



Comune di Lavagna

Città Metropolitana di Genova

Prof. 9257 del 13/03/2019

Analisi dell'Impianto Sportivo e piano economico finanziario

dell'immobile ubicato in

Lavagna

Via Aurelia – località Cavi Belvedere

PREMESSA

La gestione degli impianti sportivi del Comune di Lavagna rientra nell'area dei servizi alla persona (turismo, sport, scuole, servizi sociali) in quanto è indubbia ed universalmente riconosciuta l'importanza dello sport, inteso come pratica sportiva, ai fini dell'aggregazione sociale, della prevenzione delle malattie, della formazione dei giovani.

La legge regionale Liguria del 7 agosto 2014, n. 23 è andata ad intervenire sul Testo Unico, legge regione Liguria del 7 ottobre del 2009, n° 40 (testo unico in materia di sport) stabilendo che gli enti territoriali proprietari degli impianti sportivi non gestiti direttamente devono individuare quali di essi abbiano o meno rilevanza economica differenziando le procedure di affidamento.

E' necessario distinguere, in altre parole, tra servizi che si ritiene debbano essere resi alla collettività anche al di fuori di una logica di profitto d'impresa, cioè quelli che il mercato privato non è in grado o non è interessato a fornire, da quelli che, pur essendo di pubblica utilità, rientrano in una situazione di mercato appetibile per gli imprenditori in quanto la loro gestione consente una remunerazione dei fattori di produzione e del capitale e permette all'impresa di trarre dalla gestione la fonte della remunerazione, con esclusione di interventi pubblici.

Si rappresenta peraltro che, seppur il legislatore abbia operato ipotesi di distinzione, i servizi sportivi, insieme a quelli culturali e sociali nella maggior parte delle ipotesi di studio vanno a collocarsi tra quelli senza rilevanza economica poiché la gestione non è in grado di sostenersi da sola poiché è difficile in questo campo evidenziare una struttura in grado di sostenersi e di produrre reddito garantendo anche il perseguimento di una missione sociale.

Il Comune di Lavagna è proprietario di un immobile adibito ad impianto sportivo, con relative aree da gioco (porzione di campi da tennis e un campo da bocce) situato in loc. Cavi Belvedere.

Negli anni '80 il Comune provvedeva all'affidamento della struttura a favore della società Bocciofila Cavese con Convenzione di rep. 1445 del 07/12/1981 (modificata con ulteriore Convenzione di rep. 1636 del 16/10/1982). La durata del suddetto rapporto convenzionale è di natura annuale e con rinnovo tacito di anno in anno. In data 17/11/2017 e 14/12/2017 il Comune di Lavagna comunicava all'associazione la volontà di recedere dal rapporto concessorio.

Buona parte dei campi da tennis sono compresi in un terreno di proprietà ferroviaria per cui il Comune di Lavagna corrisponde al RFI s.p.a. un canone annuo di affitto di circa €. 2.500,00, come da contratto di locazione di rep. 468 del 17/11/2009.

L'immobile e le aree di proprietà comunale, che verranno descritti nel paragrafo successivo, sono allo stato attuale da considerarsi beni patrimoniali dell'Ente e puntualmente inventariati nell'elenco del patrimonio *indisponibile*.

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE

Attualmente il cespite e le aree di proprietà comunale sono in fase di accatastamento; per l'espletamento di tutte le relative procedure è stato affidato incarico un tecnico libero professionista.

Di seguito si riportano l'estratto di mappa rappresentante l'attuale situazione e le visure catastali relative ai mappali in questione:



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2018

Data: 01/10/2018 - Ora: 16.07.13 Fine
 Visura n. T237541 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di LAVAGNA (Codice: E488) Provincia di GENOVA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 504

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie m ² ha ac qz	Detenz.	Reddito		
1	12	504			FU D ACCERT	04 34		Domaniale	Agrario	RIORDINO FONDARIO del 02/01/2001 protocollo n. 120998 in atti del 18/01/2003 (n. 38.1/2001)

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LAVAGNA		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 01/10/2018

Data: 01/10/2018 - Ora: 16.03.24 Fine
 Visura n. T235398 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di LAVAGNA (Codice: E488) Provincia di GENOVA
Catasto Terreni	Foglio: 12 Particella: 505

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie m ² ha ac qz	Detenz.	Reddito		
1	12	505			FU D ACCERT	04 03		Domaniale	Agrario	RIORDINO FONDARIO del 02/01/2001 protocollo n. 120998 in atti del 18/01/2003 (n. 38.1/2001)

INTESTATO			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LAVAGNA		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

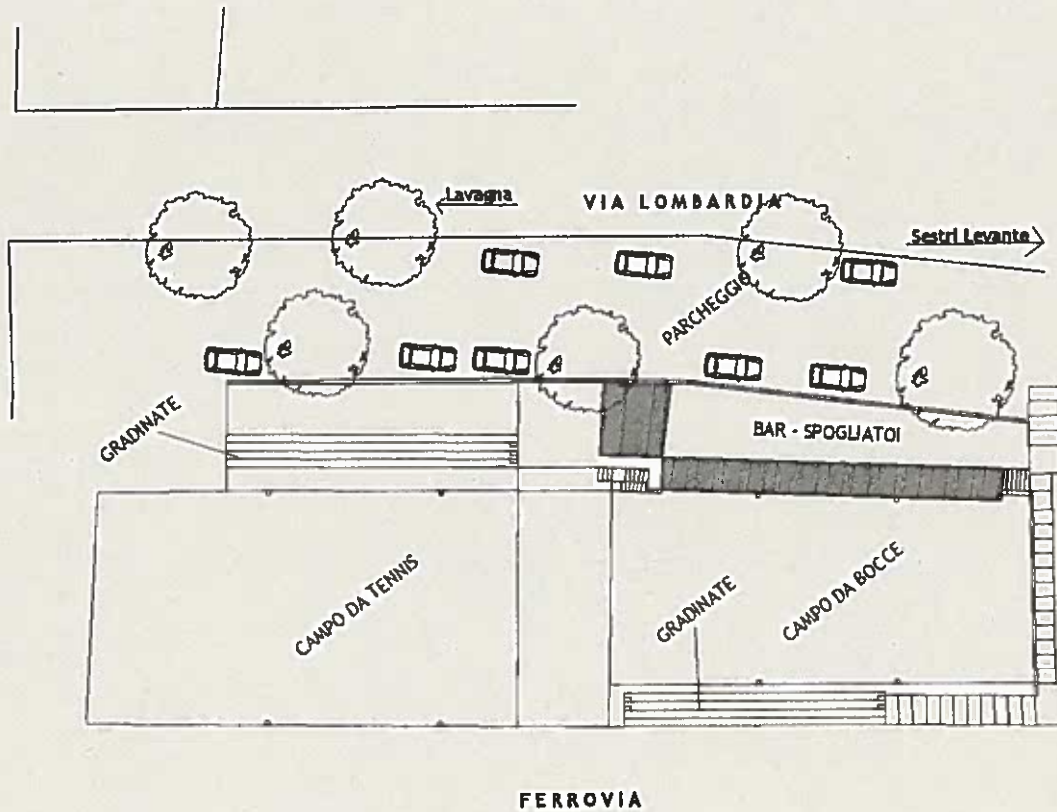
L'immobile oggetto di stima si inserisce nel contesto frazionale di Cavi di Lavagna, in Via Aurelia località Belvedere. Il bene è situato in posizione defilata rispetto alla predetta via e al di sotto della sede stradale; la zona è dotata di parcheggi pubblici, marciapiedi e di illuminazione pubblica.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la scaletta pedonale posta in fregio al parcheggio denominato "Belvedere".

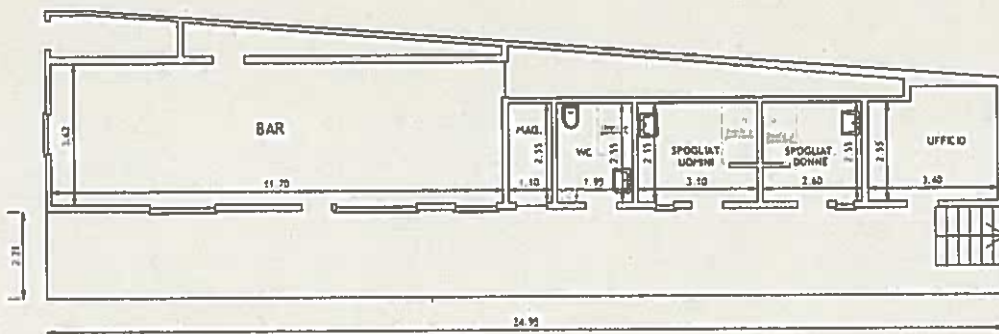
La proprietà è delimitata da una recinzione metallica e da un cancello.

Il complesso appare in discrete condizioni di manutenzione; tuttalpiù possono essere previsti alcuni interventi manutentivi di tipo ordinario.

Tra il 2011 e il 2013 il Comune di Lavagna ha sostenuto diverse spese per la riqualificazione e la messa in sicurezza dell'impianto sportivo in oggetto, ovvero: rifacimento impianti, opere edili, fornitura e posa di impianto di climatizzazione, fornitura e posa di nuovi serramenti, fornitura e posa di impianto ad energia solare per la produzione di acqua calda, opere di carpenteria metallica, fornitura e posa di lattonerie, allacciamento idrico e fognario e lavori esterni per la sicurezza.



Planimetria della zona - in rosso evidenziata la proprietà comunale



Planimetria edificio

Tariffe impianto

Sia per la scelta di gestione diretta sia per l'affidamento in concessione l'amministrazione comunale ha fissato tariffe calmierate. Ne consegue che gli introiti derivanti dalle medesime non riescono a coprire in nessuna ipotesi gestionale i costi di gestione.

La motivazione, come è già stato evidenziato, è da ricercarsi essenzialmente in ragioni di carattere sociale. È infatti volontà dell'amministrazione garantire, soprattutto alla cittadinanza residente, la massima possibilità di utilizzo degli impianti stessi così come del resto prevede la vigente legge regionale.

La tariffazione a prezzi contenuti, anche per l'utilizzo degli impianti anche da parte di non residenti contribuisce ad incrementare il turismo sportivo.

Sempre dal punto di vista sociale deve ritenersi ferma la necessità di garantire l'utilizzo gratuito per scuole e fasce deboli.

TARIFFE CAMPI SPORTIVI (Impianti Sportivi "Belvedere" - Lavagna - Via Aurelia)		
Campo da bocce (compreso di contributo illuminazione notturna)	Tariffa oraria	€. 8,00
Campo da tennis (compreso di contributo illuminazione notturna)	Tariffa oraria	€. 15,00

Attività di gestione

L'attività di gestione degli impianti sportivi comunali e del tempo libero è finalizzata a consentire una notevole diffusione fra la popolazione dei principali sport praticati a livello nazionale in modo tale da costituire una importante opportunità per coloro che praticano lo sport a livello agonistico sia per coloro che utilizzano gli impianti a livello amatoriale.

La presenza di numerose associazioni sportive sul territorio ha consentito di creare una sinergia con il servizio sport ed il mondo della scuola: lo sport è da intendersi anche come strumento di prevenzione del disagio e dispersione scolastica.

Il complesso in questione, ubicato in Via Aurelia, è costituito da:

- Un edificio bar-spogliatoi e locale tecnico delle dimensioni di 25 x 4 m circa;
- Un'area attrezzata per 4 campi da bocce delle dimensioni di 27 x 12 m circa;
- Un campo da tennis delle dimensioni di 34 x 15 m circa;
- Aree coperte, scoperte, percorrenze e tribune.

Il complesso è completo di impianto di illuminazione ambiente e di emergenza, gli spogliatoi sono dotati di impianto di riscaldamento e di impianto di produzione di acqua calda sanitaria.

Il seguente piano finanziario è stato redatto dagli uffici considerando la gestione di impianti sportivi analoghi a quello oggetto di analisi.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO <i>Impianti sportivi "Bocciofila Cavese" – Lavagna – Via Aurelia</i>	GESTIONE ANNUALE	
	ENTRATE	USCITE
Compenso collaboratori		€. 20.000,00
Articoli sanitari – assistenza sanitaria		€. 700,00
Assicurazioni RC e Incendio		€. 2.500,00
Utenza – Telefono		€. 300,00
Utenza – Energia Elettrica		€. 4.000,00
Utenza – Gas		€. 2.000,00
Utenza – Acqua		€. 1.000,00
Prodotti pulizia e sanificazione		€. 1.000,00
Pulizia		€. 2.000,00
Varie: materiale di consumo, acquisto materiale sportivo vario (es. sabbia, terra rossa per campi ecc.)		€. 3.000,00
Spese manutenzione ordinaria		€. 3.500,00
Manutenzione impianti e manto + presidi antincendio		€. 3.000,00
Canone di locazione RFI s.p.a. – da rimborsare al comune		€. 2.500,00
Sponsor	€. 1.000,00	
Affitto campi	€. 40.000,00	
Incassi vari attività commerciali (bar)	€ 12.000,00	
TOTALE	€. 53.000,00	€. 45.500,00

Il canone che si intende proporre a favore del Comune quale base d'asta, pari ad Euro **7.500,00** con eventuale contributo a rialzo da versare dal gestore all'Ente, si reputa adeguato a garantire l'equilibrio economico finanziario in quanto si vuole incentivare il nuovo gestore a lavorare anche su altre possibili fonti di entrata (es. sponsorizzazioni, affitto spazi eventi, affitti campi da calcio e maggiore sfruttamento delle attività economiche presenti nell'impianto).

Lavagna, 13 marzo 2019

Il Dirigente del Settore
Ambiente e Servizi Sociali
Dott.ssa Stefania Caviglia



L'Ufficio Patrimonio
Geom. Ilaria Giricchio