



# PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA RIQUALIFICAZIONE CENTRO SPORTIVO FOLPERTI

## PAVIA

A cura di Michele Rossi  
Piscinamelegnano s.s.d.r.

PISCINAMELEGNANO s.s.d.r.l.  
IL PRESIDENTE  
*Michele Rossi*

PiscinaMelegnano s.s.d. r.l.  
Piazza Francesco Bianchi 1 - 20077 Melegnano (MI)  
cf/p.iva 07559220962

**E**  
COMUNE DI PAVIA  
Comune di Pavia  
Protocollo N.0091796/2016 del 29/11/2016



## **1. PREMESSE**

La società **Piscinamelegnano s.s.d. r.l. (di seguito "Società")**, con sede in Piazza Francesco Bianchi 1 – 20077 Melegnano (MI), cf/p.iva 07559220962, gestisce, in concessione dal Comune di Melegnano fino all'anno 2022, l'omonima piscina Melegnano.

Dal 01 settembre 2015 la società ha acquisito in concessione la gestione della Piscina Comunale "Folperti" di Pavia, concessione attualmente in regime di proroga con scadenza 30/06/2017.

L'esperienza di gestione della piscina Folperti ha permesso alla scrivente di verificare le potenzialità del centro sportivo, di individuare le aree di miglioramento nella tipologia, quantità e qualità dei servizi da offrire agli utenti e al contempo di constatare i numerosi limiti strutturali, di adeguamento alle normative, di criticità della struttura sia dal punto di vista edilizio-strutturale che dal punto di vista impiantistico.

Verificati i punti sopra citati, la scrivente ha realizzato un progetto di riqualificazione strutturale per il rilancio dell'impianto natatorio alla luce dell'esperienza di gestione in corso.

Gli oneri di realizzazione dell'intervento prospettato verranno sostenuti dalla scrivente società, prevedendo una durata del contratto di concessione, che consenta di disporre di un arco temporale adeguato al recupero dei costi dell'investimento.

Il presente Piano Economico Finanziario (di seguito PEF) esamina l'impatto economico dell'investimento, considerando gli effetti economico finanziari da esso derivanti.

L'obiettivo di tale intervento è di dotare la città di una struttura adeguata al fabbisogno attuale e prospettico della collettività.

## **2. INTRODUZIONE**

Il sottoscritto Michele Rossi, nato a Milano, il 28/08/1964, in qualità di legale rappresentante della società **Piscinamelegnano s.s.d. r.l.**, ha redatto il presente PEF, relativo alla realizzazione di un intervento di riqualificazione dell'impianto natatorio di Pavia di cui alle premesse.

La realizzazione dell'investimento, ancorché a carico della società, è subordinata ad una adeguata durata del periodo di concessione di utilizzo della piscina a favore della Società, che consenta il recupero economico dello stesso investimento, nell'ottica di conciliare la funzione del Comune di erogazione di servizi di pubblica utilità, con le esigenze e le dinamiche dell'imprenditoria privata.

Il presente documento ha pertanto lo scopo di illustrare la fattibilità economico - finanziaria e gestionale di massima dell'investimento programmato, evidenziando gli effetti sulla concessione.



### **3. RIFERIMENTI NORMATIVI**

D.lgs 50/2016

L. 398/91 Società Sportive Dilettantistiche

### **4. LA SOCIETÀ "PISCINAMELEGNANO S.S.D. A R.L."**

La società Piscinamelegnano s.s.d. r.l. è una società sportiva dilettantistica assoggettata al regime fiscale di vantaggio previsto dalla normativa vigente, non avendo superato il limite di proventi relativi ad attività commerciali pari a € 250.000 annui.

E' amministrata da un Consiglio di Amministrazione, con Presidente sig. Michele Rossi con i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

La Società è affiliata al CONI, alla Federazione Italiana Nuoto (FIN) dalla quale ha anche ottenuto il marchio di qualità quale Scuola di Nuoto Federale, e alla UISP Unione Italiana Sport per Tutti.

Il personale sportivo della cui collaborazione si avvale la società è integralmente abilitato dalla Federazione Italiana Nuoto.

La società Piscinamelegnano è certificata UNI EN ISO 9001, UNI EN ISO 14001 e OHSAS 18000, a riprova di una eccellente organizzazione interna con processi chiari e definiti e una attenzione particolare alle tematiche ambientali e di sicurezza sul lavoro.

### **5. IL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE**

Il dimensionamento delle vasche, degli spogliatoi e dei relativi servizi igienici, le caratteristiche dei percorsi e degli impianti, rispondono alle normative vigenti (CONI, ASL, Intesa Stato Regioni, Sicurezza impianti sportivi, Superamento barriere architettoniche).

La struttura della Piscina "Folperti" è caratterizzata da una elevata superficie complessiva non adeguatamente sfruttata a causa della sua conformazione strutturale.

La notevole richiesta di utilizzo da parte degli utenti della piscina, verificata nel corso della gestione appena conclusa (dal 01 settembre 2015 al 30/06/2016), non può essere interamente soddisfatta per i limiti dati dallo spazio acqua insufficiente, dalla mancanza di un'area fitness di dimensioni adeguate, dalla mancanza di spogliatoi, docce e servizi adeguati per dimensione, numero e necessità urgente di interventi di manutenzione straordinaria.

L'impianto sportivo inoltre necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria a causa della vetustà della struttura e della completa assenza di interventi di manutenzione negli anno passati.



Constatato quanto sopra il progetto che si presenta prevede la realizzazione di una nuova vasca natatoria adiacente a quella esistente, l'estensione conseguente del locale vasche, il recupero funzionale delle aree non utilizzate e la realizzazione di una palestra fitness dotata di tre locali separati da dedicare anche ad attività a secco di ginnastica, ad attività di rieducazione motoria e ad altre attività di cura fisica.

Il progetto di riqualficazione prevede altresì il rifacimento completo del livello spogliatoi con un aumento della capienza complessiva sia in termini di aree destinate agli spogliatoi veri e propri sia all'aumento dei servizi connessi (docce, bagni, lavabi), la realizzazione di aree funzionali a servizio degli utenti con disabilità, e con la realizzazione di una sauna a disposizione degli utenti.

Dato che l'attuale conformazione della struttura pone in difficoltà i portatori di handicap e più in generale gli individui a ridotta mobilità, si è prevista la realizzazione di un ascensore montacarichi dedicato, ponendo particolare attenzione ai percorsi che saranno realizzati.

Al piano accoglienza verrà realizzata un'area bar e ristoro a disposizione sia dell'utenza che del pubblico.

Sempre al piano accoglienza saranno realizzati anche alcuni locali da utilizzare per i servizi amministrativi e da porre a disposizione delle associazioni locali.

## **6. I SERVIZI OFFERTI**

L'attuale struttura sportiva consente l'erogazione dei seguenti servizi:

- Scuola nuoto invernale;
- Scuola nuoto estivo;
- Attività agonistica;
- Lezioni Individuali;
- Fitness in acqua;
- Gestanti, neonatale;
- Ginnastica dolce per terza età;
- Nuoto libero;
- 

Con il progetto di riqualficazione e ampliamento la maggiore disponibilità di spazio acqua permetterà il soddisfacimento della attuale richiesta da parte dell'utenza che attualmente non può essere soddisfatta, inoltre l'offerta di servizi verrà integrata con il settore palestra e fitness che verrà caratterizzata da una pianificazione diversificata per abbonamenti e da una pluralità di servizi e corsi



rivolti a varie tipologie di utenza (ginnastica dolce, terza età, aerobica, spinning, recupero fisico funzionale) che attualmente non frequenta il Centro Natatorio anche per i limiti strutturali sopra citati.

## **7. IL MERCATO**

La piscina di Pavia rappresenta un'opportunità di business, oltre che un servizio di utilità sociale volto a favorire l'offerta di servizi nel settore del tempo libero e della pratica sportiva.

L'impianto sportivo conta su un bacino di utenza potenziale stimato in via prudenziale in circa 80 mila abitanti, calcolati in un'area determinata da una distanza dal centro sportivo fino a 7 km, corrispondente a circa 10 / 15 minuti di percorrenza.

In realtà, in considerazione dei collegamenti agevoli e della limitata concorrenza sul territorio in rapporto alla qualità dei servizi offerti, tale area di riferimento potrebbe essere anche superiore, con conseguente incremento del bacino di utenti potenziali.

Il bacino di utenza considerato è pertanto quello relativo al Comune di Pavia e ai comuni limitrofi nel raggio di massimo 7 km, rettificato per tenere conto del possibile impatto determinato dai concorrenti sul territorio esaminato. I dati relativi al numero di abitanti, sono stati reperiti presso fonti istituzionali (ISTAT, Comune), così come quelli relativi alle classificazioni demografiche utilizzate per la stima dei dati economici previsionali.

## **8. LA SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA**

Gli utenti di un centro sportivo possono essere così segmentati:

- Bambini fino a 3 anni
- Ragazzi da 3 a 10 anni
- Adolescenti da 10 a 17 anni
- Adulti maschi
- Adulti femmine
- Over 65 maschi
- Over 65 femmine
- Disabili

Un'articolazione degli utenti così strutturata, richiede la disponibilità di spazi con caratteristiche diverse. La corretta gestione dell'impianto e una razionalizzazione delle attività proposte agli utenti, con particolare riferimento alle attività natatorie ed all'integrazione fitness, permetterà di coprire le aspettative complessive dell'utenza.



## **9. LA CLIENTELA DEL MERCATO DI RIFERIMENTO**

La piscina si rivolge prevalentemente al mercato locale costituito dalle famiglie che abitano o lavorano nella zona e che siano potenzialmente interessate ai servizi offerti. Il volume di domanda potenziale dei servizi proposti è quantificato sulla base del bacino di utenza e dei segmenti di domanda a cui ci si rivolge.

In considerazione di tale aspetto sono state indagate la consistenza e le caratteristiche:

- delle famiglie residenti nell'area di riferimento;
- delle persone che lavorano o transitano sistematicamente nell'area di riferimento.

Nei limiti del possibile è stato analizzato:

- l'andamento dei tassi di natalità;
- la suddivisione per sesso dei bambini;
- la composizione per fasce di età dei bambini;
- la dimensione media dei nuclei familiari;
- il reddito medio pro capite delle famiglie;
- le esigenze delle famiglie;
- le abitudini e gli stili di vita delle famiglie.

Queste informazioni sono state reperite presso:

- siti istituzionali e statistici in Internet;
- l'ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica)

Tali informazioni sono inoltre state arricchite dai dati statistici relativi alla gestione già condotta negli anni passati, con riferimento alla struttura esistente.

## **10. LA CONCORRENZA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO**

Nel settore specifico di cui al presente studio, le esigenze di occupazione del tempo libero e di pratica di attività sportive natatorie sono alternativamente soddisfatte da strutture quali centri polisportivi, piscine comunali, piscine private, ciascuna con caratteristiche proprie.

La concorrenza nel mercato di riferimento non è tuttavia rilevante in modo sostanziale, per l'assenza nel comune di Pavia di strutture analoghe a quella del presente progetto.

Al fine di predisporre il presente studio si è cercato di analizzare la concorrenza con riferimento ai seguenti aspetti principali:

- ampiezza dell'offerta
- politica di prezzo
- promozione



- fidelizzazione della clientela.

A tal proposito si ritiene che l'offerta fornita dalle strutture sopra indicate sia paragonabile a quella della società Piscinamelegnano s.s.d.r.l., sia in termini di servizi sia in termini di prezzi.

Dalle informazioni raccolte e analizzate, emerge pertanto come l'area di riferimento sia rappresentata da un mercato totalmente o parzialmente scoperto, con un'ampia libertà di strutturare la propria offerta aggiuntiva.

La valutazione della concorrenza nell'area di riferimento è avvenuta attraverso la verifica diretta delle strutture concorrenti, da parte dell'organo amministrativo e del personale della società, nonché attraverso ricerche su internet, informazioni dai fornitori del settore e interviste ai propri utenti.

## 11. LE STRATEGIE DI MARKETING

Le azioni di marketing che sono state considerate nella predisposizione del presente PEF riguardano i seguenti aspetti:

- Servizio;
- Prezzo;
- Distribuzione;
- Promozione.

### a. Politica di prodotto (servizio)

Per una piscina/palestra puntare su una politica di servizio significa principalmente concentrare le proprie risorse su qualità e varietà dei servizi offerti.

In quest'ottica è in programma l'attivazione di una serie di iniziative sportive e formative in grado di soddisfare le più ampie esigenze dei fruitori della struttura, anche attraverso l'utilizzo eventuale di professionisti specializzati nelle attività proposte (nuoto, acquagym, trofei federazione, corsi per istruttori e assistenti bagnanti, corsi ginnastica ed ogni altra iniziativa ritenuta adeguata per la promozione dei servizi offerti).

Si prevede inoltre un ampliamento dell'orario di utilizzo dei servizi offerti o modalità di abbonamento che consentano di fruire in modo flessibile dei servizi in funzione delle singole esigenze.

E' inoltre prevista una serie di servizi integrativi al nuoto, volti ad alleggerire i carichi familiari e a conciliare gli orari lavorativi delle famiglie con il presidio offerto dalla struttura (corsi genitore bambino, attività ludiche complementari, altro eventuale).



La politica di integrazione con il territorio è mirata alla collaborazione con le realtà associazionistiche locali per l'utilizzo della struttura a prezzi concordati.

La connotazione sociale della società Piscinamelegnano s.s.d.r.l. verrà palesata con la collaborazione a titolo gratuito insieme alle associazioni assistenziali che si occupano delle disabilità mediante messa a disposizione di struttura e personale.

### **b. Politica di prezzo**

In riferimento alle politiche di prezzo, la società si pone l'obiettivo di raggiungere il maggior numero di utenti, coerentemente con l'esigenza sociale che la convenzione con il Comune ha inteso soddisfare.

Attraverso una diversificazione delle modalità di iscrizione con proposte di tipo differenziato, si è scelto di puntare sull'incentivazione di una presenza costante. La definizione della politica di prezzo trova riscontro nel conto economico - sezione "Ricavi" del piano economico-finanziario. Si precisa che il PEF è stato elaborato prevedendo una revisione triennale del listino prezzi, con un incremento del 5% ad ogni revisione.

### **c. Politica di distribuzione dei servizi**

I servizi offerti dalla piscina sono erogati direttamente al consumatore finale nella struttura oggetto di ampliamento, attraverso un contatto diretto con l'utenza e senza l'intervento di intermediari. Tuttavia, si prevede di attivare politiche di convenzionamento con scuole, asili, Comuni e altri Enti pubblici, al fine favorire l'allargamento del bacino degli utenti potenziali, soprattutto con riferimento alle fasce orarie che non risultano totalmente saturate. Le attività in favore delle strutture pubbliche verranno attuate al solo prezzo di costo.

### **d. Politica di promozione**

Ancorché non ritenuti indispensabili, in ragione di una domanda apparentemente già soddisfacente allo stato attuale della situazione, al fine di supportare la fattibilità del progetto di ampliamento della piscina e di dare visibilità all'iniziativa soprattutto nella sua fase iniziale, la Società ha effettuato un'analisi sul possibile ricorso ai "mezzi promozionali" di seguito descritti.

#### ***Insegna, cartelli segnaletici stradali e manifesti pubblicitari.***

La Piscina non risulta al momento segnalata da un numero adeguato di indicazioni stradali. In considerazione della dimensione del comune si ritiene necessario integrare la segnaletica esistente con ulteriori cartelli la cui ubicazione verrà concordata con i competenti uffici comunali.



**Insegna.** Si ritiene di installare all'esterno della struttura una insegna luminosa recante la dicitura "Piscina di Pavia" unitamente al solo logo della nostra società che senza altri nomi richiama l'attività natatoria. In quanto ben visibile, sarà in grado di ricordare ai passanti (residenti della zona o avventori occasionali) la presenza dell'attività in maniera costante. Per la grandezza, lo stile, i colori e la forma si ritiene sia in grado di comunicare positivamente le informazioni circa la natura dell'attività. Per il nome, grazie alla sua associazione al Comune e per il logo, opportunamente studiato, si ritiene infine che l'insegna possa risultare riconoscibile e rimanere facilmente impressa nella memoria dei passanti.

**Manifesti pubblicitari.** Non si prevede di fare ricorso a manifesti pubblicitari.

***Festa di inaugurazione.***

Si prevede la realizzazione di una festa di inaugurazione, per la presentazione dei nuovi spazi e dei nuovi servizi, con invito rivolto al maggior numero di persone tra amici, conoscenti, familiari ma soprattutto istituzioni, giornalisti e addetti ai lavori che possano diffondere notizia dell'evento ciascuno nel proprio ambito di intervento e con i canali a propria disposizione.

***Possaparola.***

E' stata valutata la possibilità di ricorrere a politiche di incentivazione del passaparola attraverso il riconoscimento di una promozione per coloro che, essendo già clienti del centro, portino un nuovo iscritto, qualora l'andamento delle iscrizioni nella fase iniziale dovesse manifestare dei rallentamenti.

***Volantini.***

E' stata valutata la possibilità di ricorrere a politiche di comunicazione mediante la diffusione di volantini informativi, eventualmente in abbinamento con politiche promozionali di prezzo, solo nel caso in cui l'andamento delle iscrizioni nella fase iniziale dovesse manifestare dei rallentamenti.

***Quotidiani locali e on line.***

E' stata valutata la possibilità di ricorrere a informative specifiche su quotidiani locali e giornali online.

***Prova gratuita.***

Viene sempre offerta la possibilità di una prova gratuita per consentire di apprezzare la qualità e la varietà dei servizi offerti.

***Altre iniziative***

Al momento NON sono previste ulteriori iniziative promozionali quali il Direct mailing, le Sponsorizzazioni, il Telemarketing, il ricorso ai messaggi su Radio locali.



## 12. ORGANIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ

### a. La localizzazione

Trattandosi di riqualificazione di struttura esistente, non si pone il problema della scelta della localizzazione dell'investimento. Tuttavia è opportuno rilevare come la struttura risulti inserita in un contesto urbano, caratterizzata dai seguenti aspetti:

- zona caratterizzata da un elevato grado di integrazione generale, costituita da aree residenziali densamente popolate e ricche di attività commerciali, uffici, studi professionali, ecc., con conseguente possibilità di soddisfare contemporaneamente le esigenze delle famiglie e dei lavoratori;
- agevole accessibilità automobilistica, parcheggio discretamente adeguato;
- presenza di mezzi pubblici;
- presenza limitata di concorrenti;
- significativa presenza di strutture complementari, quali scuole, altri centri sportivi e giardini pubblici, che favoriscono l'approccio alla struttura da parte di adulti e bambini.

### b. La struttura

In tema di struttura e articolazione degli spazi, sono moltissime le norme nazionali e locali a cui fare riferimento, in particolare in materia di urbanistica, di edilizia, di sicurezza degli impianti e delle attrezzature, di prevenzione degli incendi, di prevenzione dai fulmini e dagli agenti atmosferici, di igiene, nonché quelli relativi alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

In riferimento all'investimento di cui al presente studio, il progetto è stato elaborato dagli Studi tecnici e dai professionisti incaricati, nel rispetto delle previsioni normative vigenti.

Il progetto ha inoltre riservato particolare attenzione ai temi del risparmio energetico, attraverso l'utilizzo di serramenti ad altissimo isolamento termico ed acustico, nonché all'utilizzo di materiali ecologici.

Si rimanda al progetto esecutivo e al capitolato dei lavori per i dettagli degli interventi.

### c. Gli arredi e le attrezzature

Come per gli spazi e opere strutturali, anche per la programmazione circa la dotazione di arredi e attrezzature sono state seguite le prescrizioni normative vigenti, con riferimento sia ai pavimenti e ai rivestimenti, sia ai serramenti, sia ai prodotti impiegati per gli arredi quali collanti, smalti e vernici.

Di seguito viene fornito il dettaglio degli arredi e delle attrezzature necessari a completare l'investimento, suddiviso per area:



**Arredi e attrezzature per la zona d'ingresso**

Completo rifacimento.

**Arredi e attrezzature per spogliatoi**

Gli spogliatoi sono separazione tra i sessi e così configurati.

- Spogliatoi maschili: Completo Rifacimento
- Spogliatoi femminili: Completo Rifacimento

**Arredi ed attrezzature per i servizi igienici.**

- Completo Rifacimento

**Arredi e attrezzature per la gestione dell'attività.**

- **Segreteria.** Completo Rifacimento
- **Magazzini.** Completo Rifacimento
- **Locali tecnologici.** Interventi previsti nel capitolato lavori

## **d. Il personale**

L'acquisizione della gestione nella Piscina rende necessario creare un organico a disposizione come descritto nei punti che seguono. Si precisa che la selezione del personale necessario è condotta nel rispetto dei requisiti professionali previsti dalle normative vigenti, inoltre dalla società Piscinamelegnano viene richiesto il requisito minimo di abilitazione Federazione Italiana Nuoto. Per la sezione palestra il requisito minimo è la Laurea in Scienze Motorie.

**Direttore.**

Ha i compiti legati alla gestione e all'organizzazione dell'attività.

**Assistenti bagnanti**

E' prevista la presenza di almeno un assistente bagnante al giorno, per il periodo di apertura tra le ore 9 e ore 22. Il costo orario è stimato in € 6,5.

**Istruttore di nuoto.**

In funzione dei corsi che la vasca consentirà di proporre, si stima che saranno necessari almeno 12 istruttori per un costo orario di € 7,5.

**Istruttori Fitness**

In funzione dell'affluenza si stima saranno necessari almeno 6 istruttori fitness il cui costo orario è variabile in funzione della specializzazione

**Personale ausiliario.**



Per personale ausiliario si intendono gli addetti alle pulizie. Per quanto riguarda pulizie ed igiene, il servizio è affidato a una società esterna con un contratto a forfait.

**Medico.**

Ai sensi della vigente normativa regionale non è necessaria la presenza del medico.

**Bar**

Due addetti bar con contratto ATI

**Altro.**

Reception e amministrazione, sono previsti due impiegati amministrativi con contratto ATI.

### **e. Regolamento interno**

La Società ha elaborato un regolamento interno per disciplinare le modalità di erogazione dei servizi, con riferimento alle regole di accesso, utilizzo e articolazione del servizio, ispirato alle previsioni del regolamento comunale.

In particolare sono regolamentati i seguenti aspetti:

- orari di ingresso
- dotazione necessaria per l'utilizzo dei servizi: l'utilizzatore dei servizi natatori deve dotarsi di cuffia, ciabatte mentre per i servizi di fitness è necessario abbigliamento adeguato e scarpe da ginnastica non utilizzate in ambienti esterni.
- regole per l'accesso alla struttura. Per garantire la sorveglianza sanitaria necessaria sono prescritte le regole di accesso alla struttura, volte a limitare il rischio del diffondersi di malattie. Si richiede inoltre l'esibizione di un certificato medico di buona salute al momento dell'iscrizione.
- modalità di trattamento dei dati personali degli utenti. I dati personali sono trattati nel rispetto della vigente normativa sulla privacy (D.Lgs. n.196 del 30 giugno 2003), con particolare riferimento ai cosiddetti "dati sensibili" degli utenti e delle loro famiglie (certificati medici, ecc.) di cui la Società dovesse venire a conoscenza;

Il Regolamento sarà reso noto a tutti gli operatori della struttura e agli utilizzatori mediante affissione nei locali di ingresso alla stessa struttura.

### **13. ADEMPIMENTI BUROCRATICI**

Il progetto di riqualificazione di cui al presente studio impatta su una serie di adempimenti burocratici, tra i quali si segnalano in particolare i seguenti.



## a. Valutazione del rischio

Ai sensi del D. Lgs. n. 81/08 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", i datori di lavoro di tutti i settori e per tutte le tipologie di rischio devono redigere il Documento di valutazione del rischio (DVR).

Il datore di lavoro deve procedere all'individuazione di tutti i fattori di rischio esistenti in azienda e alla valutazione della loro entità. Su questa base deve individuare le misure di prevenzione e pianificarne l'attuazione.

La valutazione è effettuata in collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP) e con il medico competente (nei casi in cui sia obbligatoria la sorveglianza sanitaria), previa consultazione del rappresentante per la sicurezza.

Al termine della valutazione deve essere elaborato un documento, avente data certa, che costituisce il punto di riferimento per tutti i soggetti che intervengono nelle attività dell'azienda.

Tale documento, a seguito dell'ampliamento della struttura programmato, sarà aggiornato con particolare riferimento:

- alla relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro, nella quale siano specificati i criteri adottati per la valutazione stessa, con particolare riferimento ai rischi legati a:

- esposizione al rumore;
- incendio;
- esplosione;
- esposizione ad agenti cancerogeni e mutageni;
- lavorazioni particolari per le lavoratrici in gravidanza ed allattamento;
- lavorazioni particolari per i lavoratori minori e adolescenti;
- esposizione ad agenti chimici;
- esposizione ad agenti biologici;
- esposizione a polveri di amianto;
- esposizione a vibrazioni;
- movimentazione manuale dei carichi;
- esposizione e utilizzo di attrezzature munite di videoterminali;
- esecuzione di lavori in appalto/subappalto;
- presenza in azienda di lavoratori interinali e con contratti atipici;
- presenza in azienda di lavoratori stranieri;
- stress correlato al lavoro;



- differenze di genere, d'età e di nazionalità;
- campi elettromagnetici;
- radiazioni ionizzanti;
- campi elettrici;
- macchine/attrezzature;
- movimenti e sforzi ripetuti degli arti superiori;

- all'individuazione delle misure di prevenzione e di protezione attuate e dei dispositivi di protezione individuale adottati a seguito della valutazione;

- al programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di sicurezza;

- all'individuazione delle procedure per l'attuazione delle misure da realizzare, nonché dei ruoli dell'organizzazione aziendale che vi debbono provvedere, a cui devono essere assegnati unicamente soggetti in possesso di adeguate competenze e poteri;

- all'indicazione del nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza o di quello territoriale e del medico competente che ha partecipato alla valutazione del rischio, qualora vengano modificati;

- all'individuazione delle mansioni che eventualmente espongono i lavoratori a rischi specifici che richiedono una riconosciuta capacità professionale, specifica esperienza, adeguata formazione e addestramento.

Il documento di valutazione e gli adempimenti eventualmente conseguenti saranno affidati alla consulenza tecnica di un professionista abilitato.

## **b. Valutazione di impatto acustico**

La società per l'attività svolta non è soggetta alle previsioni della legge 447/95, "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

## **c. Agibilità dei locali**

Per essere destinati all'esercizio di attività professionali o imprenditoriali i locali devono essere provvisti del Certificato di agibilità.

Questo certificato attesta la sussistenza delle condizioni d'igiene e di salubrità dei locali, quali per esempio le proporzioni minime di spazi e finestre, oltre che dei requisiti di sicurezza statica dell'edificio e di risparmio energetico degli impianti installati.



Poiché nella struttura di cui al presente ampliamento vengono realizzati lavori di riqualficazione edilizia, non dovrebbe essere necessario un nuovo certificato di agibilità. Sarà comunque cura dei professionisti incaricati del progetto edilizio verificare la necessità di richiedere un nuovo certificato di agibilità ed eventualmente procedere in tal senso.

#### **d. Tassa/Tariffa igiene ambientale**

Verrà eseguita la Denuncia di variazione soggetto gestore per l'eventuale aggiornamento della tassa/tariffa di igiene ambientale.

#### **e. Divieto di fumo**

A seguito dell'art. 51 "Tutela della salute dei non fumatori", della legge 3/03 è vietato fumare in tutti i locali chiusi, con esclusione dei soli locali privati non aperti al pubblico e di quelli riservati ai fumatori.

La contravvenzione a questa norma è punita con sanzioni amministrative soprattutto ai danni del responsabile della vigilanza interna della struttura.

È necessario verificare la corretta esposizione negli spazi oggetto dell'ampliamento dei previsti cartelli di divieto a fumare.

Ai sensi del DPCM del 23/12/2003, non si prevede di istituire spazi dedicati ai fumatori.

#### **f. Iscrizione alle associazioni di categoria**

Non sono previste iscrizioni ad associazioni di categoria. Si ricorda tuttavia come la società sia affiliata al CONI, alla FIN (Federazione Italiana Nuoto) e alla UISP (Unione Italiana Sport per Tutti).

#### **g. Adempimenti burocratici già assolti**

Non sono invece influenzati dalla realizzazione del presente progetto gli altri adempimenti burocratici connessi alla Società, in considerazione della sua forma giuridica o dell'attività svolta, quali a titolo esemplificativo le comunicazioni alla Camera di Commercio, all'Agenzia delle Entrate, all'INPS e all'Inail, la firma digitale, la Posta Elettronica Certificata, l'Autorizzazione per l'installazione delle insegne e dei cartelli segnaletici stradali.

### **14. AGEVOLAZIONI FINANZIARIE REGIONALI / PROVINCIALI / COMUNALI**

La Società non farà ricorso a agevolazioni finanziarie pubbliche.



## 15. IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

### a. Aspetti generali

Il PEF è stato elaborato considerando esclusivamente i ricavi e i costi derivanti dalla riqualificazione descritta.

Il PEF è stato predisposto sulla base del progetto edilizio, e sono stati utilizzati i dati storici della società Piscinamelegnano s.s.d.r.l. relativi alla struttura già gestita al fine di avere una base dati affidabile, dell'analisi dei dati macroeconomici e socio economici reperiti presso i canali istituzioni, quali ad esempio l'ISTAT, con riferimento all'indagine Multiscopo "aspetti della vita quotidiana" anno 2012, sezione dedicata alla pratica delle attività sportive, pubblicata il 09 agosto 2013, nonché sulla base degli altri elementi esposti nella presente relazione.

Le tariffe ipotizzate sono inferiori alla media del mercato, e sono pari a quanto applicato già all'altra struttura da noi gestita a Melegnano, a riprova che è possibile raggiungere positivi risultati con tariffe maggiormente convenienti per l'utenza. Le tariffe ipotizzate risultano idonee a garantire la copertura dei costi di investimento iniziale e di gestione in un arco temporale stimato in 25 anni. Sono commisurate ad un elevato standard qualitativo dei servizi offerti e articolate in funzione della varietà delle proposte didattiche, ricreative e sportive, tali da far prevedere un utilizzo costante ed efficiente della struttura, attraverso una fidelizzazione della clientela.

A dispetto di una tendenza demografiche del nostro Paese, caratterizzata da una scarsa natalità (media di 1,4 bambini per donna feconda), si registra un innalzamento dell'età media e un aumento della richiesta di servizi nel settore della salute, dello sport e del tempo libero. Il trend descritto trova conferma nei dati rilevati nella gestione della struttura attualmente esistente, per la quale, nella fascia oraria di maggior affluenza (ore 17-21), la percentuale di utilizzo della capacità dell'impianto natatorio negli ultimi anni è risultata oltre la saturazione durante tutto l'arco dell'anno., costringendo molti utenti a rivolgersi a altre strutture sul territorio contraddistinte da un'offerta di servizi più costosa.

### b. Il valore dell'investimento

Il valore complessivo dell'investimento è pari a € 1.869.617,34, articolato nelle seguenti voci principali:

- opere edili: € 1.384.632,99
- impianti: € 453.000,00
- oneri indiretti sicurezza opere edili: € 23.984,75
- oneri indiretti sicurezza opere impiantistiche: €8.000,00



Il fabbisogno finanziario necessario alla copertura dell'investimento sarà reperito attraverso la sottoscrizione di un mutuo bancario erogato a stato avanzamento lavori. Non sono previsti oneri di prefinanziamento o anticipazioni a carico dell'Ente Pubblico proprietario della struttura..

### **c. Durata di esecuzione dei lavori**

I lavori sono programmati con inizio a luglio 2017 e termine marzo 2019. Durante il periodo di esecuzione dei lavori l'impianto esistente verrà solo parzialmente chiuso. I lavori verranno programmati in sezioni delimitate per garantire la continuità nell'apertura dell'impianto utilizzando la chiusura estiva per le attività di carattere invasivo.

### **d. La gestione**

L'andamento economico delle attività conseguenti all'investimento programmato è stato stimato sulla base dei parametri di riferimento indicati nelle tabelle che seguono.

#### ***I ricavi di gestione***

I ricavi connessi all'investimento in oggetto sono stati stimati sulla base del listino medio previsto per le diverse attività proposte, moltiplicato per i flussi di utenti rilevati nella situazione di normale funzionamento della struttura. La previsione di aumento dei ricavi rispetto alla corrente gestione, derivanti dall'apertura della nuova vasca natatoria, è stata calcolata sulla base delle richieste di iscrizione a corsi e di accesso a nuoto libero che non è stato possibile esaudire causa mancanza di spazio acqua. Anche in questo caso si è volutamente sottostimato l'incremento dei ricavi.

Per quanto concerne i ricavi previsti per la sezione delle attività di Fitness a terra, non avendo parametri affidabili come riferimento, si è preferito sottostimare le entrate.

Sempre per avere una previsione di stima affidabile, sono stati sottopesati i ricavi del bar (che peraltro sarà funzionale esclusivamente come servizio accessorio agli utenti, escludendo attività di ristorazione a sé stante). Analogo discorso per quanto concerne i ricavi diversi (vendita abbigliamento tecnico, concessione spazi pubblicitari) valorizzati a zero.

I parametri sono stati quindi "pesati" nei diversi anni di sviluppo del PEF, prevedendo un progressivo avvicinamento alla situazione standard. Si precisa in particolare che, dopo il triennio iniziale considerato necessario a raggiungere il livello standard di utilizzo della nuova struttura, l'incremento dei ricavi risulta influenzato unicamente dalla revisione del listino prezzi, per la quale si è ipotizzato un aumento del 5% ogni tre anni.



Si sottolinea infine che, anche e soprattutto in considerazione del fatto che il progetto in esame riguarda la riqualificazione di una struttura già esistente e ben conosciuta nella zona e non della costruzione di un nuovo sito, la previsione di avvicinamento alla situazione standard di utilizzo della struttura, nonché la revisione del listino prezzi, rappresentano stime del tutto prudentziali, tendenti a sottostimare i ricavi potenziali.

### ***I costi di gestione***

I costi di gestione connessi all'investimento in oggetto sono stati calcolati sulla base dei costi effettivi sostenuti nell'anno 2015/2016.

In particolare:

- Ammortamenti: il costo dell'investimento iniziale è stato considerato pro quota negli anni, in funzione dell'aliquota di ammortamento del 4%.
- Personale: il costo del personale è stato stimato sulla base dei compensi orari attualmente previsti per le diverse tipologie di attività e per i costi previsti dal CCNL applicato nel caso di lavoratori assunti con contratto ATI.
- Utenze: il costo per le utenze di cui all'elenco sottostante è stimato sulla base dei costi effettivi sostenuti dalla società nell'impianto di Via Folperti, tenuto conto di un fattore di correzione per le migliorie impiantistiche che verranno apportate all'impianto nel presente progetto di riqualificazione funzionale.
- Assicurazioni: il costo per l'assicurazione è quello effettivo pagato dalla società per le attività attualmente svolte.
- Materiali di consumo: il costo per i materiali di consumo è calcolato con base il costo effettivo sostenuto dalla società per le attività attualmente svolte.
  - o Servizio di pulizia
  - o Prodotti depurazione acque
  - o Materiale sanitario
  - o Altri materiali di consumo
- Manutenzioni: sono state calcolate in proporzione.
  - o Manutenzioni ordinarie
  - o Manutenzioni straordinarie (dal 3° anno, ogni 2 anni)
- Altri costi:



- Costi amministrativi
- Pubblicità e promozione
- Imprevisti e sopravvenienze: sono stati stimati costi per imprevisti, forfettariamente quantificati in € 10.000 all'anno, tale stima è stata sovrastimata rispetto a quanto finora riscontrato nel corso della nostra attività.
- Canoni locazione e noleggio: il canone di locazione previsto è pari a quello proposto nel progetto a favore dell'Ente proprietario della struttura.
- Oneri finanziari: sono stati calcolati coerentemente con il piano di ammortamento del mutuo richiesto a titolo di simulazione a un primario istituto bancario italiano.
- Oneri fiscali: sono stimati sulla base del regime fiscale previsto per le società sportive dilettantistiche, coerentemente con il reddito stimato derivante dall'ampliamento.

## 16. CONCLUSIONI

Il progetto così come delineato nel presente elaborato risulta economicamente e finanziariamente sostenibile sulla base dei presupposti e dei parametri descritti, senza alcun contributo da parte dell'Ente Pubblico concedente. A tal proposito si rende però necessario procedere con una previsione venticinquennale della durata della convenzione per la gestione della piscina con il comune di Pavia, che renda l'investimento compatibile con le logiche di recupero del capitale e di remunerazione dello stesso che ispirano la gestione di società private, ancorché non esclusivamente orientate al profitto, quale la società "Piscinamelegnano S.S.D a r.l."

La sostenibilità finanziaria dell'operazione di ampliamento è realizzata attraverso la sottoscrizione di un mutuo per l'importo di € 1,8 milioni della durata di 20 anni che la cui tipologia prevede l'erogazione del capitale in tranches, coerentemente con lo stato di avanzamento dei lavori.

Trattandosi di un intervento su bene di proprietà pubblica, i cui positivi effetti si estrinsecano nella rivalutazione del patrimonio comunale, si dovrà prevedere il rilascio da parte dell'Ente proprietario, di garanzia fideiussoria a favore dell'Istituto di Credito concedente. A garanzia dell'Ente la società rilascerà fidejussione pari a 3 annualità di rimborso del mutuo.

La gestione delle attività conseguenti alla riqualficazione risulta peraltro di per sé stessa in grado di garantire il regolare assolvimento degli impegni del gestore nel suo complesso, il conto economico simulato presenta infatti un risultato positivo già a partire dal terzo esercizio intero di attività.

Si desidera sottolineare che la tipologia di attività esercitata prevede un flusso finanziario positivo (incassi anticipati a fronte di spese successive) grazie l'incasso immediato a fronte di prestazioni erogate nel



corso del tempo successivo all'iscrizione, con conseguente azzeramento del rischio di insufficienza di liquidità nel corso della gestione.

Melegnano 14 agosto 2016

Piscinamelegnano SSD a r.l.

Michele Rossi

Presidente