bordo campo.

Sono infine stati stimati ricavi per Euro 40.000 all'anno derivanti dall'organizzazione di manifestazioni sportive, eventi e congressi tecnici in ambito sportivo, anche in collaborazione con FIGC e CONI (sicurezza in ambito sportivo, corsi aggiornamento allenatori ed arbitri, società affiliate).

I ricavi sono rivalutati di anno in anno sulla base degli indici Istat sul costo della vita, stimati, ai fini della predisposizione del piano economico finanziario, pari al 2% annuo.

## 1.4 I costi di gestione della struttura

I costi di gestione sono stati stimati anche sulla base di un confronto con altre strutture assimilabili. I costi di gestione sono costituiti principalmente da:

- costi del personale di struttura;
- costi delle utenze;
- costi di pulizia e sorveglianza;
- costi canone concessione;
- costi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- costi vari;
- ammortamenti.

### *Costi del personale di struttura*

Il personale di struttura è stato ipotizzato essere composto da:

- 1 responsabile della struttura;

- 2 addetti idonei a svolgere, a rotazione, le funzioni di reception e finzioni varie;
- 1 addetto tecnico e di assistenza.

Ipotizzando un costo aziendale annuo pari a Euro 45.000 per il responsabile di struttura e ad Euro 30.000 per gli altri addetti, si è stimato un costo annuale pari ad Euro 135.000.

#### *Costi delle utenze*

Sulla base di analisi comparative con altre strutture, simili per dimensioni ed attività, si possono stimare le spese annuali di utenze riportate nella seguente tabella:

Utenza	Costo giornaliero	Giorni/anno	Costo annuo
Metano	Euro 160	365	Euro 58.400
Energia elettrica	115.000 KW.	0,27	Euro 31.050
Acqua	Euro 19	365	Euro 6.935
<b>Totale</b>			<b>Euro 96.385</b>

Il metano viene prevalentemente utilizzato per il riscaldamento delle strutture nei mesi invernali; il consumo di acqua è legato ai servizi; il consumo di energia elettrica è legato all'illuminazione generale e alla gestione generale dell'intera struttura.

#### *Costi di pulizia e sorveglianza*

La stima di tali costi si basa su un'analisi comparativa con altre strutture equiparabili. Si possono ipotizzare i costi annui riportati nella seguente tabella:

	Valore in euro
Video sorveglianza	Euro 30.000
Pulizie	Euro 40.000
<b>Totale</b>	<b>Euro 70.000</b>

#### *Costi di manutenzione*

I costi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sono stati ipotizzati pari ad una percentuale del costo stimato di realizzazione delle opere edili e delle sistemazioni interne, recinzioni e parcheggi, pari ad Euro 1.580.000. Le percentuali utilizzate sono elencate nella seguente tabella:

	Anno 1 e 2	Anni 3-5	Anni 6 e regime
Manutenzione ordinaria	0,2%	0,50%	0,70%
Manutenzione straordinaria	0%	0,20%	0,40%

I costi di manutenzione annuali sono stati conseguentemente stimati pari a:

- manutenzione ordinaria: Euro 3.160 per i primi due anni, Euro 7.900 per gli anni dal terzo al quinto ed Euro 11.060 per gli anni dal sesto in poi.
- manutenzione straordinaria: Euro 3.160 per gli anni dal terzo al quinto ed Euro 6.320 per gli anni dal sesto in poi.

Sono inoltre stati stimati costi di manutenzione ordinaria dei campi di calcio per Euro 7.000 annui.

Non sono stati considerati costi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria in relazione alle opere di sistemazione viabilistica e compensazione ambientale in quanto è stato ipotizzato che tali opere siano consegnate alla Città al termine dei lavori.

#### *Costi vari*

I costi vari includono principalmente i costi per le coperture assicurative e le imposte sullo smaltimento dei rifiuti.

#### *Quote di ammortamento*

L'opera, realizzata a seguito di concessione d'uso da parte del Comune di Torino, rientra nella disciplina dei beni gratuitamente devolvibili. Come tale, è previsto il ricorso all'ammortamento a quote costanti lungo la durata prevista del contratto di concessione.

Le principali voci di costo, ove applicabile, sono rivalutate di anno in anno sulla base degli indici Istat sul costo della vita, stimati, ai fini della predisposizione del piano economico finanziario, pari al 2% annuo.

## 1.5 La struttura finanziaria del progetto

Per la predisposizione del piano economico e finanziario si è ipotizza una struttura finanziaria basata per il 100% sul capitale di debito mediante l'accensione di un finanziamento bancario ventennale di Euro 3.985.150, rata semestrale e tasso di interesse fisso al 2,5%. Potrà in ogni caso essere valutato il ricorso al capitale

proprio mediante impiego della liquidità attualmente disponibile nei conti correnti del Torino FC.

Il piano di ammortamento del debito, determinato sulla base di tali assunzioni, è riportato nella seguente tabella:

	Importo Rata	Quota Interessi	Quota Capitale	Interessi Residui	Capitale Residuo
rata n. 1	127.212	49.814	77.397	1.053.501	3.907.753
rata n. 2	127.212	48.847	78.365	1.004.654	3.829.388
rata n. 3	127.212	47.867	79.344	956.786	3.750.044
rata n. 4	127.212	46.876	80.336	909.911	3.669.708
rata n. 5	127.212	45.871	81.340	864.039	3.588.367
rata n. 6	127.212	44.855	82.357	819.185	3.506.010
rata n. 7	127.212	43.825	83.386	775.360	3.422.624
rata n. 8	127.212	42.783	84.429	732.577	3.338.195
rata n. 9	127.212	41.727	85.484	690.849	3.252.711
rata n. 10	127.212	40.659	86.553	650.191	3.166.158
rata n. 11	127.212	39.577	87.635	610.614	3.078.524
rata n. 12	127.212	38.482	88.730	572.132	2.989.793
rata n. 13	127.212	37.372	89.839	534.760	2.899.954
rata n. 14	127.212	36.249	90.962	498.510	2.808.992
rata n. 15	127.212	35.112	92.099	463.398	2.716.893
rata n. 16	127.212	33.961	93.250	429.437	2.623.642
rata n. 17	127.212	32.796	94.416	396.641	2.529.226
rata n. 18	127.212	31.615	95.596	365.026	2.433.630
rata n. 19	127.212	30.420	96.791	334.605	2.336.839
rata n. 20	127.212	29.210	98.001	305.395	2.238.838
rata n. 21	127.212	27.985	99.226	277.409	2.139.611
rata n. 22	127.212	26.745	100.466	250.664	2.039.145
rata n. 23	127.212	25.489	101.722	225.175	1.937.423
rata n. 24	127.212	24.218	102.994	200.957	1.834.429
rata n. 25	127.212	22.930	104.281	178.027	1.730.148
rata n. 26	127.212	21.627	105.585	156.400	1.624.563
rata n. 27	127.212	20.307	106.905	136.093	1.517.658
rata n. 28	127.212	18.971	108.241	117.122	1.409.417
rata n. 29	127.212	17.618	109.594	99.505	1.299.823
rata n. 30	127.212	16.248	110.964	83.257	1.188.860
rata n. 31	127.212	14.861	112.351	68.396	1.076.509
rata n. 32	127.212	13.456	113.755	54.940	962.753
rata n. 33	127.212	12.034	115.177	42.905	847.576
rata n. 34	127.212	10.595	116.617	32.310	730.959
rata n. 35	127.212	9.137	118.075	23.174	612.885
rata n. 36	127.212	7.661	119.551	15.512	493.334
rata n. 37	127.212	6.167	121.045	9.346	372.289
rata n. 38	127.212	4.654	122.558	4.692	249.731
rata n. 39	127.212	3.122	124.090	1.571	125.641
rata n. 40	127.212	1.571	125.641	0	0
	<b>5.088.465</b>	<b>1.103.315</b>	<b>3.985.150</b>		

