

**BOZZA DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E
PROPOSTA DI GESTIONE DELL'IMPIANTO
SPORTIVO "BRUNO CHIAVACCI"**

PRESENTATA DA ASD AUDAX-ZENITH

- BOZZA PROGETTO TECNICO
- BOZZA CONVENZIONE
- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
- PIANO DI SVILUPPO ATTIVITA'





A.S.D. ZENITH AUDAX

Via del Purgatorio 81/A - 59100 Prato (PO) Tel e Fax 0574 - 63 35 93 P.I.02173350972

PIANO DI SVILUPPO DELLE ATTIVITA' DELL'IMPIANTO

L'impianto "Bruno Chiavacci" è gestito, su concessione del Comune di Prato, dall'associazione ZEP; i soci che componevano l'associazione ZEP, nata allo scopo specifico per gestire l'impianto, era formato dagli enti di promozione sportiva UISP, CSI, ACS e dall'associazione sportiva dilettantistica ZENITH SUPERGA AMBROSIANA. Grazie alla collaborazione tra i vari enti soci della ZEP, l'impianto è stato per anni il più utilizzato della città. Oltre all'attività dell'associazione ZENITH SUPERGA AMBROSIANA, svolta con ben 300 tesserati, vi erano tantissime società sportive della città che svolgevano le loro attività infrasettimanali, ogni sera l'impianto era occupato da squadre di calcio appartenenti ai vari enti di promozione sportiva; inoltre, ogni settimana vi venivano programmate gare ufficiali dei vari campionati, e per finire vi è sempre stato organizzato il Trofeo Città di Prato della UISP (fino agli inizi anni 2000) e del CSI (fino al 2010). Grazie all'imponente attività svolta l'impianto per anni non ha avuto alcun problema di gestione amministrativa. Purtroppo però le cose sono cambiate di anno in anno e lentamente le attività sono andate ad esaurirsi; la crisi degli enti di promozione sportiva (mancata programmazione delle gare ufficiali dei rispettivi campionati), gli interessi sempre degli stessi enti ad altri impianti (spostamento di sede del Trofeo città di Prato), la scarsa manutenzione dell'impianto sulle aree di gioco (progressivo allontanamento delle squadre locali per l'attività infrasettimanale) hanno reso l'impianto diseconomico e tutti gli Enti di promozione sportiva hanno deciso contemporaneamente di uscirne. A partire dal 01/07/2010 la ASD ZEP è costituita dalla sola ASD ZENITH AUDAX la quale è anche l'unico fruitore dell'impianto. In questi due anni la gestione dell'impianto ha avuto costi di gran lunga superiori alle poche entrate e il pareggio del conto economico della ZEP è stato appianato dalla ASD ZENITH AUDAX.

Le ragioni sopra esposte rendono indispensabile il primo intervento del progetto finalizzato alla riqualificazione dei campi di gioco con lo scopo di riportare sull'impianto quante più associazioni e cittadini possibile, **distribuendo l'attività in modo tale da preservare e mantenere i manti erbosi.**

- Realizzazione di impianti d'irrigazione per tutte le aree di gioco
- Recinzioni perimetrali delle aree
- Rifacimento del manto erboso "campo centrale"
Innegabile la volontà di fare in modo che il CAMPO CENTRALE sia un vero **tempio del calcio** dilettantistico della città. La struttura è già all'altezza della situazione. L'intervento previsto è sul terreno, sul manto erboso e sul sistema d'irrigazione. Sviluppo attività:
 1. Partite ufficiali della 1^ squadra ASD ZENITH AUDAX
 2. Accordo con AC PRATO per la disputa di un campionato a livello nazionale.
 3. Contatti già avviati per la disputa di alcune partite del torneo internazionale giovanile di VIAREGGIO
 4. Organizzazione "torneo giovanile provinciale"
 5. Organizzazione torneo giovanile di squadre professionistiche con la collaborazione dell'AC PRATO
- Realizzazione di due campetti per il calcio scuola
Allo scopo di avere un impianto decoroso e idoneo per l'attività della scuola calcio praticata da giovani dai 5 anni ai 12 anni. Inoltre potrà trasformarsi, negli orari serali, in un ottimo impianto per le attività di calcio a 7 organizzate dagli enti di promozione sportiva. Sviluppo attività:
 1. Accordo con la società AC PRATO per la realizzazione del progetto "PRATO FOOTBALL SCHOOL" indirizzato al reclutamento dei bambini di 6/7/8 anni da avviare alla pratica sportiva del gioco del calcio. Il progetto è in fase di studio delle due società e fra le altre cose prevede la partecipazione gratuita al primo anno di scuola. L'attività sarà svolta per due giorni la settimana nelle ore pomeridiane.
 2. Sviluppo attività scuola calcio della nostra associazione per i ragazzi di 9/10/11/12 anni. Attività svolta per tre giorni settimanali sempre nelle ore pomeridiane.
 3. Accordo già raggiunto con il CSI per lo sviluppo dell'attività di calcio a 7. Intendiamo verificare la possibilità di favorire anche attività di altri enti di promozione sportiva. Comunque le attività devono essere svolte dal lunedì al venerdì nelle ore serali.
 4. L'impianto rimane prenotabile da qualsiasi cittadino anche per attività ludiche motorie.

- **Spostamento e rifacimento del campo sussidiario**

Il campo sussidiario viene utilizzato esclusivamente dalla nostra associazione per le attività di allenamento. Il rifacimento e la ristrutturazione ci permetterà di utilizzare il “campo sussidiario” anche per gare ufficiali, in maniera tale da spostare parte dell’attività del settore giovanile e implementare le attività degli enti di promozione sportiva. Inoltre potrà di nuovo essere utilizzato dalle singole società per le attività infrasettimanali. Sviluppo attività:

1. Allenamenti settore giovanile per i ragazzi delle categorie Giovanissimi, Allievi e Juniores (Circa 110 ragazzi) da effettuarsi nelle ore pomeridiane.
2. Accordo con la società AC PRATO per l’effettuazione degli allenamenti settimanali della squadra categoria BERETTI partecipante al campionato nazionale professionistico lega PRO.
3. Spazio libero dalle ore 19.00 alle ore 23.00 di tutti i giorni della settimana per attività delle squadre della città. È naturale che lo stesso possa essere al servizio anche di singoli cittadini per attività ludico motorie.
4. Implemento delle attività di gare ufficiali, nei giorni di sabato e domenica, con enti di promozione sportiva.

Il secondo intervento previsto è:

- la realizzazione di un nuovo spogliatoio (struttura necessaria per lo sfruttamento della potenzialità dell’impianto)
- una nuova tribuna (per l’utilizzo dei campi sussidiari con attività ufficiale)
- la rampa di scale da realizzare sulla tribuna esistente con la conseguente omologazione della stessa alla capienza effettiva.

In sintesi creare le condizioni strutturali per rendere l’impianto efficiente e confortevole allo scopo di realizzare le attività sportive previste.

Il terzo intervento prevede la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti sotto la tribuna centrale, ristrutturazione necessaria per la messa in sicurezza di tutta l’impiantistica e per il miglioramento degli spazi (gli spazi attuali furono pensati negli anni 60 e inadatti alle nuove regole del calcio); lo scopo è di rendere perfette le condizioni del campo centrale tali da renderlo adatto anche alle attività professionistiche. Inoltre sarà creato un punto ristoro

- **Bar/Pizzeria**

Intervento fondamentale e determinante per il successo del progetto. L’impianto di ristoro bar/pizzeria se ben strutturato, accogliente, e organizzato potrà offrire un servizio d’eccellenza mantenendo i connotati della “casa di tutti” e può portare i ricavi parzialmente sufficienti alla sostenibilità del progetto.

Per concludere il progetto è teso a:

1. garantire la vita associativa della ASD ZENITH AUDAX
2. promuovere lo sviluppo delle attività agli enti di promozione sportiva della città
3. promuovere lo sviluppo delle attività alle associazioni calcistiche della città
4. promuovere collaborazioni sportive con AC PRATO

Il principio della sostenibilità del progetto avviene attraverso:

1. l’efficienza dell’impianto “perché possa essere utilizzato dal maggior numero di cittadini possibile”.
2. spazi alternativi “per l’organizzazione di eventi speciali”.
3. punto di ristoro.
4. criteri di risparmio.
5. progetto finanziario.

Per accedere alle risorse necessarie a coprire gli investimenti previsti nella seconda fase dei lavori occorrerà accedere ad un mutuo con l'istituto bancario Banca Popolare di Vicenza del valore di euro 140.000,00. Esiste già un preaccordo basato su l progetto ed una verifica positiva da parte dell'istituto per la concessione dello stesso. La presentazione della documentazione finale per l'ottenimento del mutuo stesso verrà effettuata contestualmente all'approvazione della presente proposta da parte dell'Amministrazione Pubblica .

Si tratta di finanziamento da valutare sulla base di tasso fisso richiesto alle attuali condizioni di mercato, il quale ci consente di meglio operare una valutazione di budget di rientro e flussi di cassa non influenzati dall'andamento del mercato. Saranno successivamente valutate soluzioni diverse dal semplice tasso fisso che possano consentire opzioni per il tasso variabile in corso di mutuo.

Il prestito richiesto avrà una durata di 25 anni pari alla convenzione richiesta. Tale durata è necessaria a far si che l'entità degli esborsi non provochi un dissesto finanziario nel breve periodo rendendo tale operazione non percorribile se non con finanziamenti in proprio.

Si è previsto un tasso medio tra il 6,0% ed 7,5 % con divisione in 300 mensilità da euro 989,49.

Tale calcolo di rata costante periodica ci consente di valutare un importo annuale dei versamenti comprensivo di interessi e capitale pari ad euro 11.873,89

L'incidenza degli interessi nel corso del tempo diminuirà con l'attualizzazione dei valori per il futuro.

Al calcolo odierno la somma di interessi da remunerare risulterebbe pari ad euro 156.847,26

Risulta chiaro che tale valore assoluto andrà valutato con l'attualizzazione secondo i tempi previsti e tenendo conto della valutazione della proiezione futura degli introiti derivanti dalla gestione.

La terza ed ultima fase richiede il recupero di risorse per euro 180.000,00 . Tale somma verrà reperita in parte con la realizzazione di avanzi della gestione avviata del bar ristorante ed in parte quale frutto di accordi di sponsorizzazione e pubblicità sull'impianto da parte della società SABA .

Tale società è infatti pronta a siglare accordo per la sponsorizzazione della propria attività e dei propri prodotti, all'interno dell'impianto sportivo con lacartellonistica a bordo del campo centrale, dei campetti e del sussidiario .

Nel dettaglio l'accordo prevede che l'impegno dello sponsor sia tale da impegnarsi a versare in un massimo di 18 mensilità, gli importi concordati per le prime tre annualità di sponsorizzazione da versare anticipatamente per complessivi euro 90.000,00 derivanti da contratto per tre anni dalla data di stipula dello stesso.

La rimanente somma necessaria scaturisce dagli introiti della gestione diretta che la società Audax Zenith farà del bar/ ristorante dell'impianto sportivo, il quale inizierà a lavorare dall'inizio del secondo anno del progetto lavori, e che produrrà utili come dal budget previsto nei paragrafi successivi , compreso tra 35.000 e 45.000 euro annui. Tali valori saranno totalmente reivistiti nella liquidazione dei costi scaturenti dalla terza fase dell'intervento. I margini saranno resi possibili dal fatto che l'associazione andrà a gestire l'impianto direttamente sulla base delle gestioni di cui alla legge regionale Toscana n° 48 con possibilità di utilizzare personale anche di natura volontaria.

4) Redditività attesa di gestione

Di seguito viene sviluppato modello di previsione economica che tenderà di dimostrare la effettiva capacità reddituale nel breve periodo, da sviluppare sul lungo periodo, della gestione dell'impianto sportivo in oggetto.

Occorre fare breve premessa in quanto le variabili da prendere in considerazione sono peculiari all'attività che dovrà essere intrapresa, alle fonti di finanziamento utilizzate ed alla natura del futuro possibile concessionario.

E' di tutta evidenza che se si volesse fare breve riepilogo delle fonti di entrata di un impianto sportivo quale quello in oggetto la stessa si ridurrebbe alle possibilità di affitto per l'attività sportiva, l'affitto di gestione per il bar ristorante ed altre variabili commerciali.

Qui invece occorre partire da un punto di osservazione leggermente diverso.

Infatti la gestione dell'impianto viene richiesta in concessione alla Amministratozione, dalla associazione sportiva dilettantistica operante nel mondo del calcio, che di fatto svolge e svolgerà in futuro lì la sua attività e da cui introita gli incassi della biglietteria per gli incontri sportivi. Inoltre, sfruttando la sua

natura di ente non commerciale e le disposizioni della legge sulla gestione degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande all'interno degli impianti sportivi, si impegnerà a gestire direttamente anche attraverso l'apporto di propri associati, il bar/ ristorante, in modo da consentire un più elevato avanzo di gestione , specialmente nel primo periodo di concessione ove occorre maggiore liquidità per remunerare l'impatto degli investimenti iniziali.

Quindi, andando ad analizzare di seguito i piani economici che servono per una valutazione sul grado di redditività del progetto, andremo ad analizzare la redditività scaturente dalla capacità della ASD Audax Zenith di produrre avanzi di gestione nel tempo, a fronte di queste modifiche e degli impegni presi da confrontare con il carico dei debiti da spalmare per tutto il periodo della concessione ottenuta.

Da sottolineare il fatto che fiscalmente l'associazione sfrutta le agevolazioni concesse dalla legge 398/91

5) Budget previsionale

Il prospetto di seguito allegato riporta numericamente il riassunto delle principali poste di gestione previste per il progetto di cui all'oggetto della presente domanda. Si tratta di una simulazione sui primi cinque esercizi dalla data di presunta approvazione della convenzione ed inizio lavori , che solo ai fini di una semplificazione espositiva si indica nella data del 01/01/2013.