

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

REGIONE MARCHE

ASCOLI PICENO



PROPOSTA DI
FINANZA DI
PROGETTO PER LA
RIQUALIFICAZIONE
DEL CENTRO
SPORTIVO
NATATORIO
P. GREGORI
(art.183 Dlgs 50/2016 com.15)

PROGETTO DI FATTIBILITA'

RELAZIONE GENERALE, FATTIBILITA'
FINANZIARIA, ECONOMICA E SOCIALE

TAVOLA:

ET.01

SCALA:

-

DATA:

GEN.2017

I PROPONENTI



BEANI ANNIBALE

Costruzioni | Infrastrutture | Opere stradali



...Nuovo Mondo Acquatico SSD ARL

Via Gaetano Spalvieri, 12 • 63100 Ascoli Piceno
P.IVA e C.F. 02293090441



sport smile
unipersonale

Mida S.r.l.
Unipersonale

I PROGETTISTI:

Dott. Ing. Marco SCIARRA

Dott. Ing. Sergio CIAMPOLILLO

Sommario

1 QUADRO CONOSCITIVO.....	3
1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento.....	3
1.2 Individuazione delle alternative progettuali e valenza di interesse pubblico della proposta.....	5
1.3 Modalità di gestione dell'opera.....	9
2 FATTIBILITA' TECNICA	10
2.1 Indicazioni tecniche di base ed ipotesi progettuale	10
2.2 Dimensioni vasche	10
2.3 Indicazioni tematiche di suddivisione delle funzioni.....	10
2.4 Caratteristiche tecniche riguardanti la costruzione	10
2.5 Stima del costo di costruzione.....	10
Il costo previsto dell'intervento viene riassunto come di seguito:	10
2.6 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale:.....	11
3 OPERE IMPIANTISTICHE.....	11
3.1 Opere termiche	11
3.1.1 Area n.1 (Palazzina di nuova costruzione per la medicina sportiva, la riabilitazione, la fisioterapia, il fitness, commerciale e direzionale, servi alla persona).....	11
3.1.2 Area n.2 (Spogliatoi campi da tennis/calciotto)	11
3.1.3 Area n.3 (Spazio ludico, ristorativo e sportivo)	11
3.1.2.4 Area n.4 (Adeguamento palestra zona piscina coperta)	11
3.1.5 Area n.5 (impianto riscaldamento acqua vasca esterna olimpionica)	11
3.1.6 Area n.6 (Spazi commerciali e direzionali lato Est piscina Olimpionica)	11
3.2 Opere elettriche	11
3.2.1 Area n.1 (Palazzina per la medicina sportiva, la riabilitazione, fisioterapia, il fitness, commerciale e direzionale, servizi alla persona)	11
3.2.2 Area n.2 (Campi da tennis e calciotto)	11
3.2.3 Area n.3 (Spazio ludico , ristorativo e sportivo)	11
3.2.4 Area n.4 (Adeguamento palestra zona piscina coperta)	11
3.3.5 Area n.5 (Impianto piscina olimpionica esterna).....	11
3.2.6 Area n.6 (Spazi commerciali e direzionali lato Est piscina olimpionica).....	11
3.2 Opere impiantistiche speciali	11
4 COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	12
4.1 Inquadramento urbanistico.....	12

4.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi.....	12
4.3 Analisi dei vincoli territoriali esistenti	12
Piano paesistico ambientale regionale	12
Area soggette a vincolo paesaggistico	14
Aree soggette a vincolo idrogeologico	14
4.4 Incremento del traffico veicolare:	15
4.3 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prendersi:	16
5. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA	16
5.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti	16
5.2 Stima dei potenziali utenti.....	17
5.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi:.....	19
5.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria:	20
6 CONVENIENZA ECONOMICO SOCIALE.....	25
6.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività	25
7 PROCEDURE	27
7.1 Vincoli gravanti sull'opera:	27
7.2 Passaggi normativi e procedurali per il superamento dei vincoli:	27
7.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali:	27

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

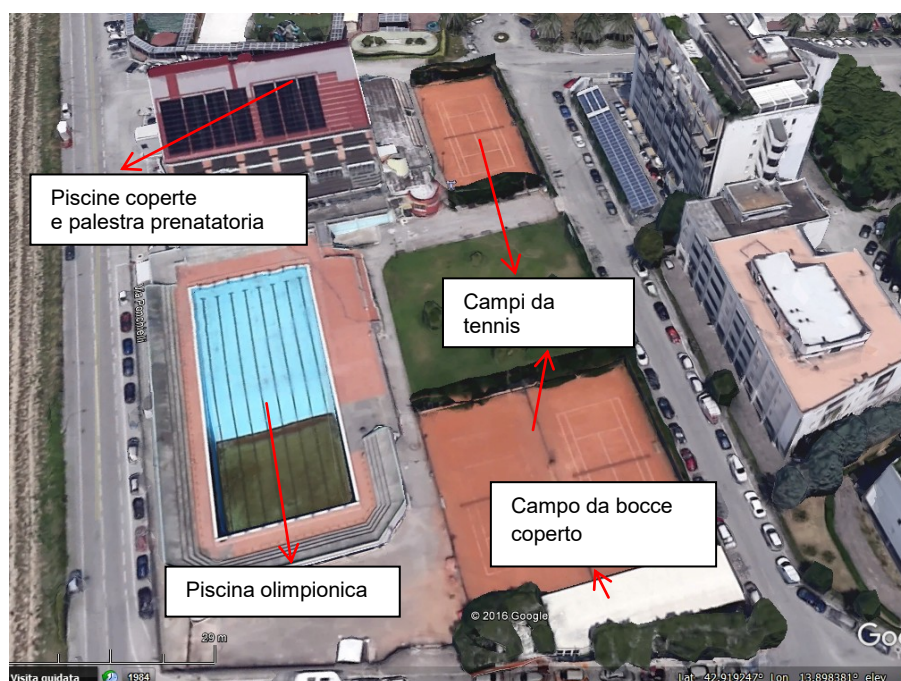
PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO "P.GREGORI"

(Ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.L.18 Aprile 2016, n.50)

1 QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

La costituenda ATI formata dalla Beani Annibale Srl, Caioni Costruzioni Srl, Sport Smile Srl, Nuovo Mondo Acquatico SSD a r.l., Mida Srl propone l'intervento di riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo natatorio "Primo Gregori" in Comune di San Benedetto del Tronto. *In particolare l'intervento proposto è finalizzato all'affidamento in concessione della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori di riqualificazione del centro sportivo natatorio "Primo Gregori" di San Benedetto del Tronto con relativa gestione funzionale ed economica ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.L.18 Aprile 2016, n.50.*



L'impianto sportivo natatorio "P. Gregori", aperto nel 1977 ed attualmente gestito dal Comune di San Benedetto del Tronto, è costituito da n.2 piscine coperte della dimensione di 25X12mq e 10X6mq con annessi spazi per le attività complementari prenatatorie e per attività ginniche.

Sono inoltre presenti, oltre una piscina olimpionica esterna delle dimensioni di 25X50mq dismessa dal 2013, n.3 campi da tennis in terra battuta attualmente in funzione e n.2 campi da bocce coperti con struttura in legno lamellare e telo di protezione e pannelli autoportanti con isolante in schiuma poliuretanica.

L'impianto, nel corso del 2013, è stato oggetto d'interventi di adeguamento alle vigenti normative. In particolare l'Amministrazione ha provveduto alla sistemazione completa degli spogliatoi, inclusa la linea docce e i servizi igienici sia per gli utenti sia per il personale.

E' stato realizzato un nuovo locale adibito a Pronto Soccorso con accesso diretto alla vasca, è stato realizzato un ascensore per permettere agli utenti l'accesso alle palestre del primo piano, un'uscita di emergenza con apposita scalinata, sono stati adeguati gli infissi, l'impianto antincendio, rifatti gli impianti idrici, elettrici e di climatizzazione per il pronto soccorso

Rientra tra gli obiettivi principali dell'amministrazione, così come previsto nel piano triennale dei lavori pubblici 2016/2019, l'ammodernamento dell'impianto e la messa in funzione della piscina olimpionica esistente. E' indubbia la consapevolezza per gli amministratori locali e buona parte dei cittadini stessi che San benedetto del Tronto debba qualificare la sua offerta in termini di servizi al fine di rispondere alla domanda sempre più pressante da parte dei cittadini, da parte degli operatori

economici locali e da parte delle società sportive di maggiore servizi e strutture nell'ambito sportivo.

Maggior servizi e strutture sportive permetteranno di attrarre pubblico, utenti e conseguentemente attivare un importante processo capace di aumentare la domanda turistica con importanti benefici all'economia di San benedetto del Tronto.



- Struttura esistente in legno lamellare per campi d bocce

La presenza di una nuova piscina olimpionica in sinergia con quella esistente coperta e la realizzazione di attività complementari a quella natatoria, senza alcun dubbio diverrebbe il volano virtuoso grazie al quale poter organizzare importanti gare nazionali ed internazionali con tutto l'indotto che ne seguirebbe e potrebbe inoltre attirare privati operanti nel settore della medicina sportiva, riabilitativa, ginnica e di fitness tale da far diventare il centro un punto di eccellenza nel settore sportivo e del servizio alla persona.

Il Comune di San Benedetto del Tronto costituisce il maggior centro abitato del bacino di riferimento ed è il punto di riferimento economico e commerciale del bacino e di parte della confinante Regione Abruzzo.

Attualmente il centro natatorio è sede di attività sportive che raccolgono una discreta utenza proveniente dai paesi confinanti e dal vicino Abruzzo ma indubbiamente l'offerta è molto inferiore alla domanda che potrà essere sicuramente soddisfatta grazie alla riqualificazione dell'impianto e grazie alla realizzazione di spazi per attività complementari.

Inoltre tale intervento completerebbe l'offerta di attrezzature sportive di San Benedetto del Tronto, già dotata, nelle immediate vicinanze, di aree dedicate di campi di calcio e di atletica.

L'impianto è ubicato in posizione strategica rispetto alle vie di maggior percorrenza. E' facilmente raggiungibile grazie alla sopraelevata esistente da ogni punto del paese e da tutti i paesi limitrofi ed è già dotato di tutte le infrastrutture e parcheggi necessari per rendere funzionale la proposta di riqualificazione.

La necessità di riqualificare l'impianto natatorio attraverso il rifacimento della piscina olimpionica esterna, la realizzazione di nuovi spazi per lo sport adeguati alle attuali domande dell'utenza, per divertimento, per la medicina sportiva, il fitness, la riabilitazione, la fisioterapia ed attività ambulatoriali anche legate al servizio alla persona, rientra appieno in un più ampio disegno tracciato da parte dell'Amministrazione locali e teso a:

- aumentare la competitività territoriale e l'attrattiva della città;
- potenziare la ricettività turistico-sportiva;
- destagionalizzare l'offerta turistica;
- fornire servizi d'eccellenza all'utenza;
- fornire servizi alle scuole ed alle persone diversamente abili;
- valorizzare il contesto, in prevalenza sportivo, in cui si colloca la riqualificazione in progetto.

Per rispondere pienamente alle esigenze di cui sopra, l'impianto in progetto dovrà racchiudere in sé i seguenti requisiti:

- essere in grado di ospitare allenamenti e manifestazioni sportive regolamentari e, di conseguenza essere omologato a tale scopo;
- essere idoneo, in particolare, a soddisfare le esigenze delle società sportive locali e non;
- costituire attrattiva non solo sotto il profilo sportivo ma anche ludico e ricreativo;
- essere in grado di captare e soddisfare un bacino d'utenza che travalichi il livello locale;
- presentare caratteristiche tecnico – funzionali che ne permettano il pieno godimento sia nel periodo invernale, sia in quello estivo;
- presentare potenziali caratteristiche economico – gestionali che rendano l'investimento remunerativo per il gruppo promotore;
- avere evidenti caratteristiche di interesse pubblico necessarie per proporre un intervento simile in regime di project financing.

L'obiettivo finale della proposta presentata al Comune di San Benedetto del Tronto è, in sintesi, di potenziare l'area impianti sportivi, dotandola:

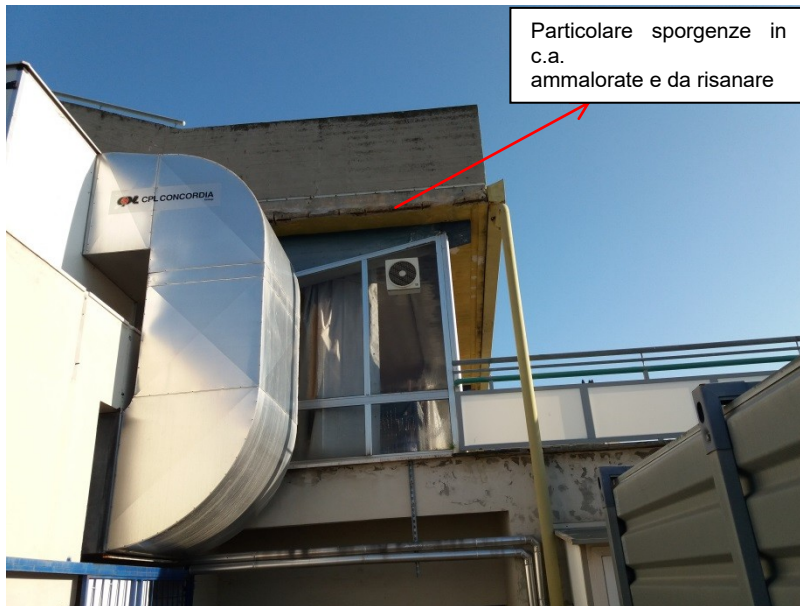
- di una nuova piscina olimpionica scoperta 25X50mq riscaldata per l'utilizzo dal mese di Maggio al mese di Settembre e quindi per almeno 5 mesi/anno.
- di un centro sportivo costituito da n.3 campi polivalenti tennis/calciotto/volley/basket;
- di un centro ludico ricreativo con attività per il divertimento e la ristorazione;
- di un centro fitness di moderna concezione e allo stesso tempo molto versatile al fine di creare delle alternative qualificanti per l'uso del tempo extralavorativo.
- di spazi commerciali per la vendita di prodotti sportivi legati alle attività di medicina sportiva, riabilitative ed ambulatoriali;
- spazi per la medicina sportiva, la riabilitazione, la fisioterapia, attività ambulatoriali e di servizio alla persona.

1.2 Individuazione delle alternative progettuali e valenza di interesse pubblico della proposta

Per rispondere adeguatamente alle esigenze espresse in precedenza, si sono valutate diverse ipotesi progettuali, per giungere infine alla soluzione proposta che, dopo attenta analisi, è apparsa la migliore.

Ipotesi 1) Adeguamento della Piscina di tipo olimpionico esterna attualmente dismessa

Ricordiamo che attualmente l'impianto è gestito in forma diretta dall'amministrazione comunale che ha valutato l'opportunità di provvedere direttamente alla riqualificazione dell'impianto natatorio "P. Gregori" mediante la sola messa a norma e la rimessa in pristino dell'attuale piscina olimpionica esterni.



Non si prevedono interventi di risanamento di tutta la struttura portante ormai ammalorata ed in fase di degrado a causa delle infiltrazioni e risalita delle acque di falda ne si prevede il riscaldamento della piscina e pertanto può essere utilizzata verosimilmente solo nel mese di luglio ed agosto.



- Vasca esterna in evidente stato di abbandono

Tenendo in considerazione che nel mese di agosto le attività sportive, specie quelle agonistiche, vengono generalmente sospese e vista la presenza di molte attività presso gli stabilimenti balneari esistenti, la piscina olimpionica esterna sarebbe utilizzata solo pochi giorni all'anno rendendo l'investimento troppo oneroso e non economicamente attraente.



A questo si aggiunge il fatto che non intervenendo sulla struttura sicuramente si dovrà prevedere nell'immediato futuro un costo di manutenzione straordinaria che si aggiungerà al costo di adeguamento attuale.

L'ipotesi progettuale sarebbe senz'altro economica nella realizzazione ma, sarebbe assolutamente parziale e inadeguata, se si pensa che l'utilizzo di un impianto del genere sarebbe strettamente limitato alla bella stagione e, in ogni caso, fortemente vincolato alle condizioni atmosferiche. In particolare, risulterebbe pressoché preclusa la possibilità di fare interagire le attività dell'impianto sportivo con quelle scolastiche.

L'attrattività ludica e turistica di una piscina olimpionica all'aperto, inoltre, sarebbe assolutamente limitata, circoscrivendo l'interesse dell'intervento ad una cerchia di appassionati assolutamente ristretta. Il numero di potenziali utenti sarebbe prevedibilmente ridotto, rendendo ardua l'ammortizzazione dei costi di realizzazione e gestione.

In sintesi:

- Economicità d'impianto: Media
- Economicità manutentiva: Alta
- Interesse sportivo: Medio
- Interesse didattico: Basso
- Interesse ludico – turistico: Nullo
- Sfruttabilità nel corso dell'anno: Bassa
- Quantità di visitatori potenziali: Bassa

Ipotesi 2) Piscina olimpica riscaldata da realizzarsi all'aperto

Si ipotizza la realizzazione di una piscina olimpica regolamentare di 50,00X25,00mq, suddivisa in 10 corsie, a profondità variabile da 185/200cm (circa 35m) a 130cm (circa 7,00m) e rampa di raccordo con pendenza <8% (circa 8,00m), con blocchi di partenza conformi alle disposizioni sportive vigenti. La piscina sarà riscaldata per poter essere utilizzata dal mese di Maggio al mese di Settembre e quindi per n.5 mesi.

La piscina olimpionica verrà totalmente ricostruita previa demolizione della struttura esistente gravemente ammalorata, e con delle dimensioni non a norma e insufficienti ad attrarre manifestazioni sportive di interesse nazionale ed internazionale.

La piscina utilizzerà, opportunamente adeguati, gli spogliatoi esistenti che rappresenteranno il nodo di congiunzione tra la piscina interna coperta e quella olimpionica scoperta. Tale situazione permetterà di ospitare manifestazioni nelle quali è necessario fare riscaldamento in piscina coperta prima della gara sportiva in piscina olimpionica.

L'ipotesi progettuale risulta costosa anche se potenzialmente in grado di rispondere alla domanda dei cittadini, dei operatori di settore ed anche della popolazione studentesca.

Anche questa proposta sarebbe assolutamente parziale e inadeguata anche alla luce del fatto che il costo di realizzazione ex novo della piscina e la sua gestione non permetterebbero un rientro dell'investimento in tempi compatibili con quelli proposti dal project financig. Inoltre tale ipotesi,

sicuramente poco attraente per un investimento privato, non risponderebbe alle esigenze di una città, come San Benedetto del Tronto, a grande vocazione turistico ricettiva e con grandi potenzialità relative al bacino di utenza.

In sintesi:

- Economicità d'impianto: Basso
- Economicità manutentiva: Alta
- Interesse sportivo: Basso
- Interesse didattico: Basso
- Interesse ludico – turistico: Nullo
- Sfruttabilità nel corso dell'anno: Bassa
- Quantità di visitatori potenziali: Media
- Attrattività dell'investimento: Nulla

Ipotesi 3) Piscina olimpionica esterna riscaldata con tribune + centro di attività ginnica e prenataloria + spazi commerciali + spazi per lo sport e scuola sportiva + centro di medicina sportiva, fitness, riabilitazione, ambulatoriale e servizi alla persona + Centro ludico e ricreativo.

Questa è l'ipotesi presentata dalla costituenda ATI e si prevede di realizzare:

- una struttura natatoria olimpica esterna riscaldata 25X50mq, 10 corsie, di profondità variabile 130cm/200cm anche per gare di pallanuoto, etc. Tale nuova struttura, unitamente a quelle esistenti coperte, permetteranno di svolgere:
 - ❖ attività di nuoto libero;
 - ❖ attività di scuola nuoto;
 - ❖ attività di acqua fitness;
 - ❖ attività di avviamento allo sport;
 - ❖ attività agonistica;
 - ❖ campus estivi;
 - ❖ attività riabilitativa.
- l'adeguamento degli spogliatoi esistenti al fine di poter essere utilizzati contemporaneamente sia per le piscine interne che esterna olimpionica;
- spazi commerciali per la vendita di prodotti sportivi legati alle attività del centro (cuffie, occhialini, pinne, mute, prodotti alimentari per atleti, prodotti ed articoli per il tennis, il calcetto, il volley, il basket, prodotti ed articoli per il fitness, etc) per una superficie di circa 180mq;
- spazi direzionali ed uffici per società sportive per una superficie di circa 50mq;
- n.3 campi di calcetto polivalenti tennis/calcetto/volley/basket di cui n.2 coperti con struttura pressostatica riscaldata. Un campo delle dimensioni di 18X36mq sarà realizzato in erba sintetica idonea per il gioco del tennis e del calcetto. N.2 campi delle dimensioni di 18X36mq saranno realizzati in resina sintetica omologata per il tennis, il calcetto e il volley/basket. Tali campi saranno coperti nel periodo invernale con struttura pressostatica e riscaldata. Tali campi oltre ad essere utilizzati per la libera attività, saranno utilizzati per avviare una scuola di tennis/volley/basket capace di aggregare ragazzi nelle varie fasce di età con un importante valenza sociale del centro.
- spazio per le attività ludico/ristorativa. In tale spazio, della dimensione di circa 1300mq, si prevede la realizzazione di una struttura ristorativa di 150mq con porticato di circa 120mq, che potrà essere chiuso nei periodi invernali con strutture rimovibili. Gli spazi esterni, per una superficie di circa 1.000,00mq, saranno attrezzati per attività ludiche, di intrattenimento, di divertimento e per attività sportive. La presenza di tale struttura permetterà alle famiglie di poter socializzare ed aggregarsi in attesa che i loro figli svolgano la loro attività fisica. Inoltre tali spazi potranno essere utilizzati per realizzare attività ristorativa sia a servizio degli utenti del centro che verso utenze esterne.
- Palazzina della superficie di circa 700mq su due piani a sud della piscina olimpionica dove realizzare le seguenti attività: a) medicina sportiva, b) attività riabilitative, c) attività di fisioterapia, d) attività ambulatoriali, e) fitness, f) attività alla persona, g) attività commerciali di vendita di prodotti anche alimentari legati allo sport e sanitari. Per quanto concerne l'attività di cui al punto f) verranno realizzati pacchetti "**Gioca e studia**" che consistono nel proporre alle famiglie una formula innovativa in cui si proporrà al ragazzo sport (nuoto, tennis, fitness) e dopo scuola. Tale

attività coniuga la possibilità di aiutare e preparare il ragazzo dal punto di vista fisico e mentale dando la possibilità allo stesso di confrontarsi con coetanei sia nello sport che nello studio. Sicuramente tale centro "medico-sociale" rappresenta l'attività di completamento per l'intero impianto rappresentandone sicuramente un punto d'eccellenza e di immagine oltre che una proposta di servizio di qualità ai cittadini.

Con questa ipotesi sarebbe inoltre possibile una completa integrazione delle attività dell'impianto con quelle scolastiche e quelle legate alla riabilitazione. La proposta prevede che il centro possa essere utilizzato **gratuitamente dai disabili e dalle scuole medie inferiori**.

L'attrattività ludico ristorativa risulta elevata così come la sfruttabilità nel periodo estivo.

Siffatta struttura disporrebbe di un bacino d'utenza sensibilmente incrementato rispetto alle precedenti ipotesi. Risponderebbe sia alle esigenze di servizi nell'ambito dello sport e medico riabilitativo, sia a quelle maggiormente ludiche espresse dalle popolazioni del luogo. Anche la sfruttabilità dell'impianto sarebbe, teoricamente, estesa durante l'intero arco dell'anno.

In sintesi:

- Economicità d'impianto: Bassa
- Economicità manutentiva: Media
- Interesse sportivo: Alto
- Interesse didattico: Alto
- Interesse ludico – turistico – ricreativo : Alto
- Sfruttabilità nel corso dell'anno: Media-Alto
- Quantità di visitatori potenziali: Alto
- Attrattività dell'investimento: Medio-Alto

Da una analisi delle suddette proposte, emerge chiaramente che, la soluzione relativa all'ipotesi n.3 , è senz'altro quella migliore anche se l'investimento iniziale è senz'altro non trascurabile. Tuttavia le attività complementari proposte, oltre a quelle natatorie, fanno sì che l'investimento sia sufficientemente remunerato essendo comunque caratterizzato da un rischio imprenditoriale medio/alto.

L'ipotesi n.3 risponde sicuramente agli obiettivi dell'Amministrazione e di pubblico interesse così come richiesto dall'istituto del Project financing per i seguenti motivi:

- Annullamento della perdita di esercizio annuale di gestione della piscina comunale da parte dell'amministrazione, valutata attorno ai 150.000 euro;
- Risparmio dell'importo ipotizzato per l'adeguamento della piscina olimpionica esterna di circa 580.000euro che l'Amministrazione potrebbe mettere a disposizione di altre iniziative pubbliche;
- Utilizzo gratuito dell'impianto natatorio per le scuole medie inferiori ed i disabili;
- Proprietà di tutte le opere realizzate al termine della concessione.
- Utilizzo, da parte dell'amministrazione, per un massimo di 10 giorni all'anno, delle strutture sportive del centro, per attività di interesse pubblico non concorrenziali alle attività gestionali del concessionario, col solo onere delle spese vive di utenza, pulizia ed assistenza.
- Dotazione di un centro sportivo qualificato e di eccellenza che rappresenta un volano turistico per San Benedetto .
- Dotazione per la città di San Benedetto di un centro servizi per la medicina sportiva, per attività riabilitative e servizi alla persona in grado di attirare utenze anche dalle regioni limitrofe.
- Riqualificazione strutturale del polo natatorio "P. Gregori" di San Benedetto del Tronto attualmente in stato di degrado ed ammaloramento.
- Risposta alla richiesta da parte di società sportive di spazi a norma per attività agonistiche.
- Possibilità di organizzare eventi sportivi nazionali ed internazionali con un importante impulso al turismo.
- Ottimizzazione della gestione e dei servizi che oggi appaiono insufficienti.
- Razionalizzazione dei costi di gestione attualmente in deficit.

1.3 Modalità di gestione dell'opera

La modalità di realizzazione dell'opera, project financing, include anche il sistema di gestione che è competenza del soggetto promotore e concessionario, soggetto terzo rispetto alla amministrazione.

Questa soluzione realizzativa e gestionale scelta è frutto di precise valutazioni anche avallate dall'esame di esperienze analoghe. Questa analisi ha messo in luce la necessità che il gestore sia figura con adeguata esperienza gestionale di strutture simili, per la capacità che questo deve avere nel mutuare esigenze di marketing, commerciali, gestionali e realizzative. Essendo le attività proposte all'interno del Piano di riqualificazione diverse tra loro, soprattutto dal punto gestionale, si prevede la possibilità di affittare rami d'azienda e locare spazi e strutture a società di specializzate di settore, rimanendo sempre in capo al promotore/concessionario la responsabilità dell'intera gestione per tutto il periodo di durata della concessione. Parliamo infatti di attività gestionali di tipo natatorio, sportivo in genere, ludico/ristorative, di medicina sportiva etc, attività che hanno bisogno di gestori di settore capaci di garantire un elevato standard qualitativo di servizio e conseguentemente il possibile mantenimento dell'equilibrio del piano economico finanziario proposto in sede di presentazione. Ulteriore aspetto che ha rivestito un ruolo determinante è l'elevato investimento proposto, sostenibile non solo attraverso l'attività sportiva natatoria ma anche attraverso le attività complementari sopra descritte. Il Promotore, per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario, propone la gestione trentennale di tutta la struttura. Inoltre al fine di garantire la finanziabilità dell'intervento l'amministrazione comunale concede a favore del concessionario, su tutte le aree, i manufatti realizzati e da realizzare, il diritto di proprietà superficiaria per tutta la durata della concessione.

2 FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche di base ed ipotesi progettuale

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

2.2 Dimensioni vasche

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

2.3 Indicazioni tematiche di suddivisione delle funzioni

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

2.4 Caratteristiche tecniche riguardanti la costruzione

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

2.5 Stima del costo di costruzione

Il costo previsto dell'intervento viene riassunto come di seguito:

COSTI DELL'INVESTIMENTO		
1	Palazzina servizi	611.464,00 €
2	Centro tennis/calciotto	322.183,00 €
3	Area ludico/ristorativa	232.217,00 €
4	Ampliamento spazi piano primo piscina coperta	212.622,00 €
5	Realizzazione piscina olimpionica	1.318.629,00 €
6	Spazi direzionali e commerciali	167.596,00 €
7	Risanamenti e manutenzioni straordinarie	60.889,00 €
	Totale lavori	2.925.600,00 €
somme a disposizione		
8	Spese tecniche	212.316,30 €
9	cnapaia	3.800,00 €
10	imprevisti	40.000,00 €
	Totale somme a disposizione	256.116,30 €
	Totale investimento	3.181.716,30 €

In particolare l'importo dei lavori sarà compreso nella categoria OG1 classifica IV

2.6 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale:

Non si rilevano particolari criticità che necessitino di ulteriori approfondimenti progettuali specifici.

3 OPERE IMPIANTISTICHE

Viste le diverse attività che saranno svolte all'interno del centro e viste le diverse gestioni integrate che si avranno, l'idea progettuale è quella di realizzare impianti funzionanti autonomamente con controlli e consumi distinguibili a seconda della attività e/o del ramo di azienda che verrà creato. Aspetto importante preso in considerazione, dal punto di vista impiantistico, è stato quello di considerare tecnologie che abbattano i consumi energetici e conseguentemente i costi di gestione.

3.1 Opere termiche

3.1.1 Area n.1 (Palazzina di nuova costruzione per la medicina sportiva, la riabilitazione, la fisioterapia, il fitness, commerciale e direzionale, servi alla persona)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.1.2 Area n.2 (Spogliatoi campi da tennis/calciotto)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.1.3 Area n.3 (Spazio ludico, ristorativo e sportivo)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.1.2.4 Area n.4 (Adeguamento palestra zona piscina coperta)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.1.5 Area n.5 (impianto riscaldamento acqua vasca esterna olimpionica)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.1.6 Area n.6 (Spazi commerciali e direzionali lato Est piscina Olimpionica)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2 Opere elettriche

3.2.1 Area n.1 (Palazzina per la medicina sportiva, la riabilitazione, fisioterapia, il fitness, commerciale e direzionale, servizi alla persona)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2.2 Area n.2 (Campi da tennis e calciotto)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2.3 Area n.3 (Spazio ludico , ristorativo e sportivo)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2.4 Area n.4 (Adeguamento palestra zona piscina coperta)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2.5 Area n.5 (Impianto piscina olimpionica esterna)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2.6 Area n.6 (Spazi commerciali e direzionali lato Est piscina olimpionica)

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

3.2 Opere impiantistiche speciali

(Vedere Tav.ET.02_Relazione tecnica)

4 COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

4.1 Inquadramento urbanistico

La destinazione urbanistica dell'area di progetto è individuata nella "Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.71 del 13/05/1994 (D.G.P. del 05/06/1996) .

L'area è destinata a " **Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale** " (Art.49).

In queste zone il Piano si attua per intervento preventivo, attraverso P.P. di iniziativa pubblica o, in mancanza, di iniziativa privata.

In particolare l'area interessata è " **Zone per attrezzature sportive** " (Art.49/9) ed è destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti ai sensi dell'art.4 del D.L. 02/04/1968, n°1444. Sono permesse costruzioni inerenti le attività previste (tribune, spogliatoi, ecc.). Si applicano i seguenti parametri: a) indice di utilizzazione fondiaria: - per gli impianti coperti, $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ - per gli impianti scoperti, $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ b) parcheggi = 2,50 mq. ogni 10 mq. di superficie S_m di intervento.

Gli impianti sportivi dovranno comunque essere conformi al D.M. 10/11/1986 recante "Nuove norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi".

Le attività che saranno svolte attuando il progetto di riqualificazione previsto sono sportive e legate alle attività sportiva.

Si elencano pertanto le seguenti attività previste:

- Attività sportiva natatoria sia per il nuoto libero che sportivo.
- Attività sportive relative al tennis, al calcetto, al volley ed al basket.
- Attività riabilitative.
- Attività di medicina sportiva.
- Attività di palestra e fitness.
- Attività ludico e ristorative e per il tempo libero.
- Attività sanitarie e servizi alle persone.
- Attività commerciali legate all'attività sportiva e sanitaria.
- Attività direzionali legate al funzionamento del centro sportivo.
- Attività sociali.

Le specifiche destinazioni previste dall'attuale PRG costituiscono vincolo nei confronti di alcune destinazioni proposte che comunque rappresentano un elevato valore sociale e di fatto legate alle attività sportive che si svolgeranno nel centro; esse potranno essere autorizzate a seguito di approvazione di progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale.

4.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

La dimensione dell'opera risulta limitata e per tipologia e dimensione si è accertato che questa non rientra negli elenchi delle opere soggette a VIA di cui alla L.R..

Consumo di territorio:

L'intervento di riqualificazione proposto non comporta sottrazione di aree libere ad attività agricola essendo confinato all'interno dell'attuale perimetro del centro sportivo già totalmente urbanizzato.

4.3 Analisi dei vincoli territoriali esistenti

Dall'analisi che seguirà si andranno ad evidenziare tutte le eventuali problematiche urbanistiche ed ambientali che possono incorrere nella realizzazione e messa in funzionamento dell'opera.

Piano paesistico ambientale regionale

Il PPAR della Regione Marche, ha l'obiettivo di procedere verso una politica di tutela del paesaggio coniugando le diverse definizioni di paesaggio immagine, paesaggio geografico, paesaggio ecologico in una nozione unitaria di paesaggio-ambiente che renda complementari e interdipendenti tali definizioni.

L'intero territorio regionale viene visto come:

- Insieme di "sottosistemi tematici".

- Insieme di "sottosistemi territoriali".
- Insieme di "categorie costitutive del paesaggio

Il Piano riconosce ambiti di tutela associati alle categorie costitutive del paesaggio ai quali applicare, a seconda dei casi, una tutela integrale o una tutela orientata.

Dall'analisi delle cartografie inerenti il P.P.A.R. non si evince alcuna sovrapposizione dell'area oggetto di intervento con vincoli paesistici – ambientali vigenti, ad eccezione delle aree di alta percettività visiva descritta nel seguito. Il sito di localizzazione dell'impianto si trova ad una profondità rispetto alla battigia superiore ai 300 metri e pertanto è escluso il vincolo di costa e fascia costiera.

Dalla tavola del PPAR "Aree di alta percettività visiva", l'area di nostro interesse è situata in un' area definita area V, che coinvolge gli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico (art.23). Nella area V, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

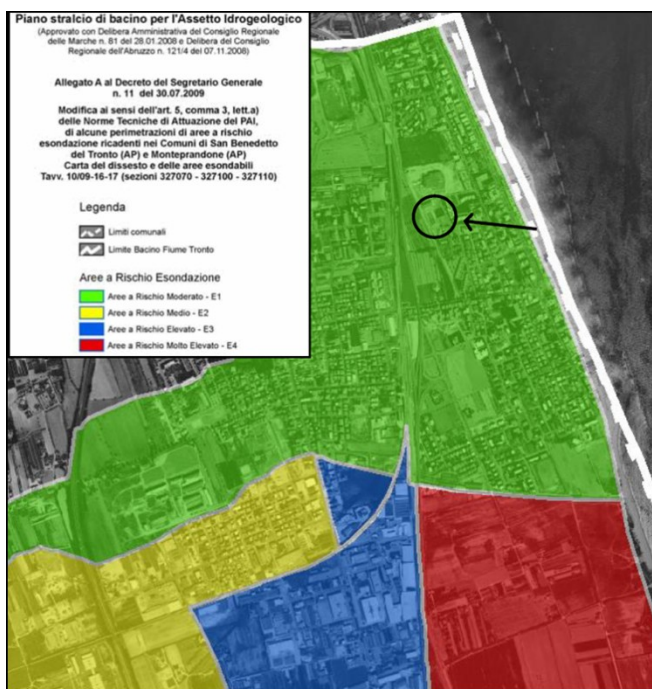
Il nostro intervento non mina in alcun modo la visuale panoramica, risultando pertanto compatibile con quanto previsto dal P.P.A.R.

Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tronto

Lo strumento normativo a cui si fa riferimento per inquadrare l'intervento sotto il profilo idrogeologico è il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto redatto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto ai sensi della Legge 183/89 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo". L'assetto idrogeologico comprende l'assetto dei versanti, riguardante le aree a rischio di frane e valanghe, e l'assetto idraulico riguardante le aree a rischio idraulico.

Il PAI riconosce all'interno del bacino aree a rischio di frana ed esondazione suddividendo le zone in base ai differenti livelli di rischio.

Dall'analisi della Carta del Dissesto e delle Aree Esondabili si evince che il sito in cui si è previsto l'ampliamento ricade in un'area a rischio esondazione moderato E1.

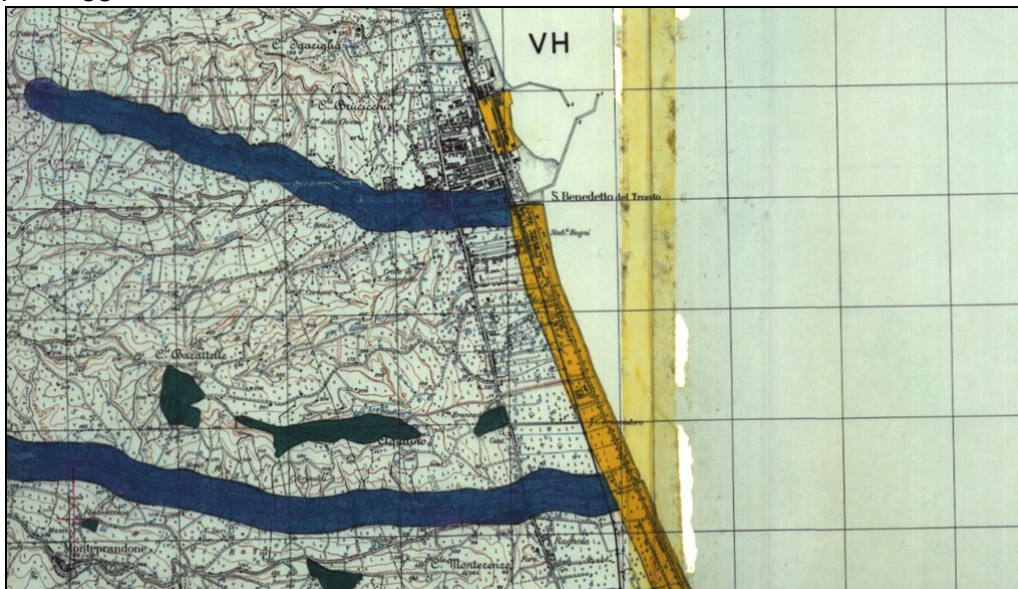


Per tali aree valgono le seguenti prescrizioni dettate nelle NTA del PAI vigente dall'Articolo 12: "Le aree a rischio E1 sono individuate ai fini della predisposizione dei programmi di previsione e prevenzione, nonché dei programmi di emergenza, da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge 225/92 e succ. mod ed integr.."

L'intervento risulta pertanto compatibile con le NTA del Piano Interregionale per l'Assetto Idrogeologico del fiume Tronto.

Area soggette a vincolo paesaggistico

Il D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. all'art. 142 stabilisce le aree tutelate per legge. La normativa stabilisce che nel caso di opere che ricadono all'interno di tali zone occorre richiedere l'autorizzazione paesaggistica. L'area in oggetto è compresa in una fascia di profondità maggiore di 300 metri dalla linea di battigia: il sito di localizzazione è pertanto escluso dalla procedura di autorizzazione paesaggistica.

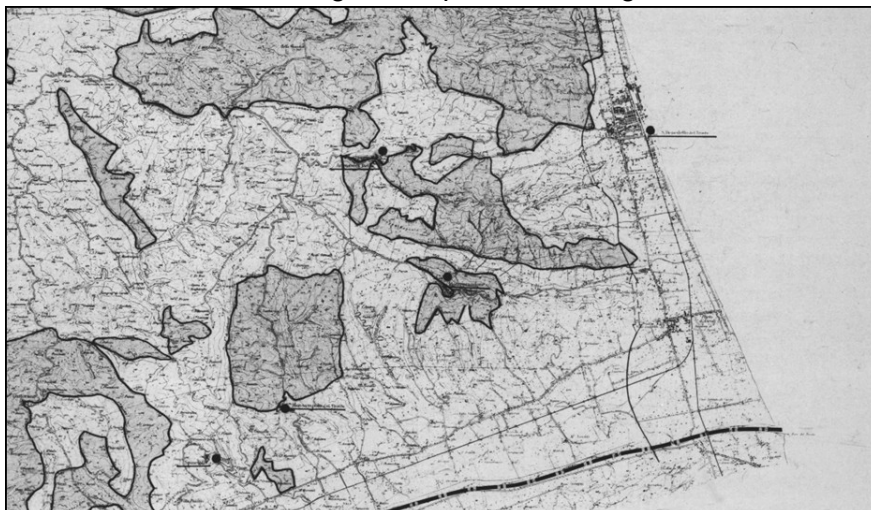


Aree soggette a vincolo idrogeologico

Il Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923, concernente il "Riordino e Riforma della Legislazione in materia di boschi e terreni montani", ha istituito vincoli idrogeologici per la tutela di pubblici interessi.

Con tale decreto venivano sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro lavorazione e per la presenza di insediamenti, possano, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere la stabilità e/o turbare il regime delle acque; tra questi terreni era ricompresa buona parte del territorio regionale.

La superficie del sito di intervento ricade in area esterna al vincolo idrogeologico, come si evince dallo stralcio cartografico riportato nel seguito.



4.4 Incremento del traffico veicolare:

Si prevede, con la realizzazione del nuovo centro, un incremento di utenti al complesso sportivo, grazie al rilancio ed alla riqualificazione delle strutture sportive ed all'incremento di attività lavorative. In conseguenza di ciò, è altresì prevedibile un incremento del traffico veicolare privato nell'area. E' tuttavia indubbio che tale traffico veicolare non si concentra in orari specifici ma risulta essere distribuito nella giornata, peraltro in un'area già provvista di parcheggi e adeguata rete di viabilità. L'asse viario di via Scarlatti è dimensionato per sostenere l'incremento di traffico così come i parcheggi lungo tale Via ed a Nord dell'impianto sportivo.

Negli eventi sportivi di interesse nazionale e internazionale con elevata affluenza di pubblico la dotazione di parcheggi esistente potrà essere integrata con quella dell'adiacente palacongressi.

Tuttavia onde mitigare al massimo l'impatto di tali flussi automobilistici sul territorio circostante, si propone di modificare la viabilità di Via Cherubini rendendola a senso unico con direzione da Via Scarlatti a Via dei Mille con la realizzazione di parcheggi sul lato confinante con l'impianto sportivo.

L'auspicio, in tal modo, è di evitare anche il cosiddetto "parcheggio selvaggio" a ridosso del complesso.



Altre problematiche connesse:

In fase di fattibilità progettuale si è valutata l'entità potenziale dell'aumento di emissioni di fumi da riscaldamento e reflui fognari che la realizzazione dell'impianto natatorio comporterebbe. Per quanto riguarda le emissioni gassose, queste saranno estremamente ridotte poiché, in fase esecutiva, si opterà per una scelta impiantistica di ultima generazione, con caldaie a metano del tipo a condensazione e soprattutto si provvederà a riscaldare l'acqua delle piscine con pannelli solari termici.

Questo tipo d'impianto, oltre ad avere costi di gestione ridotti, ha un tasso di efficienza particolarmente alto e, di conseguenza, basse emissioni gassose.

Per quanto riguarda l'emissione di reflui fognari, si fa presente che questi confluiranno nell'attuale rete fognaria cittadina dimensionata per accettare i maggiori scarichi prodotti. Si ricorda infatti che la vasca olimpionica esterna era funzionante fino a qualche anno fa e già utilizzava la rete fognaria esistente.

4.3 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prendersi:

L'intervento si inserisce nel quadro di un complesso sportivo già in attività, in un'area a cavallo tra San Benedetto del Tronto e Porto d'Ascoli. L'area è già antropicamente modificata risultando totalmente urbanizzata e costruita. I volumi aggiuntivi previsti sono di minima entità rispetto al costruito e rispetto agli edifici limitrofi come il PalaRiviera che si trova immediatamente a Nord della struttura sportiva e gli edifici ad uso residenziale/alberghiero che si trovano ad est del centro.

La zona non presenta punti di particolare delicatezza dal punto di vista paesaggistico.

Non si rilevano, nelle immediate vicinanze, manufatti storici o aree naturalistiche di particolare valore paesaggistico.

Il progetto di riqualificazione proposto, aspira ad avere valenze non solo eminentemente pratiche, ma anche architettoniche, riorganizzando gli spazi esterni l'attuale piscina coperta in modo da poter essere fruibile tutto l'anno non solo dagli utenti ma anche dai cittadini che vogliono trascorrere il loro tempo libero in un centro sportivo integrato e ricreativo. Ampia attenzione sarà posta sui materiali da impiegare e sulle forme architettoniche da adottare dando priorità a tecnologie e materiali che permetteranno di minimizzare la gestione della struttura e le manutenzioni ordinarie.

Si ritiene che il nuovo complesso riqualificato potrà diventare emergenza polarizzatrice di sia per utenti locali che per il turismo sportivo.

5. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

5.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

Domanda attuale e prevista dei gruppi di beneficiari

Un approccio analitico consente di individuare cinque macro-categorie di utenti, ciascuna caratterizzata da proprie e distinte peculiarità che vengono di seguito analizzate:

- a) **Popolazione residente nel territorio comunale:** San Benedetto del Tronto emerge dal panorama provinciale come realtà dinamica, caratterizzata da un rilevante ricambio di residenti essendo una città turistica e quindi soggetta ad un aumento di presenze nei periodi estivi e festivi nonché interessata da discreti fenomeni di immigrazione. Pur non essendo quest'ultimo aspetto significativo per le finalità della misura, è opportuno evidenziare che un simile scenario, sotto l'aspetto dell'incremento occupazionale diretto ed indiretto, determina dei benefici grazie all'offerta di un luogo di incontro e di socializzazione di grande attrattiva.
- b) **Popolazione residente al di fuori del territorio comunale:** L'evidente attrattività della proposta, associata ad una carenza nel bacino interessato di analoghe attività, consente di definire un bacino d'utenza ben più ampio del mero territorio locale, che può arrivare ad inglobare la maggior parte dei comuni della vallata del Tronto, i comuni dell'hinterland sambenedettese, i comuni costieri e del vicino territorio abruzzese. Ovviamente le considerazioni di cui al punto precedente, riguardanti i benefici di carattere sociale ed occupazionale, decadono progressivamente mano a mano che ci si allontana verso i margini del bacino d'utenza, permanendo un aspetto esclusivamente economico, ovvero "di mercato".
- c) **Dipendenti delle aziende limitrofe:** La proposta prevede anche la possibilità di collaborazione con i principali operatori economici specifici del territorio, coinvolgendo le strutture aziendali attraverso convenzioni che consentano di usufruire dei servizi proposti a tariffe agevolate. L'interesse per l'iniziativa, ai fini della misura, è dato dalla capacità di contribuire a creare un nuovo e diverso approccio nel rapporto con le attività del territorio.
- d) **Popolazione studentesca universitaria :** Vista la presenza dell'Università di Ancona e Camerino ed il notevole incremento dell'attività universitaria a San Benedetto del Tronto, la proposta di utilizzo del centro sportivo si rivolgerà anche agli studenti prevedendo agevolazioni e pacchetti convenzionati studiati appositamente per le esigenze degli studenti.

- e) **Utenza proveniente da flussi turistici (potenziale):** ad oggi, il Comune di San Benedetto del Tronto esprime una vocazione turistica balneare, mentre i centri limitrofi sull'architettura dei centri urbani e del paesaggio, sull'eccellenza dei prodotti tipici locali. Il centro sportivo, con la sua vasca olimpionica ed integrato con tutte le altre attività sportive e non, sarà in grado di ospitare eventi sportivi di carattere nazionale e internazionale ed attivare così un nuovo flusso turistico e migliorare nello stesso tempo l'offerta di servizi e svaghi per il turismo tradizionale.
- f) **Popolazione giovanile:** La struttura attraverso l'organizzazione di corsi nelle diverse discipline sportive e la messa a disposizione di spazi ludici e di studio intende rivolgersi anche ai più giovani offrendo la possibilità di integrare studio ed educazione allo sport.

Offerta prevista

L'offerta prevista è rappresentata dalle seguenti strutture:

- n.2 piscine al coperto delle dimensioni di 25X26mq e 12X4mq;
- n.1 piscina olimpionica 50X25 esterna riscaldata con tribuna per circa 450 spettatori;
- n.3 campi polivalenti tennis/calciotto/volley/basket di cui n.2 coperti;
- spazi per l'attività ginnica e di fitness;
- un centro ludico ristorativo;
- Un centro per la medicina sportiva, la riabilitazione, ambulatoriale e fisioterapia;
- Spazi commerciali e direzionali.

In zona ad oggi, non esistono strutture che, per dimensione ed articolazione dell'offerta, possano essere equiparate a quella proposta. La presenza di competitori, pertanto, appare trascurabile e limitata essenzialmente alla parte eminentemente sportiva del complesso natatorio, per la quale si possono riscontrare offerte analoghe nei comuni limitrofi unicamente per quanto concerne la piscina coperta.

5.2 Stima dei potenziali utenti

Il Bacino di utenza è relativo ad un raggio di influenza di 20 Km circa.

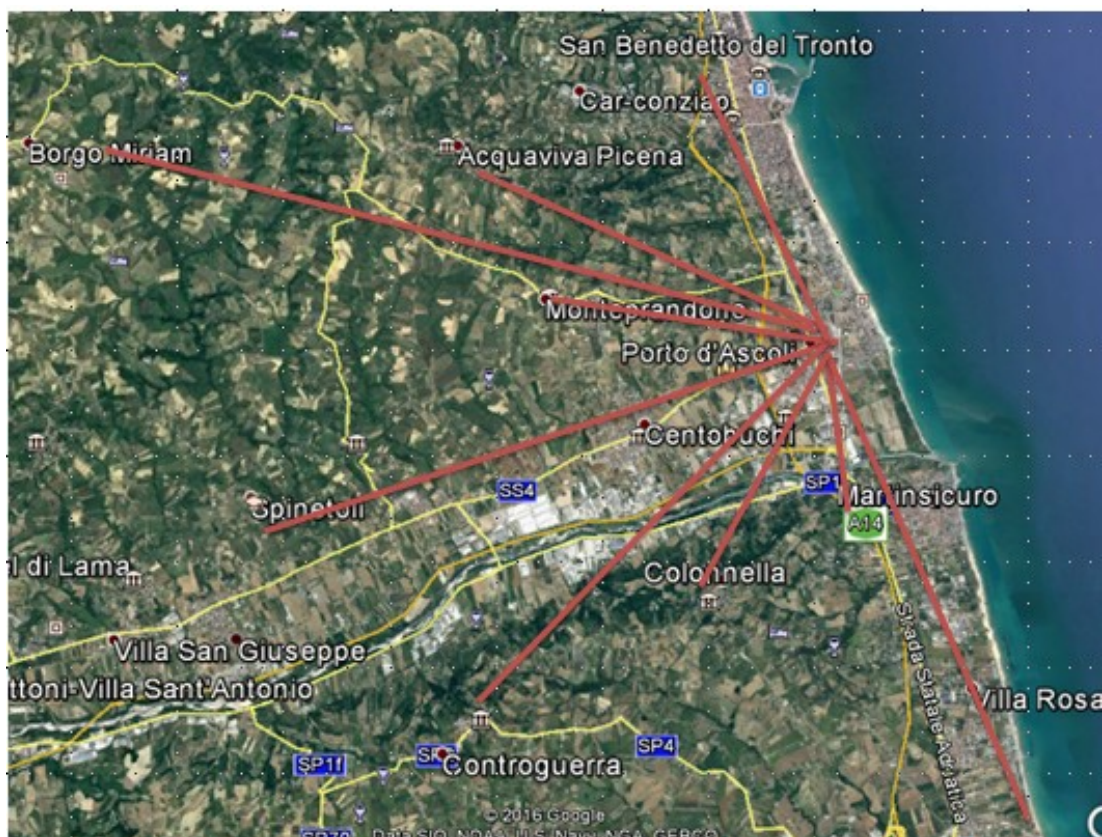
Attraverso questa discriminata sono stati individuati, oltre al territorio di San Benedetto del Tronto, i comuni e le aree che possono comporre il bacino di utenza primario per il Centro Sportivo.

Un asse prioritario è quello che, attraverso la Salaria o l'Ascoli Mare e collega i Comuni della Vallata del Tronto con San Benedetto; in questo caso è evidente che il bacino d'interesse si estende fino a Spinetoli, acquisendo le popolazioni residenti di Centobuchi, Stella e Monsampolo del Tronto, Pagliare e Spinetoli

Il secondo asse è quello che si collega a Monteprandone e le aree agricole circostanti.

Il terzo è quello che arriva al comune di Offida attraverso la Vallata del Tesino in quanto è quello che arriva ad Acquaviva e aree circostanti.

Vi è infine l'asse che lungo la costa copre la zona da Grottammare ad Alba Adriatica, nel vicino Abruzzo, dove si possono individuare due ulteriori assi di collegamento, uno fino a Colonnella e l'altro più interno fino a Controguerra



Bacino d'utenza :

	Comuni Provincia di Ascoli Piceno	Popolazione residente
1	<u>San Benedetto del T.</u>	47.303
2	<u>Montepandone</u>	12.655
3	<u>Spinetoli</u>	7.215
4	<u>Offida</u>	5.058
5	<u>Monsampolo del Tronto</u>	4.611
6	<u>Ripatransone</u>	4.309
7	<u>Acquaviva Picena</u>	3.831
8	<u>Castorano</u>	2.380

87.362

	Comuni Provincia di Teramo	Popolazione residente
1	<u>Martinsicuro</u>	16.033
2	<u>Alba Adriatica</u>	12.353
3	<u>Tortoreto</u>	11.542
4	<u>Colonnella</u>	3.734
5	<u>Controguerra</u>	2.436

46.098

Totale bacino residenti: 133.460

Per definire più compiutamente la possibile utenza del centro vanno inoltre considerati altri fattori importanti:

- i flussi turistici nei mesi da Giugno a Settembre con una media di presenze nelle sole strutture alberghiere di circa 170.000 persone ed un incremento della popolazione residente proveniente dal Capoluogo (Ascoli Piceno) e dintorni di circa 10.000 unità;
- la presenza, in costante incremento di giovani iscritti ai corsi universitari.

La struttura si inquadra quindi in un contesto che da ottobre a maggio si rivolge ad una popolazione residente o comunque gravitante di circa 140.000 unità, con attività al chiuso sia della piscina che dei campi polivalenti e degli altri servizi previsti nel centro. Da giugno a settembre le attività all'aperto possono contare su un bacino medio di circa 300.000 unità.

5.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi:

Tabella Finanziaria 1 - COSTI DI INVESTIMENTO

COSTI DELL'INVESTIMENTO		
1	Palazzina servizi	611.464,00 €
2	Centro tennis/calciotto	322.183,00 €
3	Area ludico/ristorativa	232.217,00 €
4	Ampliamento spazi piano primo piscina coperta	212.622,00 €
5	Realizzazione piscina olimpionica	1.318.629,00 €
6	Spazi direzionali e commerciali	167.596,00 €
7	Risanamenti e manutenzioni straordinarie	60.889,00 €
	Totale lavori	2.925.600,00 €
somme a disposizione		
8	Spese tecniche	212.316,30 €
9	Cnappaia	3.800,00 €
10	Imprevisti	40.000,00 €
	Totale somme a disposizione	256.116,30 €
	Totale investimento	3.181.716,30 €

Tabella Finanziaria 2 – Costi esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria

COSTO ANNUO DI GESTIONE PISCINA COPERTA E SCOPERTA				
		n. unita	costo unitario	totale
1	Personale addetto al centro	5	32.000,00 €	160.000,00 €
2	Personale amministrativo	2	16.000,00 €	32.000,00 €
3	Utenze elettriche piscina			80.000,00 €
4	Gas centro			80.000,00 €
5	Acqua piscine e centro polivalente			60.000,00 €
6	Prodotti chimici e di consumo			25.000,00 €
7	Manutenzioni ordinarie			15.000,00 €
8	Pulizia e manutenzione ordinaria impianti speciali piscine			30.000,00 €
9	Utenze elettriche e manutenzione ordinaria centro tennis/calcetto			24.000,00 €
10	Spese telefoniche e pubblicitarie			10.000,00 €
	Assicurazioni e spese amministrative			15.000,00 €
	Totale			531.000,00 €

Tabella Finanziaria 3 – Rientri dell'intervento

Riepilogo dei Ricavi annui da gestione		
1	Gestione piscina coperta	€ 453.427,80
2	Gestione piscina esterna	€ 214.918,20
3	Gestione centro tennis/calcetto polifunzionali	€ 170.800,00
4	Affitto spazi polivalenti nuova palazzina	€ 59.160,00
5	Affitto spazi commerciali	€ 21.600,00
6	Affitto Spazi Uffici	€ 7.200,00
7	Affitto Spazi ristorativi e ricreativi	€ 30.000,00
8	Affitto palestra	€ 31.680,00
9	Pubblicità e eventi	€ 30.000,00
	Totale anno	€ 1.018.786,00

5.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria:

Tabella Finanziaria 4 – Riepilogo costi e rientri per la determinazione delle entrate nette

CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno
Gestione piscina coperta	453.428	453.428	460.229	467.133	474.140	481.252
Gestione piscina esterna		214.918	218.142	221.414	224.735	228.106
Gestione campi calcetto polifunzionali	85.400	170.800	173.362	175.962	178.602	181.281
Affitto spazi polivalenti		59.160	60.047	60.948	61.862	62.790
Affitto spazi commerciali		21.600	21.924	22.253	22.587	22.925
Affitto Spazi Uffici		7.200	7.308	7.418	7.529	7.642
Affitto Spazi ristorativi e ricreativi		30.000	30.450	30.907	31.370	31.841
Affitto palestra	31.680	31.680	32.155	32.638	33.127	33.624
pubblicità e altri ricavi	10.000	30.000	30.450	30.907	31.370	31.841
Totale ricavi	580.508	1.018.786	1.034.068	1.049.579	1.065.322	1.081.302
Personale addetto al centro	96.000	160.000	160.000	161.600	161.600	161.600
Personale amministrativo	16.000	32.000	32.000	32.320	32.320	32.320
Utenze elettriche piscina	50.000	80.000	81.200	82.418	83.654	84.909
Gas centro	50.000	80.000	81.200	82.418	83.654	84.909
Acqua piscine e centro polivalente	40.000	60.000	60.900	61.814	62.741	63.682
Prodotti chimici e di consumo	15.000	25.000	25.375	25.756	26.142	26.534
Manutenzioni ordinarie	10.000	15.000	15.225	15.453	15.685	15.920
Pulizia e manutenzione ordinaria impianti speciali piscine	20.000	30.000	30.450	30.907	31.370	31.841
Utenze elettriche e manutenzione ordinaria centro tennis/calcetto	12.000	24.000	24.360	24.725	25.096	25.473
Spese telefoniche e pubblicitarie	5.000	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614
Assicurazioni e spese amministrative	10.000	15.000	15.225	15.453	15.685	15.920
Totale Costi della Produzione	324.000	531.000	536.085	543.166	548.405	553.722
Margine operativo lordo (Ebitda)	256.508	487.786	497.983	506.413	516.918	527.580
% su totale ricavi	44%	84%	49%	49%	49%	50%
Ammortamenti	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057
Accantonamenti manutenzione ciclica	-	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Risultato operativo (Ebit)	150.451	375.729	385.926	394.355	404.860	415.523
% su totale ricavi		65%	38%	38%	39%	39%
Proventi/(Oneri) finanziari	(39.000)	(76.961)	(72.743)	(68.397)	(63.920)	(59.307)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-	-	-	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-	-	-	-	-
Risultato ante imposte	111.451	298.768	313.183	325.958	340.940	356.215
IRES	26.748	71.704	75.164	78.230	81.826	85.492
IRAP	7.194	22.290	22.687	23.091	23.501	23.916
Risultato netto	77.509	204.774	215.332	224.637	235.614	246.807
% su totale ricavi		35,3%	21,1%	21,7%	22,4%	23,2%

7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471
231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528
184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000
63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732
23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269
7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522
163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216
32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637
26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855
10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058
536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463
50%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057
6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	10.000	10.000	10.000	10.000
424.406	424.406	424.406	424.406	424.406	420.406	420.406	420.406	420.406
39%	39%	39%	39%	39%	38%	38%	38%	38%
(54.556)	(49.660)	(44.617)	(39.421)	(34.068)	(28.553)	(22.872)	(17.018)	(10.988)
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
369.851	374.746	379.790	384.985	390.338	391.853	397.535	403.388	409.418
88.764	89.939	91.149	92.397	93.681	94.045	95.408	96.813	98.260
24.339	24.339	24.339	24.190	24.190	24.034	24.034	24.034	24.034
256.748	260.468	264.302	268.399	272.467	273.774	278.092	282.540	287.123
23,7%	23,7%	24,1%	24,5%	24,8%	24,9%	25,3%	25,7%	26,2%

16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno
488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471
231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528
184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000
63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732
23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269
7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522
163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216
32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637
26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855
10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058
536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463
49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057
10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
(4.776)	0	0	0	0	0	0	0
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
415.630	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406
99.751	100.897	100.897	100.897	100.897	100.897	100.897	100.897
24.034	24.034	24.034	24.034	24.034	24.034	24.034	24.034
291.844	295.474	295.474	295.474	295.474	295.474	295.474	295.474
26,6%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%

24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471
231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528
184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000	184.000
63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732	63.732
23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269	23.269
7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756	7.756
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522	1.097.522
163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216
32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637
26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855
10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159	16.159
561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058	561.058
536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463	536.463
49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057	106.057
10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406
38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
0	0	0	0	0	0	0
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406	420.406
100.897	100.897	100.897	100.897	100.897	100.897	100.897
24.034	24.034	24.034	24.034	24.034	24.034	24.034
295.474	295.474	295.474	295.474	295.474	295.474	295.474
26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%	26,9%

REDDITIVITA' DEL PROGETTO	
Project cash unlevered	2.053.000
TIR di progetto unlevered	11,74%
VAN di Progetto unlevered	3.509.088
WACC	3,00%
DSCR MEDIO	3,14
LLCR MEDIO	2,65

6 CONVENIENZA ECONOMICO SOCIALE

6.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività

SITUAZIONE "CON" INTERVENTO	SITUAZIONE "SENZA"INTERVENTO
COSTI	COSTI
<p>Costi:</p> <p>- di investimento Il costo d'investimento previsto, per il Comune di San Benedetto del Tronto, è costituito dal valore del diritto di superficie del terreno dove sarà localizzata l'opera.</p> <p>- di esercizio Spese vive di utenza, pulizia ed assistenza derivanti dall'uso gratuito della struttura sportiva per 10 giorni l'anno.</p> <p>- ambientali I costi ambientali si prevedono minimi ed essenzialmente dovuti all'incremento del traffico e delle emissioni. Per compensare l'incremento del traffico si prevede di ottimizzare i sensi di circolazione delle vie adiacenti il centro sportivo e individuare con segnali a terra i parcheggi.</p> <p>- esterni per le imprese Non ci sono costi per le imprese</p> <p>- altri costi per la collettività Per l'equilibrio economico finanziario dell'investimento è necessario ritoccare leggermente in alto le tariffe vigenti relative all'utilizzo dell'impianto da parte dell'utenza. Tale incremento è inevitabile per coprire l'importante investimento da realizzare nel periodo di concessione, totalmente privato, per la riqualificazione della struttura.</p>	<p>Costi:</p> <p>- di investimento L'amministrazione in alternativa a questa proposta ha intenzione di ristrutturare unicamente la piscina olimpionica esistente con una spesa impegnata di bilancio di circa 580.000,00 euro.</p> <p>- di esercizio Qualora non si realizzi una riqualificazione integrata del centro natatorio ma solamente la ristrutturazione della piscina olimpionica esterna non si risponde certo alla richiesta dell'utenza ed agli obiettivi dell'attuale amministrazione con un graduale calo di attrattività per il complesso sportivo e conseguente riduzione di pubblico e competitività. Un calo di utenza genererebbe, giocoforza, minori introiti e un notevole aggravio sui costi di gestione già attualmente penalizzati.</p> <p>- ambientali L'area oggi è in evidente grado di abbandono anche se in parte funzionante. Ristrutturare solo la piscina esterna e per di più non riscaldarla equivale a non rispondere alla necessità di riqualificazione ambientale del centro.</p> <p>- esterni per privati Si prevede, per i cittadini di San Benedetto del Tronto, un aggravio economico sul budget familiare, indotto dalla necessità di spostarsi in località circoscrizioni alla ricerca di servizi per le attività natatorie che, attualmente, sono assenti sul territorio di riferimento. Inoltre le perdite annuali della gestione attuale, sommate agli investimenti previsti dall'amministrazione per ammodernare la piscina olimpionica, si ripercuoterebbe direttamente sul cittadino.</p> <p>- esterni per le imprese Non si prevedono costi per le imprese</p> <p>- altri costi per la collettività Non si prevedono altri aggravii economici sulla collettività,</p>

SITUAZIONE "CON" INTERVENTO	SITUAZIONE "SENZA"INTERVENTO
BENEFICI	BENEFICI
<p>Rientri finanziari: - <i>valore residuo</i> Si prevede che, alla scadenza della concessione stipulata con il comune di Sn Benedetto del Tronto, questo rientrerà in pieno possesso del lotto e di ogni bene residuo ivi collocato relativo a tutti gli impianti sportivi e tutte le costruzioni ivi realizzate.</p> <p>Benefici economici: - <i>per i cittadini</i> Attualmente la gestione della piscina comunale ha una perdita valutata intorno ai 150.000euro/anno che andrebbe ad aumentare a seguito della rimessa in funzione della piscina olimpionica qualora questa fosse realizzata e gestita , come viene oggi fatto dall'amministrazione comunale. La gestione privata proposta permetterebbe all'amministrazione di non avere più tali perdite e non aggravare il bilancio comunale potendo destinare ad altri servizi gli importi destinati alla gestione della piscina e soprattutto l'importo destinato alla ristrutturazione della sola piscina esterna.</p> <p>- <i>esterni per privati</i> A fronte di un lieve aumento tariffario, fisiologico per la remunerazione dell'investimento, si prevedono importanti risparmi sul budget delle famiglie residenti nel bacino, che non saranno più costrette a spostarsi per beneficiare di servizi consimili a quelli offerti dal nuovo impianto sportivo – natatorio. Si prevede inoltre che il nuovo impianto possa creare nuovi posti di lavoro tra diretti e indotti, con indubbi benefici economici per le popolazioni residenti.</p> <p>- <i>esterni per le imprese</i> Si prevede che la complessità dell'intervento sia in fase realizzativa che gestionale possa generare possibilità di lavoro per le imprese locali edili ed impiantistiche non per le società sportive locali che avranno a disposizione un centro all'avanguardia con al potenzialità di poter ospitare ed organizzare anche gare nazionali ed internazionali. Analogo discorso per gli operatori turistici che potrebbero giovare dell'organizzazione di eventi sportivi per destagionalizzare l'offerta turistica. Si prevede infatti un incremento del giro d'affari per le attività turistico – ricettive che beneficerebbero del maggior flusso turistico indotto dal nuovo impianto. Si prevede, inoltre, che un maggior appagamento sociale degli addetti grazie ad un incremento del rendimento, con indubbio beneficio per le aziende che opereranno all'interno del centro.</p> <p>- <i>altri benefici per la collettività</i> La proposta prevede per l'amministrazione l'uso gratuito degli impianti sportivi per 10 giorni l'anno nonché l'uso gratuito della struttura per le persone disabili e le scuole medie inferiori e superiori. 'Inoltre l'attività del nuovo impianto costituirà momento di sviluppo economico per il territorio e, in</p>	<p>Benefici economici: - <i>esterni per le imprese</i> Introiti dovuti all'appalto dei lavori relativi al solo revamping della piscina esterna.</p> <p>- <i>altri benefici per la collettività</i> Non ci sono altri benefici per la collettività</p>

virtù dell'ampio bacino d'utenza previsto, favorirà un deciso incremento delle entrate fiscali a beneficio dell'enti locali, che potrà così disporre di maggiori fondi per far fronte alla gestione del territorio e per incrementare ulteriormente i servizi.	
--	--

7 PROCEDURE

7.1 Vincoli gravanti sull'opera:

L'area interessata dall'intervento non è gravata da alcun vincolo, considerando anche i vincoli dovuti a servitù di servizi e utenze.

In ogni caso la struttura dovrà essere oggetto di specifico nulla osta da parte dei vigili del fuoco, della ASL che dovrà anche esprimersi per l'avvio della attività.

7.2 Passaggi normativi e procedurali per il superamento dei vincoli:

L'assenza dei vincoli non impone procedure particolari per l'ottenimento dei conseguenti nulla osta. In ogni caso l'acquisizione dei pareri dei vigili del fuoco e della ASL e di tutti gli Enti saranno recuperati secondo normativa. Il progetto esecutivo dovrà pertanto recepire, prima della realizzazione dell'intervento, tutte le eventuali prescrizioni degli Enti. Qualora tali prescrizioni comporteranno sostanziali incrementi di investimento sia nella fase di realizzazione che gestione, si provvederà rimodulare il piano economico finanziario ed eventualmente a rinegoziare il project con l'amministrazione.

7.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali:

CRONOPROGRAMMA INIZIATIVA E VERIFICA DELLA PROCEDURA PROPOSTA AL COMUNE													
FASI	dal Gennaio 2017 a Luglio 2017							Da Luglio 2017 a Settembre 2018					
	Numero giorni							Numero mesi					
	30	90	45	15				12		2			
PRESENTAZIONE PROGETTO DI FINANZA DA PARTE DEL PROMOTORE - GENNAIO 2017													
VALUTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE DELLA FATTIBILITA' E INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE													
PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE (GARA DI CONCESSIONE, AGGIUDICAZIONE)													
CONTRATTO DI CONCESSIONE, PRESENTAZIONE PROGETTO ESECUTIVO ED APPROVAZIONE	gen-17	feb-17	mag-17	giu-17	lug-17					lug-18	set-18		
INIZIO EFFICACIA CONTRATTO E CONSEGNA DEI LAVORI													
ESECUZIONE DEI LAVORI													
COLLAUDI													