



*Azienda Comunale di Servizi srl*



socio unico: Comune di San Donato Milanese

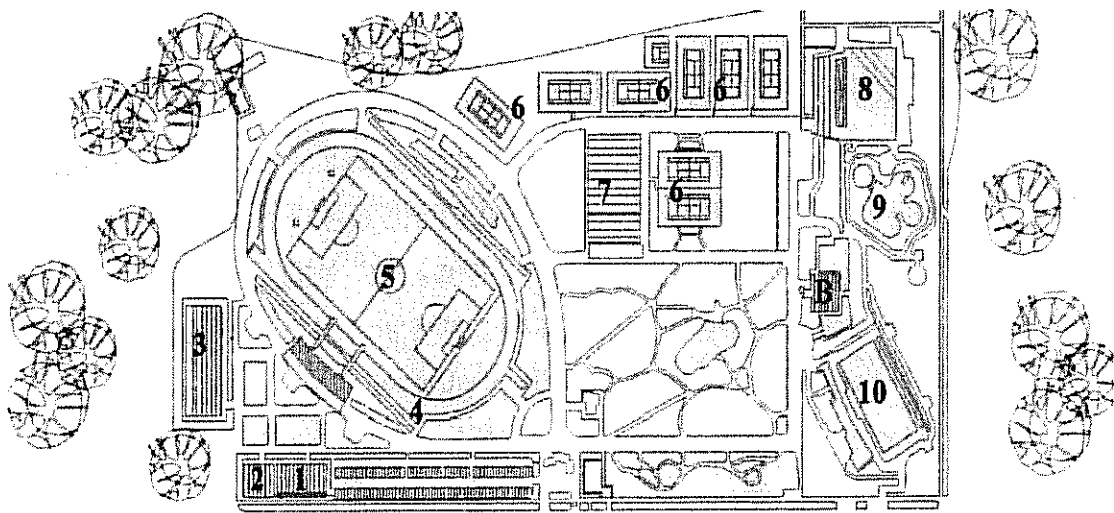
**PROGETTO PARCO:  
GESTIONE DEI CENTRI SPORTIVI  
DI VIA CAVIAGA E VIA MARITANO**

# INDICE

<b>1</b>	<b>NOTE PROGETTUALI-START UP .....</b>	<b>4</b>
1.1	IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....	4
1.2	LA GESTIONE DEL PARCO –ACS SRL .....	4
1.3	IPOTESI AREE DI BUSINESS .....	5
1.4	REGOLE BASE DA CONTRATTUALIZZARE CON LE ASSOCIAZIONI.....	6
1.5	PIANO INVESTIMENTI - IPOTESI .....	7
<b>2</b>	<b>SVILUPPO GESTIONALE – LINEE GUIDA.....</b>	<b>8</b>
2.1	L’IDEA STRATEGICA .....	9
2.2	BUSINESS PLAN .....	9
2.3	BUSINESS PLAN: LE RISORSE FINANZIARIE.....	9
2.4	BUSINESS PLAN: L’ISCRIZIONE.....	9
2.5	BUSINESS PLAN: CORSI PER I NON ISCRITTI .....	10
2.6	BUSINESS PLAN: ATTIVITÀ AGONISTICA .....	10
2.7	BUSINESS PLAN: IL PERSONALE .....	10
<b>3</b>	<b>RENDICONTO ECONOMICO .....</b>	<b>11</b>

# IMPIANTI

II



B	punto ristoro	1	arti marziali	2	palestra	3	polivalente
4	anello atletica	5	campo calcio	6	campi tennis	7	palazzetto
	8	piscina coperta	9	piscina relax	10	piscina olimpionica	

# 1 NOTE PROGETTUALI-START UP

Lo scopo del presente documento è di illustrare il progetto per la ristrutturazione, messa a norma ed innovazione strutturale del Parco di San donato Milanese.

## 1.1 Il Quadro di Riferimento

L'attuale situazione dei centri sportivi impone una serie di interventi per garantire un futuro al parco sia sul piano strutturale che sportivo.

Altro aspetto importante è che dovrà essere garantita la fruibilità del verde e delle aree giochi ai Cittadini.

Una delle prime azioni riguardano gli investimenti attesi da qualche anno, e oggi non più rinviabili senza rischiare il blocco delle attività sono:

- Interventi di manutenzione straordinaria sul verde del parco e sulle aree dedicate ai bimbi
- Interventi di manutenzione straordinaria degli impianti per evitare il degrado
- Programmare a breve termine e realizzare una serie di investimenti che riguardano
- tutti gli impianti:
- Piscina olimpionica ( messa a norma)
- Piscina coperta ( da ristrutturare)
- Area stadio ( sistemare campo)
- Pista atletica ( da rinnovare)
- Polivalente ( da allungare ed allargare)
- Area benessere ( da riprogettare bagno turco ,sauna e area fitness)
- Palazzetto dello sport (da mettere a norma)

## 1.2 La Gestione del parco –ACS srl

Le strutture del parco ( impianti e risorse umane ) dovranno essere gestite da ACS srl mentre le attività sportive dovranno essere gestite da Associazioni sportive dedicate e adeguatamente strutturate. I costi di gestione sostenuti da ACS dovranno essere ribaltati alle Associazioni sportive in proporzione agli utilizzi ed in forza di regolari rapporti contrattuali .

Alla Società potranno essere affidati una serie di attività quali :

- \*Programmare e realizzare le manutenzioni straordinarie e gli investimenti
- Gestione tecnica degli impianti
- Manutenzione ordinaria degli impianti
- \*Guardiania / Sicurezza
- \*Gestione appalti (Pulizia e manutenzioni da terzi)
- \*Gestione servizi (amministrazione per tutte le realtà del parco / accoglienza e cassa)
- \*Parcheggi a pagamento

\* Le attività di possibile gestione diretta di ACS srl

**La Struttura Organizzativa** potrebbe essere composta:

- a) Responsabile gestione impianti e Coordinamento struttura N.1 (possibile Consulente)
- b) Coordinamento Amministrativo, Personale e controllo Costi N. 1 (personale di ACS)
- c) Contabili (n. 2) (Personale di ACS)
- d) Accoglienza - cassa (n. 3)
- e) Assistente alle attività sportive(n. 1)
- f) operatori (n. 3)
- g) Operai (n. 4)

### **1.3 Ipotesi Aree di Business**

Le aree di business possono essere così sintetizzate :

#### **1- UTILIZZO IMPIANTI DA TERZI – LOCAZIONI**

Trattasi in genere di Terzi visitatori occasionali ( esempio utilizzo piscina ) o di Soci di Associazioni sportive gestori di attività.

E' questa una attività importante che potrebbe consentire significativi introiti e che riguarda l'utilizzo di alcune strutture:

- Piscine
- Campi da Tennis
- Palestre
- Bocce
- Ice Palace
- Campo sportivo/Stadio

Vanno aggiunti alcuni rapporti di locazione quali:

- Locali in locazione alla Società assicurazione
- Locali adibiti per la formazione
- Bar – Ristorante

#### **2- AFFITTO IMPIANTI A ASSOCIAZIONI SPORTIVE O A GESTORI**

Queste le ipotesi con particolare riferimento ad alcuni impianti

1. Nuoto ( oltre 1.000 corsisti )
2. Atletica ( oltre 300 corsisti )
3. Calcio ( oltre 200 corsisti)
4. Corsi vari ( oltre 500 corsisti)
5. Basket ( oltre 200 corsisti)
6. Pallavolo ( oltre 125 corsisti)
7. Pallanuoto ( oltre 120 corsisti )

- **Arti marziali**

( oltre 150 corsisti) E' questa una attività avviata da poco tempo e può realizzare notevoli incrementi sia sul piano economico che sportivo.

- **Tennis**

( oltre 300 corsisti) Trattasi di una attività che va rilanciata e che se supportata da una struttura di livello può diventare un centro di eccellenza e quindi un utilizzo importante sia sul piano quantitativo che qualitativo.

- **Centri Estivi**

( media 150 iscritti a settimana ) E' questa una attività importante collegata alle Associazioni sportive che opportunamente gestita può diventare una importante area di business ed un serbatoio di aggregazione sportiva.

- **Centro Benessere**

( oltre 500 frequenze) Attualmente l'utilizzo del Centro è libero, non esiste una struttura organizzativa . Questa attività può essere affidata ad una Società specialistica al fine di ottimizzare l'attività e gli introiti.

- **Bocce**

Trattasi di una struttura al di fuori del parco che dovrà essere affidata ad un gestore che possa anche gestire il Bar ed il Ristorante .

In sede contrattuale vanno tenuti presenti gli attuali utilizzi della Associazione ALTE e la possibilità di organizzare manifestazioni.

- **Ice Palace**

Trattasi di una struttura tecnologica ideata per il funzionamento della pista in ogni condizione atmosferica. La sua messa in funzione nel primo trimestre di utilizzo (febb-apr 2010) ha portato ad una richiesta di iscrizioni di 284 persone contro le previste 150 ed un numero di spettatori pari a 600 contro i 280 previsti per evento. Si sono avute iscrizioni diversificate nelle varie fasce di età: dagli allievi più giovani (3-4 anni) agli over 60. Sono stati istituiti corsi per tutte le età ed a tutti i livelli. Con l'ampliamento della struttura e per la prossima stagione, si prevede di inserire categorie di preagonistica ed agonistica in modo da far prendere confidenza ai pattinatori con le prime competizioni regionali.

### **3- ORGANIZZAZIONE DI EVENTI E MANIFESTAZIONI**

E' questa una attività che solo dopo la ristrutturazione degli impianti sarà possibile incrementare. Attualmente è possibile organizzare manifestazioni socio- culturali all'interno del parco , dello stadio e del palazzetto(es.: festival del vino ) E' possibile inoltre organizzare manifestazioni sportive solo presso la piscina olimpica.

Possono inoltre essere implementate altre attività ricreative ed in particolare oltre 1000 iscritti tra bimbi e ragazzi tra i 5 e 14 anni.

#### **1.4 Regole Base da contrattualizzare con le Associazioni**

Tutte le attività sia promozionali che i corsi devono chiudere i conti in pareggio dopo aver coperto i costi e le somministrazioni ed i servizi sostenuti da ACS srl.

ACS srl verificherà periodicamente la gestione delle Associazioni e coordinerà il corretto utilizzo degli impianti definendo periodicamente un crono programma.

Eventuali contestazioni fra le Associazioni saranno definite da ACS srl.

## 1.5 Piano Investimenti - Ipotesi

Il piano considerato in questa elaborazione parte dal P.F. originario, che ammontava ad € 5.000.000,00 pari alla richiesta di mutuo effettuata al credito sportivo.

In questa fase si procede solo per gli interventi riferiti alla piscina coperta e alla pista di atletica e quindi di seguito il Piano Finanziario riferito alla messa a norma degli impianti citati, pari ad € 1.500.000,00 anche se dovrà essere rielaborato ed aggiornato.

ANNO	IMPORTO (€)	ONERI FINANZIARI
2010/11	1.500.000,00	120.000 (solo se attivato mutuo sportivo)

Di seguito la previsione degli investimenti ipotizzati (salvo verifiche) :

### ANNO 2010/11

o Messa a norma di tutti gli impianti ed in particolare pista di atletica e piscina coperta.

Totale	€ 1.500.000,00
Piscina coperta	€ 900.000,00
Pista Atletica	€ 600.000,00

## 2 SVILUPPO GESTIONALE – LINEE GUIDA

La struttura affidata in gestione si avvale di una area complessiva di mq 100.000 con la disponibilità di molteplici impianti sportivi:

- 3 campi da tennis scoperti
- 5 campi da tennis coperti
- Piscina olimpionica 50 m scoperta
- Piscina ricreativa scoperta
- Piscina coperta 33 m
- Pista di atletica
- Campo da calcio regolamentare
- Centro arti marziali e palestra
- Palestra fitness
- Struttura coperta polivalente
- Ristorante/bar
- Area ricreativa per bambini

Molteplici sono le attività che possono essere offerte alla cittadinanza in termini di:

- Fitness -Corsi (tennis, nuoto, ...)
- Attività agonistica
- Attività ricreativa
- Centro benessere

Il parco ha da sempre rappresentato per gli abitanti di San Donato Milanese l'immagine dello sport sia dilettantistico che agonistico.

La sua vicinanza alla linea 3 della MM lo rende idoneo ad essere una possibilità interessante anche per gli abitanti di Milano.

Il complesso sportivo è in grado di generare redditività a condizione che abbia:

- Gestione manageriale
- Offerta idonea di attività
- Ammodernamento e ristrutturazione delle strutture
- Revisione completa di piani tariffari per gli utenti

Considerando che:

- il Mercato dell'offerta di attività per lo sport e il tempo libero è in crescente aumento,
- l'approccio commerciale è quello di una struttura che offre servizi ad alto livello in competizione con il settore privato,
- il successo di iniziative private sul territorio di San Donato Milanese dimostra le enormi potenzialità del complesso sportivo Ex-Snam.

## **2.1 L'Idea Strategica**

- Rivedere il complesso sportivo all'interno del parco strutturando un offerta di servizi allineata agli standard qualitativi della concorrenza in termini di qualità e prezzi.
- La manutenzione e l'ammodernamento degli impianti è necessaria per poter offrire un livello di servizio idoneo
- Adeguare lo standard qualitativo dell'offerta alla domanda di marketing secondo il progetto presentato
- Controllo accesso tramite badge
- Rivedere l'offerta di ristorazione
- Razionalizzazione delle altre strutture del parco

## **2.2 Business Plan**

Alcune ipotesi operative:

- Ampliare la palestra su tutto il primo piano spostando gli uffici
- Centro benessere al posto degli attuali spogliatoi della piscina coperta
- Sala corsi al piano superiore
- Creazione passaggi coperti tra ingresso e spogliatoio piscina olimpionica

## **2.3 Business Plan: le risorse finanziarie**

Gli investimenti necessari saranno finanziati tramite accesso al credito sportivo

Possibile ricerca di accordi con società risiedenti a San donato per iscrizione dei dipendenti e eventuale sponsorizzazione ristrutturazione impianti

## **2.4 Business Plan: l'iscrizione**

Introduzione di una tessera di 400 € annue d'iscrizione al centro sportivo che comprenderà l'ingresso:

- in palestra fitness (secondo calendario programmato)
- in piscina (da valutare i limiti d'orario periodo estivo)
- parcheggio interno (solo per uso strutture)
- utilizzo a pagamento degli impianti con costo riservato

Si prevedono anche iscrizioni per frazione di anno

## **2.5 Business Plan: corsi per i non iscritti**

Iscrizione ai singoli corsi (ipotesi 300€ annue). I corsi sono:

- corso di fitness
- corso di nuoto
- corso di tennis
- corso di basket
- corso di pallavolo
- corso di palla nuoto
- corso di atletica
- altri corsi in fase di implementazione

Iscrizione annua al singolo corso:

€ 250 Monosettimanale

€ 400 Bisettimanale

## **2.6 Business Plan: attività agonistica**

L'attività agonistica dovrà essere in grado di autofinanziarsi attraverso:

- Quote di iscrizione
- Ricerca di sponsor

La società sportiva organizzerà gli spazi in modo da non penalizzare le attività dei soci.

## **2.7 Business Plan: il personale**

Lo standard qualitativo delle prestazioni di tutto il personale è di vitale importanza, pertanto si renderà necessario implementare:

- piani di formazione per migliorare la qualità delle prestazioni e la produttività del personale a tutti i livelli definendo gli obiettivi da raggiungere
- piani di fidelizzazione per gli istruttori
- piani di incentivazione e riconoscimento

### 3 RENDICONTO ECONOMICO

#### RENDICONTO ECONOMICO PERIODICO PROGETTATO

0												
	ME	4				12				16		
	SI	2010				2011				TOTALE		
AN	n. iscr.	Quota	IMPORTI	%	n. iscr.	Quota	IMPORTI	%		IMPORTI	%	
		500	400	200.000	30%	1.500	412	618.000	30%		818.000	30%
		233	300	70.000	10%	700	309	216.300	10%		286.300	10%
		83	260	21.667	3%	250	268	66.950	3%		88.617	3%
		133	350	46.667	7%	400	361	144.200	7%		190.867	7%
		21.000	8	167.997	25%	63.000	10	630.000	30%		797.997	29%
		333	30	10.000	1%	1.000	31	30.900	1%		40.900	1%
		347	170	58.933	9%	1.040	175	182.104	9%		241.037	9%
		5	10.000	50.000	7%	10	10.300	103.000	5%		153.000	6%
				50.000	7%			100.000	5%		150.000	5%
				675.264	100%			2.091.454	100%		2.766.718	100%
				150.000	22%			150.000	7%		300.000	11%
				200.000	30%			600.000	29%		800.000	29%
				126.667	19%			380.000	18%		506.667	18%
					0%			700.000	33%		700.000	25%
				33.333	5%			100.000	5%		133.333	5%
				510.000	76%			1.930.000	92%		2.440.000	88%
				165.264	24%			161.454	8%		326.718	12%
				13.333	2%			40.000	2%		53.333	2%
				3.333	0%			10.000	0%		13.333	0%
				11.667	2%			35.000	2%		46.667	2%
				28.333	4%			85.000	4%		113.333	4%
				6.667	1%			20.000	1%		26.667	1%
				5.000	1%			15.000	1%		20.000	1%
				10.000	1%			30.000	1%		40.000	1%
				21.667	3%			65.000	3%		86.667	3%
				50.000	7%			150.000	7%		200.000	7%
				115.264	17%			11.454	1%		126.718	5%
				15.000	2%			15.000	1%		30.000	1%
				100.264	15%			-3.546	0%		96.718	3%
		+/		3.333	0%			10.000	0%		13.333	0%
		-		-10.000	-1%			-30.000	-1%		-40.000	-1%
				93.597	14%			-23.546	-1%		70.051	3%