

**Progetto di affidamento della Concessione di servizi di gestione e valorizzazione del complesso immobiliare denominato "SANBAPOLIS"**

SCHEMA - Valutazione sintetica della sostenibilità economico-finanziaria della Concessione: struttura dell'operazione e sintesi dei risultati

2 marzo 2015

---

**PREMESSA**

Opera Universitaria di Trento ("OU"), ente strumentale della Provincia autonoma di Trento, intende affidare, mediante Concessione di servizi ex art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006 la gestione e la valorizzazione del **Complesso immobiliare Sanbapolis** sito in Trento, in Via della Malpensada, di sua proprietà.

Il complesso immobiliare Sanbapolis presenta le seguenti aree/attività sportive:

- Palestra di arrampicata Indoor ("Palestra roccia") e ambienti strumentali alla stessa;
- Campo di gioco polivalente per basket, calcio a 5, pallamano, etc. ("Palazzetto sportivo");
- Sale polivalenti sportive ("Palestra e spazi fitness");
- Uffici ambulatori e magazzini.

Il presente documento riporta i risultati dell'analisi più complessa sviluppata da OU in ordine alla sostenibilità economico-finanziaria della Concessione le cui assumptions sono contenute nella documentazione disponibile in visione agli offerenti presso la sede del **Complesso immobiliare Sanbapolis** sito in Trento, in Via della Malpensada.

Attualmente, la gestione del complesso Sanbapolis è stata affidata direttamente alla cooperativa sociale **ABC Dolomiti s.c.s.**, incaricata della gestione e valorizzazione della struttura mediante raccolta delle richieste di utilizzo, rilascio di autorizzazioni all'utilizzo, riscossione delle tariffe (stabilite da OU), assistenza agli utenti, nonché di ogni onere gestionale, pulizie, ordinaria manutenzione, etc.; restano, invece, in capo ad OU le spese di manutenzione straordinaria. Al fine di dare evidenza della sostenibilità della Concessione si riportano di seguito i principali elementi di natura economico-finanziaria ed una sintesi dei risultati dell'analisi effettuata.

**I. STRUTTURA DELL'OPERAZIONE E RIPARTIZIONE DEI RISCHI**

Opera Universitaria intende selezionare un operatore – Concessionario di Servizi - ex art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006 - che si faccia carico, per un **periodo di 8 anni**, della gestione delle aree sportive identificate in premessa, nonché delle relative attività di promozione e gestione dei servizi offerti. In funzione degli spazi disponibili nel Complesso immobiliare Sanbapolis, gli offerenti, in fase di gara, potranno proporre ulteriori attività (sportive, commerciali, di eventi, ecc.) rispetto a quelle previste da OU, nei limiti della tipologia di opera in questione e delle indicazioni fornite nell'ambito della documentazione di gara.

**Oneri iniziali a carico di OU** - Al fine di consentire lo svolgimento delle attività/funzioni previste nella struttura, OU si occuperà, a propria cura e con oneri a proprio carico, degli **investimenti strutturali e degli acquisti iniziali di arredi e attrezzature** ritenuti necessari per assicurare al Complesso

immobiliare di Sanbapolis le dotazioni minime idonee a rendere il sito operativo, con adeguati livelli qualitativi e di sicurezza ("Dotazioni minime").

**Oneri iniziali a carico del Concessionario** – Al Concessionario è rimessa, a propria cura e spese, la realizzazione degli eventuali investimenti aggiuntivi rispetto alle Dotazioni minime, in termini di **arredi ed attrezzature** necessari per offrire il servizio secondo le proprie esigenze gestionali.

**Il Concedente (Opera Universitaria) assumerà il rischio, e si farà pertanto carico:**

- delle Dotazioni minime (quale *investimenti iniziali*) necessarie per configurare la struttura secondo un layout compatibile con le attività e con le attrezzature necessarie per lo svolgimento delle stesse con adeguati standard di sicurezza;
- degli oneri gestionali relativi ai **consumi energetici** riferibili ai servizi generali (fotovoltaico e pompe di calore, illuminazione esterna, sanitaria generale fino a centrale termica);
- degli oneri di **manutenzione straordinaria** del complesso sportivo. Tale attività, ove sia necessario un intervento tempestivo al fine di evitare interruzioni dei servizi secondo gli standard gestionali di efficienza e sicurezza, potrà essere realizzata direttamente dal Concessionario a propria cura e spese e successivamente rimborsata allo stesso da OU.

**Il Concessionario (l'operatore che risulterà aggiudicatario della gara) assumerà il totale rischio gestionale della struttura in termini di:**

- eventuali **investimenti aggiuntivi** rispetto alle Dotazioni minime in arredi e attrezzature ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività ipotizzate. Il Concedente non riconoscerà alcun contributo / garanzia / beneficio al Concessionario per la realizzazione degli eventuali investimenti aggiuntivi che dovranno essere interamente ammortizzate entro la scadenza della Concessione;
- **domanda di mercato:** le attività proposte saranno a totale carico del Concessionario che incasserà gli introiti generati dall'utenza in termini di iscrizioni ed ingressi alla Palestra di roccia, anche alla luce della **scontistica per gli studenti ed associazioni/società sportive dilettantistiche (elemento oggetto di valutazione in sede di gara)**, di utilizzi del palazzetto dello sport da parte di società sportive, di abbonamenti ed ingressi alla Palestra e spazi fitness, dell'attività pubblicitaria, delle attività commerciali (bar/ristorazione, negozi di articoli sportivi etc.) ed eventuali ulteriori attività proposte in sede di gara e valutate positivamente da OU (ad esempio eventi ricreativi, ecc.). Non saranno garantiti, da parte del concedente OU, livelli minimi di utilizzo della struttura e, dunque, di introiti in favore del Concessionario;
- **disponibilità della struttura:** il Concessionario si farà carico degli oneri necessari per garantire lo svolgimento regolare dell'attività durante il periodo di apertura concordato. Sosterrà, pertanto, tutti i costi operativi relativi a personale, pulizia, manutenzione ordinaria, utenze, oneri condominiali, rifiuti, spese di promozione pubblicitaria della struttura, spese telefoniche e quant'altro necessario per il regolare e corretto svolgimento dell'attività secondo gli standard pattuiti;
- **utenze energetiche:** in merito alla ripartizione delle utenze energetiche, anche in considerazione dell'onerosità della gestione del complesso sportivo verificata nel corso dell'ultimo anno, il Concessionario si farà carico dei consumi energetici e delle relative volture per l'illuminazione diretta del Palazzetto sportivo, della Palestra di roccia e della Palestra e spazi fitness. Restano esclusi i consumi a carico dell'OU come identificati in precedenza; in proposito, si segnala come:

- Il Concessionario è tenuto a rimborsare annualmente ad OU le spese per utenze e costi generali che eccedano complessivamente un predeterminato limite annuo (ad es. € 50.000,00): si tratta della quota eccedente il cap fissato nei documenti di gara;
- per la quota di tali spese fino al raggiungimento del cap, il Concessionario è tenuto a corrispondere ad OU ogni anno una quota percentuale (ad es. il 10%) di tali oneri secondo quanto offerto in gara (elemento oggetto di valutazione in sede di gara).

Sono inoltre posti in capo al Concessionario, in ragione dei millesimi delle superfici affidate, gli oneri per spese condominiali e per raccolta / trattamento dei rifiuti.

- **fasce orarie riservate al CUS:** il Concessionario s'impegna a rendere disponibile gratuitamente il Palazzetto sportivo in favore del CUS per un minimo di 9 ore settimanali (elemento oggetto di valutazione in sede di gara) per tutta la durata della Concessione;
- **canone di concessione:** il Concessionario si impegna a riconoscere un canone di concessione annuo in favore di OU (elemento oggetto di valutazione in sede di gara). Tale canone annuo non potrà essere inferiore ad euro 6.000,00 (oltre IVA) e sarà inflazionato annualmente secondo l'indice ISTAT-FOI. Per i primi due anni di gestione il canone sarà riconosciuto ad OU nella misura del 50% di quello offerto in gara (per non gravare sui conti della società nel periodo di entrata a regime dell'attività) mentre, per gli anni dal quinto all'ottavo sarà corrisposto nella misura del 125% di quello offerto;
- **riconsegna del plesso:** al termine del periodo di Concessione di 8 anni, la struttura, le Dotazioni minime e le eventuali dotazioni aggiuntive (che dovranno risultare interamente ammortizzate) rientreranno nella piena e completa disponibilità di OU in buono stato di conservazione ed idonea alla prosecuzione, secondo i normali standard gestionali, delle attività in essere;
- **accantonamento 20% ricavi da sponsorizzazioni e installazioni:** il Concessionario si impegna ad accantonare ogni anno il 20% degli introiti derivanti dai contratti di sponsorizzazione ed installazioni pubblicitarie al fine di destinare tali somme a costi di manutenzione straordinaria e/o migliorie e/o implementazione delle attrezzature concordati con l'Amministrazione nel corso della concessione.

## II. RICAVI E COSTI GESTIONALI

Sono state analizzate separatamente le diverse attività gestionali in termini di ricavi e costi operativi e, successivamente, sono state effettuate ipotesi in ordine ai costi gestionali non riferibili a specifiche attività, ma al complesso della struttura e dell'attività nel suo insieme (costi generali e societari, manutenzione ordinaria, canone di concessione, contribuzione sui consumi di OU e altre spese).

Gli offerenti sono invitati a presentare un'analisi di dettaglio delle singole attività che si ipotizza di svolgere all'interno del complesso immobiliare Sanbapolis.

### a. PALESTRA ROCCIA

Sulla base dei dati gestionali dell'ultimo anno trascorso, delle ipotesi di sviluppo del Complesso Immobiliare Sanbapolis e delle *assumptions* contenute nell'analisi completa disponibile presso la struttura emerge come la Palestra di roccia costituisca la principale attività sportiva/attrazione del Complesso immobiliare Sanbapolis.

Gli introiti sono stati stimati in funzione dei dati storici relativi all'afflusso di praticanti registratisi nel corso del 2013/2014 e delle tariffe fino ad oggi praticate e proiettate per i prossimi anni; si è ipotizzato, pertanto, un possibile trend della gestione in funzione degli abbonamenti mensili, degli ingressi giornalieri, dei ticket orari, del noleggio attrezzatura e degli introiti pubblicitari registratisi nel

corso del 2014. Allo stesso modo si prevedono i costi gestionali della struttura riferibili principalmente al personale, utenze, acquisti etc.

Gli offerenti sono chiamati a fornire un'articolazione tariffaria dettagliata e completa della Palestra di Roccia per poter valutare, tra le altre, le **tariffe scontate da praticare agli studenti ed alle associazioni sportive dilettantistiche (elemento oggetto di valutazione in sede di gara)**.

#### **b. PALAZZETTO SPORTIVO**

Il Palazzetto sportivo costituisce l'area del complesso con maggiori oneri gestionali. Alle società sportive che attualmente utilizzano il Palazzetto sportivo (Aquila Basket, TN Rosa e CUS) potranno aggiungersi ulteriori utenti nelle fasce orarie non sfruttate e potranno essere effettuate convenzioni a tariffe agevolate con le scuole per l'utilizzo mattutino della struttura.

Il Concessionario si impegna a garantire l'utilizzo gratuito del Palazzetto in favore del CUS (minimo 9 ore settimanali) in funzione di quanto offerto in gara.

#### **c. PALESTRA E SPAZI FITNESS**

L'area destinata alla palestra ed agli spazi fitness non è attualmente valorizzata; tuttavia, si ritiene che l'offerta sportiva del Complesso immobiliare Sanbapolis debba essere completata/integrata da questa importante dotazione che potrà essere utilizzata sia a supporto alle società che utilizzeranno il Palazzetto sportivo per gli allenamenti, sia in modo autonomo (praticanti/nuovi iscritti).

Sulle aree destinate ad accogliere la Palestra OU renderà l'area utilizzabile e doterà la stessa di un'attrezzatura minima e degli arredi necessari all'attività (c.d. Dotazioni minime).

La stima degli utenti della palestra risulta particolarmente complessa dal momento che non vi sono dati storici di riferimento. Alle tradizionali attività fitness si ipotizza di aggiungere, anche in base all'utilizzo del soppalco del Complesso immobiliare Sanbapolis, ulteriore utenza riferibile ad altre attività (atletica, subbuteo, spinning etc.). In considerazione della novità assoluta della Palestra, il Concessionario si dovrà attivare con un'efficace campagna promozionale e di marketing, cercando di sfruttare al massimo la vicinanza con il campus universitario adiacente.

#### **d. AREE COMMERCIALI-BAR-SERVIZI**

Il Complesso immobiliare Sanbapolis presenta caratteristiche strutturali e funzionali tali da poter accogliere ulteriori attività: da piccoli esercizi commerciali legati all'acquisto di attrezzatura ed abbigliamento sportivo, a spazi per la ristorazione/bar/tavola calda a supporto sia dell'utenza abituale ed ai praticanti sportivi della struttura, sia all'utenza "esterna", spettatori delle gare sportive presso il Palazzetto sportivo e degli ulteriori eventi (feste, rappresentazioni, raduni sportivi, etc.) che il Concessionario potrà organizzare negli spazi a disposizione in accordo con OU.

#### **e. COSTI GENERALI E SOCIETARI**

Ai costi delle singole attività sportive (Palestra roccia, Palazzetto sportivo, Palestra-spazi fitness e aree commerciali/eventi) si aggiungono i costi di funzionamento societari e generali che non risultano imputabili in via esclusiva ad uno specifico centro di costo.

Si tratta di costi riferibili principalmente al personale amministrativo e supervisore generale, manutenzioni ordinarie (le spese di manutenzione straordinaria restano in capo ad OU), costi pubblicitari e marketing, le pulizie generali (quelle delle singole aree saranno affidate al personale impiegato presso le stesse), rifiuti, assicurazioni, acquisti vari, etc.

A tali costi generali si aggiungono due ulteriori voci:

- 1. Contribuzione sui consumi energetici:** si tratta della quota percentuale annua che gli offerenti proporranno in sede di gara da riconoscere a OU per i consumi e le spese non di competenza del Concessionario; nel dettaglio, si fa riferimento ad acqua, pompe di calore e spese generali (ascensore) per un importo complessivo stimato in 50mila euro l'anno. Il Concessionario offrirà una percentuale al rialzo sui consumi ed avrà la possibilità di incidere su tali utenze in termini di minor consumo. Indipendentemente dalla percentuale offerta in gara, il Concessionario è tenuto a rimborsare annualmente ad OU le spese per utenze e costi generali che eccedano complessivamente il limite annuo di € 50.000,00;
- 2. Canone di concessione:** si è stimato a carico del Concessionario un canone annuo in favore di OU pari a 6.000,00 euro, oltre IVA (valore 2015 da incrementare in sede di gara) da inflazionare annualmente. Per i primi due anni dell'iniziativa, durante i quali si avvierà la gestione, al fine di non gravare sul bilancio del Concessionario, si applica una riduzione del 50% sul canone annuo mentre, per gli anni dal quinto all'ottavo, l'importo offerto in gara sarà corrisposto nella misura del 125%.

### III. RISULTATI DELL'ANALISI

La tabella che segue mostra una sintesi dei ricavi e dei costi gestionali totali annui, con il margine operativo del Concessionario, risultanti dall'analisi più completa svolta da OU e disponibile presso la sede del **Complesso immobiliare Sanbapolis**. Resta inteso che è rimesso esclusivamente agli stessi offerenti l'approfondimento circa le ipotesi di base a fondamento delle previsioni economico-finanziarie.

Dopo un primo anno di gestione in negativo (-28 mila euro circa), il secondo risulta sostanzialmente in pareggio e dal terzo anno in poi si evidenzia un MOL in crescita fino a raggiungere, in corrispondenza dell'ottavo anno di gestione, il 18% del fatturato (120 mila euro circa).

MARGINE OPERATIVO DEL CONCESSIONARIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>RICAVI TOTALI</b>								
<i>Palestra di roccia</i>	€ 291.426	€ 310.402	€ 330.623	€ 352.170	€ 375.191	€ 392.063	€ 409.762	€ 428.264
<i>Palazzetto sportivo</i>	€ 47.807	€ 48.524	€ 49.252	€ 49.991	€ 50.741	€ 51.502	€ 52.274	€ 53.058
<i>Area Fitness</i>	€ 106.941	€ 111.585	€ 116.437	€ 121.506	€ 126.803	€ 132.336	€ 138.118	€ 144.159
<i>Area Commerciali</i>	€ 40.803	€ 46.566	€ 52.493	€ 59.280	€ 54.080	€ 54.891	€ 55.714	€ 56.550
Totale ricavi	tot € 4.705.252	€ 486.977	€ 517.877	€ 548.805	€ 576.948	€ 606.794	€ 630.792	€ 658.868
<b>COSTI TOTALI</b>								
<i>Palestra di roccia</i>	€ 225.262	€ 228.641	€ 232.071	€ 235.552	€ 239.085	€ 242.671	€ 246.311	€ 250.006
<i>Palazzetto sportivo</i>	€ 89.578	€ 84.832	€ 86.104	€ 87.396	€ 88.707	€ 90.037	€ 91.388	€ 92.759
<i>Area Fitness</i>	€ 57.230	€ 57.966	€ 58.714	€ 59.479	€ 60.249	€ 61.025	€ 61.819	€ 62.624
<i>Costi comuni e del Concessionario</i>	€ 149.916	€ 143.869	€ 145.525	€ 147.166	€ 150.423	€ 152.197	€ 153.878	€ 155.644
Totale costi	tot € 4.281.446	€ 515.386	€ 515.308	€ 522.414	€ 529.586	€ 538.458	€ 546.871	€ 555.396
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	tot € 423.806	€ 68.591	€ 1.775	€ 26.891	€ 47.361	€ 68.296	€ 84.920	€ 102.473
<i>MOL/fatturato</i>		-6%	0%	5%	8%	11%	13%	16%

Per giungere ad un risultato "netto" della gestione, in assenza di ammortamenti e di oneri finanziari - non avendo considerato alcun investimento a carico del Concessionario - si è tenuto conto delle imposte che incidono per il 27,5% in termini di IRES e per il 3,1% per IRAP (aliquote applicata ai soggetti che esercitano attività di imprese concessionarie diverse da quelle di costruzione e gestione di autostrade e trafori). Si rimette all'offerente la verifica circa l'effettiva aliquota IRAP di riferimento in virtù della normativa vigente di riferimento.

MARGINE OPERATIVO LORDO	tot	€ 423.806	€ 24.308	€ 1.775	€ 26.891	€ 47.361	€ 68.296	€ 84.920	€ 102.473	€ 120.998
<b>Imposte</b>										
<i>IRES 27,50%</i>	€ 124.958,9	€ -	€ 488	€ 7.257	€ 13.024	€ 18.781	€ 23.959	€ 28.180	€ 33.275	
<i>IRAP 3,10%</i>	€ 108.122,4	€ 10.398	€ 11.497	€ 12.428	€ 13.248	€ 14.070	€ 14.761	€ 15.483	€ 16.239	
Totale imposte	€ 232.481,3	€ 10.398	€ 11.985	€ 19.685	€ 26.273	€ 32.852	€ 38.114	€ 43.663	€ 49.513	
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	tot	€ 191.325	€ 57.603	€ 15.790	€ 6.705	€ 21.089	€ 35.444	€ 46.806	€ 58.869	€ 71.485

Il Conto economico della concessione evidenzia un risultato di esercizio negativo per i primi due anni e, nel corso dei successivi 6 anni, positivo ed in progressiva crescita; tuttavia, si ritiene complessivamente positivo il risultato post imposte generato dall'attività negli otto anni (totale circa Euro 190 mila) e con le ottimizzazioni che l'operatore privato potrà apportare alla gestione il risultato di esercizio potrà ulteriormente migliorare.