

## La pianificazione strategica degli impianti sportivi alla luce della nuova legge sugli impianti

Verona, 22 Marzo 2014

*Ing. Francesco Romussi,  
Direzione Patrimonio e Consulenze Impianti Sportivi*

### Obiettivi della pianificazione

Indirizzare correttamente le risorse economiche disponibili al settore

Stimolare gli investimenti privati nel settore

Ottimizzare le condizioni di chi già pratica sport

Avvicinare l'offerta di impianti ai luoghi di residenza o di lavoro dei praticanti

Invogliare la popolazione non praticante all'attività sportiva

Sviluppare, valorizzare e riqualificare il territorio (benessere comunità, investimenti, eventi, turismo)

## La pianificazione: gli elementi di base

Lo strumento di base per la pianificazione del sistema sportivo è **la conoscenza della domanda e dell'offerta sportiva** sul territorio.

E' necessario quindi preliminarmente effettuare un'analisi integrata di tutti gli elementi del sistema sportivo in relazione al territorio:

### DOMANDA

- ✓ Pressione demografica e calcolo dei bacini d'utenza
- ✓ Società sportive e praticanti
- ✓ Grado di riempimento delle strutture

### OFFERTA

- ✓ Numero e tipologia degli impianti
- ✓ Distribuzione territoriale e raggiungibilità
- ✓ Grado di utilizzo delle strutture
- ✓ Attività svolte



## I livelli di analisi

L'analisi va condotta a livello:

- ✓ **micro (comune)**
- ✓ **medio (comprensorio)**
- ✓ **macro (provincia/regione)**

in relazione alle differenti tipologie di impianti sportivi **al fine di evitare sovrapposizioni dei bacini di utenza**, tramite l'utilizzo di specifici **STRUMENTI DI GEOMARKETING**.



## Analisi della domanda

- Numero di abitanti presenti nel territorio considerato (**domanda potenziale**)
- Società sportive e praticanti (**domanda agonistica**)
- Associazioni amatoriali e domanda privata a pagamento, sport non agonistici e altre discipline, attività ludico motorie
- Grado di riempimento delle strutture presenti
- Tassi di crescita storici (demografici e per disciplina)



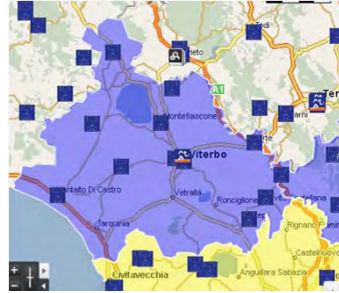
## Analisi della domanda complementare

- **EVENTI** → Utilizzo per altri eventi quali piccoli concerti, fiere, mostre, etc
- **SANITA'** → Attività di riabilitazione motoria in palestra e in acqua
- **SCUOLA** → Attività didattica in orario curricolare e complementare
- **ALTRO** → Altri possibili utilizzi o fonti di ricavo (es. Energia)



## Analisi dell'offerta

- Numero di impianti totali (pubblici, privati, gratuiti, a pagamento ..)
- Numero di spazi di attività totali e per tipologia
- Posizione (georeferenziazione)
- Analisi dell'offerta complementare (concorrenza)

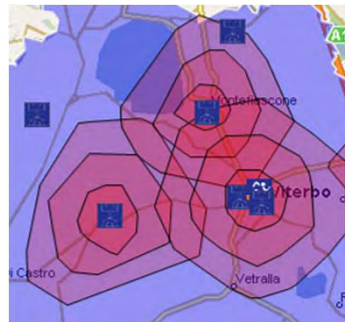


## Esempio di pianificazione

La sovrapposizione dei bacini comporta necessariamente **impianti in disuso e costi di manutenzione e gestione elevati.**

Una valida alternativa alla costruzione di nuove strutture potrebbe essere il potenziamento del servizio di trasporti.

*Es. Nella foto accanto la presenza di tre impianti di atletica leggera nel raggio di 5 km dal centro di Viterbo*



Isodistanze a 5, 10, 15 km in macchina senza autostrada

## Funzioni e tipologia impianti

Gli impianti non sono tutti uguali, una corretta pianificazione parte **dall'analisi della funzione, localizzazione e tipologia di gestione.**

Dalla piramide si evince che la densità deve decrescere all'aumentare del livello di specializzazione.

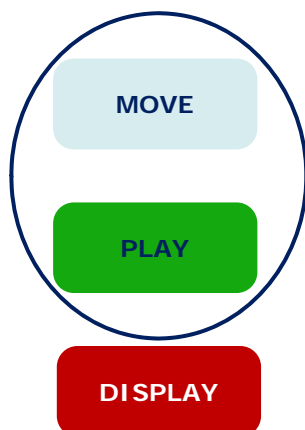


\* cit. L.Rizzi – Progetto movimento - Costruire in project



## Funzioni e tipologia impianti

Gli impianti non sono tutti uguali, una corretta pianificazione parte dall'analisi della funzione



### FUNZIONE

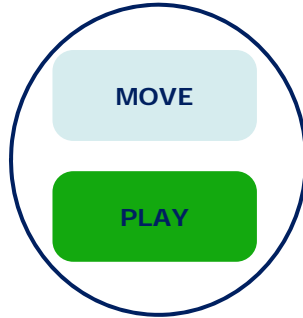
Ludico motoria, amatoriale e per il tempo libero, all'aria aperta, avviamento all'attività sportiva o pratica sportiva non organizzata

Attività sportiva organizzata, attività sportiva scolastica agonistica e non agonistica di qualsivoglia tipologia

Attività sportiva di medio e alto livello, eventi regionali, nazionali, internazionali



## Funzioni e tipologia impianti



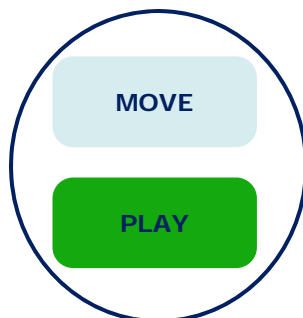
### LOCALIZZAZIONE

Quartiere , borgo, piccolo paese

Zona, circoscrizione distretto scolastico, paese di medie dimensioni, piccola città

Città di medie e grandi dimensioni, comprensorio, comunità montana, area metropolitana , provincia

## Funzioni e tipologia impianti



### GESTIONE

Pubblica a zero o bassissimo costo

Pubblica , pubblica/privata , privata

Privata \*

## Esempio di impianto – MOVE ( Pubblico )

### MINI IMPIANTI – PUNTI SPORT – ORATORI

Centri di aggregazione (gioco e svago, tempo libero anche per più piccoli)

#### Funzione

- Educazione e formazione della persona
- Sport per tutti

#### Caratteristiche tecniche

- Spazio aperto, che si integra con altri spazi, è in rete con le altre strutture del territorio
- Spazio semplice, polivalente
- Assenza di spogliatoi, servizi e guardiania



Esempio di minipitch UEFA

#### Gestione

- Gratuità del servizio
- Bassi costi di manutenzione e gestione spazi
- Costi realizzativi bassi



## Esempio di impianto – MOVE (Pubblico)

#### Altri esempi :

- Percorsi vita
- Piste ciclabili
- Piscine ( balneazione )
- Sentieri di montagna
- Percorsi di mountain bike
- Ciclocross
- MBX
- Skateboard e pattinaggio in linea
- Parkour
- Playground
- Rafting
- Sport tradizionali
- Beach volley ( non agonistico )
- Palestre scuole elementari per attività ginnica



## Esempio di impianto – MOVE (Privato)

### IMPIANTI DI FITNESS E WELLNESS, CIRCOLI SPORTIVI PRIVATI, CAMPI PRATICA NON AGONISTICA DI DIVERSE TIPOLOGIE, SPORT EQUESTRI

Centri di aggregazione (gioco e svago, tempo libero)

#### Funzione

- Benessere fisico
- Sport per tutti

#### Caratteristiche tecniche

- Spazio all'aperto e al chiuso
- Qualità del servizio erogato elevata
- Progettazione in funzione dei ricavi

#### Gestione

- Privata a pagamento
- Costi realizzativi medio alti
- Costi di gestione medio alti



## Esempio di impianto – PLAY

### PALESTRE POLIVALENTI, PALESTRE SCOLASTICHE, ISTITUTI SUPERIORI, PALESTRE COMUNALI E ALTRI IMPIANTI INDOOR

#### Funzione

Impianto di base in cui possono svolgersi attività ufficiali (agonistiche) delle FSN e DSA

#### Caratteristiche tecniche

- Impianto mono o polivalente
- Gli spazi devono essere omologati in conformità ai Regolamenti tecnici delle FSN e DSA
- Presenza di spazi e servizi di supporto (spogliatoi, sala medica, piccola tribuna)

#### Gestione

- Privata in concessione, pubblica
- Costi di gestione medi e medio alti





## Esempio di impianto – PLAY

### ALTRI ESEMPI IMPIANTI OUTDOOR

- Campi da calcio rugby
- Campi da tennis
- Piste di atletica leggera
- Campi da Hockey e pattinaggio
- Piste da sci (fondo e discesa)
- Sport del ghiaccio
- Canoa e canottaggio
- .....
- .....
- .....



## Esempio di impianto - PLAY (Piscine pubbliche e private)

### IMPIANTI NATATORI E IMPIANTI PARTICOLARI

#### Funzione

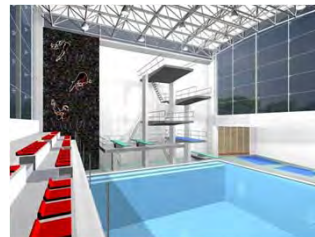
Impianto di base in cui possono svolgersi attività ufficiali (agonistiche) delle FSN e DSA

#### Caratteristiche tecniche

- Gli spazi devono essere omologati in conformità ai Regolamenti tecnici delle FSN e DSA

#### Gestione

- Necessità di una costante manutenzione per la pulizia ed il trattamento delle acque
- Alti costi di manutenzione e gestione
- Necessità di un accurato business plan



## Esempio di impianto DISPLAY

### STADI, PALAZZETTI, GRANDI IMPIANTI

#### Funzione

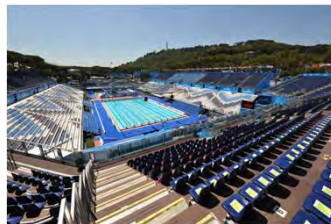
Progettati per ospitare gli eventi di medio/alto livello sportivi e non

#### Caratteristiche tecniche

- Gli spazi devono essere omologati in conformità ai Regolamenti tecnici delle FSN e DSA
- Strutture polifunzionali
- Necessità di servizi di supporto adeguati in funzione della capienza

#### Gestione

- Alti costi di manutenzione e gestione spazi
- Necessità di un accurato business plan



## Il piano regolatore dello sport



Il processo di pianificazione parte dall'analisi della domanda e dell'offerta calcolando gli indici di pressione per funzione e tipologia. In seguito, una volta individuate le necessità e/o le carenze/abbondanze, si procede con la localizzazione degli impianti per differente finalità e tipologia, anche in funzione delle infrastrutture di trasporto e dei vincoli di sviluppo. Si definisce così il piano regolatore dello sport.

A livello distrettuale, provinciale e regionale questo tipo di processo riveste una particolare importanza per evitare sovrapposizioni e concorrenze soprattutto per quanto concerne gli impianti di medie e grandi dimensioni.



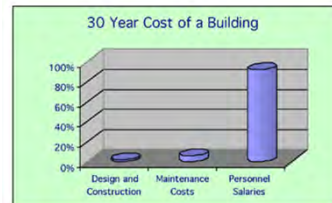
## Pianificazione – Sostenibilità economica

Nella vita media dell'impianto (30 anni), il peso del costo di costruzione si aggira tra il 2% e il 10% del costo totale della vita dell'immobile.

La manutenzione ordinaria e straordinaria pesa circa il 6%.

La restante parte è rappresentata dai costi di gestione operativa.

**Per questo motivo non c'è altro modo di accostarsi alla progettazione di un impianto se non quello di partire dai suoi costi di gestione.**



Viewed over a 30 year period, initial building costs account for approximately just 2% of the total, while operations and maintenance costs equal 6%, and personnel costs equal 92%.

Graphic: Sieglinde Fuller  
Source: [Sustainable Building Technical Manual](#) / Joseph J. Romm, *Lean and Clean Management*, 1994.

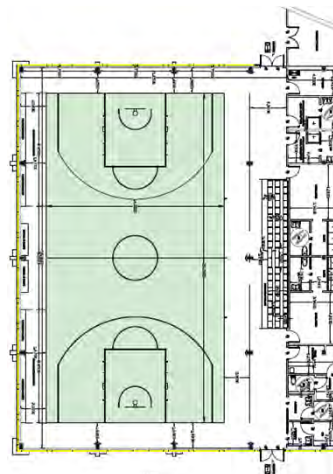
## Pianificazione – Sostenibilità economica

Da considerare preliminarmente, infine, **la tipologia di finanziamento dell'opera** a carattere pubblico, privato o in forma mista (project financing).

Questo influenza, oltre che la tipologia di gestione operativa (pubblica/privata/mista), anche la necessità di avere un **risultato di gestione sostanzialmente neutro (tariffazione agevolata, uso gratuito, attività sociale) o remunerativo in vari gradi del capitale investito.**

In altri termini, se l'ente pubblico è dotato di risorse per costruire e gestire l'impianto come servizio sociale, potrà scegliere un modello di sostenibilità a margine zero.

Qualora invece si ricorra al **capitale privato**, sarà necessario prevedere attività redditizie in grado di rispondere alle aspettative di remunerazione del capitale.



## Pianificazione – Sostenibilità economica – Costi

Gli elementi caratterizzanti l'analisi dei costi di gestione di una struttura sono :

- **Manutenzioni ordinarie** (circa 1-1,5% anno del valore di costruzione)
- **Manutenzioni straordinarie** (anni 7-15 ....)
- **Costi energetici, idrici, etc ..**
- **Costi del personale** (gestione, sicurezza, pulizie,..)
- **Costi di gestione tecnico-sportiva**
- **Materiali di consumo e attrezzature**



Questi costi saranno ovviamente fortemente influenzati dalle scelte tipologiche architettoniche



## Pianificazione – Sostenibilità economica – Ricavi

### Analisi dei ricavi sport

### Analisi dei ricavi non sport

**MOVE**

- Eventuali ricavi da contribuzione pubblica e/o Sponsor

**PLAY**

- Tariffe applicabili (pubblico)
- Abbonamenti privati
- Ricavi da eventi sportivi locali

- Ricavi da eventi intrattenimento
- Ricavi da attività complementari
- Ricavi pubblicitari
- .....

**DISPLAY**

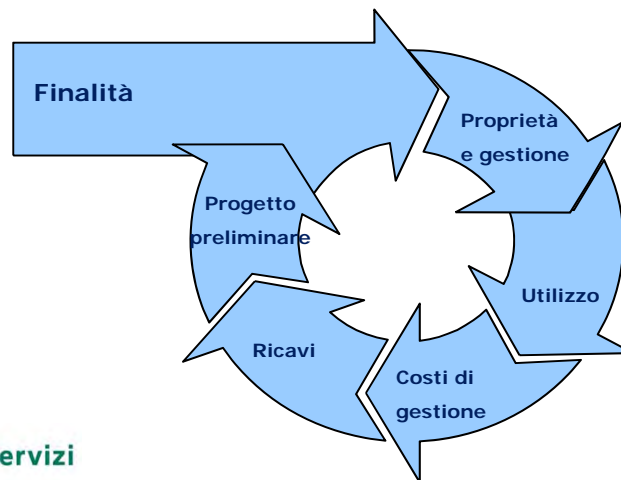
- Ricavi da eventi sportivi di alto livello

- Ricavi da commerciale/ ristorazione/direzionale ...
- Ricavi da concerti fiere eventi
- Sponsorizzazioni e naming right



## Progettazione : un processo iterativo

Note tutte le scelte strategiche di cui sopra, è necessario partire con un processo iterativo in cui ogni componente ed ogni scelta influiscono sulle restanti altre e sulla sostenibilità e definitiva scelta tipologica dell'edificio, della forma e della distribuzione degli spazi.



Italia ConiServizi

## La nuova legge sugli impianti

Alla luce della nuova legge sugli impianti risulta ancora più importante in chiave di attrazione degli investimenti dei privati garantire una sostenibilità in grado di remunerare il capitale e seguire un corretto iter di pianificazione in grado di istruire la pratica nel modo più adeguato .

STUDIO DI FATTIBILITA' ART. 14 D.P.R. 207 10/2010

ACCORDO CON LE SOCIETA' UTILIZZATRICI

DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO ( 90 GG)

PROGETTO DEFINITIVO

DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (120 GG )

SE SU AREE PUBBLICHE EVIDENZA PUBBLICA (90 GG)

DIRITTO DI PRELAZIONE ( 15 GG )

Italia ConiServizi

## La nuova legge sugli impianti

PER ULTERIORI INFORMAZIONI E APPROFONDIMENTI

<http://www.impiantisportivi.coni.it>

Sezione Spazio sport

Registrazione gratuita necessaria



## Esempio

**CENSIMENTO E VALORIZZAZIONE  
DEGLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI  
DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)**

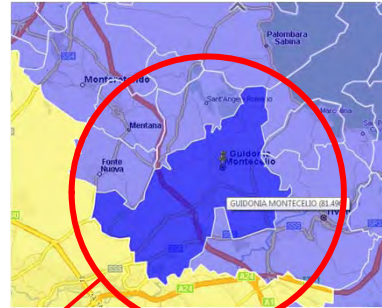


## LO STUDIO

### OBIETTIVI

analizzare la disponibilità attuale di impianti sportivi nel Comune di Guidonia come base per la definizione di un piano di adeguamento in grado di:

- soddisfare i rinnovati fabbisogni di pratica sportiva della cittadinanza
- promuovere la crescita delle associazioni sportive cittadine
- creare le migliori condizioni per organizzare eventi sportivi



**GUIDONIA MONTECELIO**

## METODOLOGIA

L'analisi si basa su una definizione teorica di ore sport erogabili per settimana dai singoli impianti per tipologia (**analisi dell'offerta specifica**) raffrontati con l'utilizzo attuale degli impianti (**analisi della domanda specifica**).

Tale calcolo si riferisce all'utilizzo degli impianti in **orario extra-curricolare** da parte di società sportive affiliate alle Federazioni Sportive Nazionali e/o agli Enti di Promozione Sportiva.

In funzione del rapporto fra domanda e offerta specifica, si individua la eventuale strategia di incremento dell'offerta settoriale.



## INDICE RIEMPIMENTO STRUTTURE

Per capire il livello di saturazione delle strutture sportive esistenti, è stato individuato un modello standard di calcolo dello "sport erogabile" in funzione delle tipologie e dimensioni degli spazi.

L'analisi andrebbe differenziata per spazi omologati e non: in questo caso si è deciso di applicare il modello di calcolo relativo agli spazi omologati in generale per tutte le strutture, anche per quelle che non dispongono di misure regolamentari ma che vengono comunque utilizzate nel fine settimana per allenamenti e/o manifestazioni.

CALCOLO SPORT EROGABILE

	LUN	MART	MER	GIO	VEN	SAB	DOM
ore 8							
ore 9						A	A
ore 10						A	A
ore 11						A	A
ore 12						A	A
ore 13							
ore 14							
ore 15						A	
ore 16						A	A
ore 17	A	A	A	A	A	A	A
ore 18	A	A	A	A	A	A	A
ore 19	A	A	A	A	A	A	A
ore 20	A	A	A	A	A	A	A
ore 21	A	A	A	A	A	A	A
ore 22	A	A	A	A	A	A	A
	6	6	6	6	6	12	8

	h/settim. allen.	h/settim. gare	h/settim. totali uso spazio
palestra	30	20	50

## ANALISI DELL'OFFERTA ATTUALE

### ANALISI OFFERTA DI PROPRIETA' COMUNALE

Analisi mediante sopralluoghi diretti alle strutture, suddivise per località/circoscrizione:

- **verifica dell'esistenza, dislocazione e funzionamento** degli impianti sportivi comunali (istituti scolastici compresi);
- **raccolta dati relativi agli spazi di attività:**
  - caratteristiche tecnico-edilizie e dotazioni (es. attrezzature)
  - dimensioni (eventuali omologazioni)
  - attività
  - servizi a supporto di atleti e pubblico

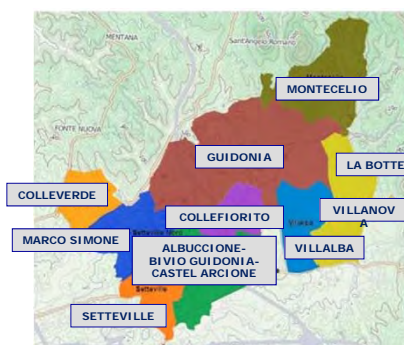


Fig. Le circoscrizioni del Comune di Guidonia

In generale, dall'analisi emerge che l'offerta comunale si compone solo di palestre (scolastiche e non), campi da calcio e da bocce.



## ANALISI DELL'OFFERTA ATTUALE

### ANALISI OFFERTA COMPLEMENTARE

Analisi degli impianti di proprietà provinciale (ISTITUTI SCOLASTICI SUPERIORI) e privata, laddove possibile, a completamento dell'offerta esistente.

L'offerta privata risulta non concorrenziale rispetto a quella comunale ed è caratterizzata in particolare da: fitness, vasche per l'attività natatoria, campi da calcio a 5/8 e da tennis.



## ANALISI DELLA DOMANDA

### ANALISI DOMANDA REALE

#### ❑ verifica utilizzo impianti:

- ore d'uso per giorno/settimana/mese/anno
- attività svolte
- tipologia utenza

Dati raccolti durante i sopralluoghi e tramite comunicazioni inviate dal Comune ai gestori

#### ❑ verifica società sportive operanti all'interno degli impianti

- #### ❑ analisi ulteriori società sportive presenti nel territorio comunale tramite l'incrocio di fonti diverse (es. Registro Nazionale Coni, dati Ufficio Sport Comune di Guidonia, etc..)



## ANALISI UTILIZZO ATTUALE: CALCOLO INDICE DI RIEMPIMENTO

Calcolo dei livelli di utilizzo attuale in orario extra-curricolare degli impianti raggruppati per discipline omogenee e dimensioni in:

- impianti polivalenti indoor con dimensioni minime m 24x15\*
- impianti per discipline indoor con dimensioni inferiori a m 24x15
- campi calcio

L'utilizzo è stato raffrontato con le ore erogabili secondo il modello di calcolo stabilito.



\* misure regolamentari richieste almeno per lo svolgimento di allenamenti e gare ufficiali di pallavolo. Al di sotto di tali dimensioni, è possibile svolgere attività legate ad esempio alle arti marziali, alla ginnastica e alla danza.

## PROSPETTO UTILIZZO POLIVALENTI INDOOR (dimensioni minime 24x15)

Impianto	Località	Dimensioni	Attività praticate	ore /sett	% utilizzo	Descrizione
Impianto comunale	Villalba	31,40 x 17,50 x 7	pallavolo	48,5	97%	Tribune. Omologazione pallavolo serie D
Palestra comunale	Guidonia	29,30 x 17,45 x 7,40	pallacanestro, pallavolo	42	84%	Tribune. Richiesta omologazione FIP
Palestra comunale	Setteville	29,40 x 21 x 7,55	pallavolo, ginnastica, arti marziali	31	62%	Omologazione pallavolo 2 <sup>a</sup> divisione.
Palestra comunale	Villanova	30,20 x 17,20 x 7,50	pallavolo, pallacanestro, arti marziali	+ 30 *	+ 60% *	Tribune. Omologazione pallavolo Serie B
I.C. Guidonia V	Collefiorito	32,20 x 19,05 x 7,80	pallavolo	26	52%	Tribune
I.C. A. Manzi	Villalba	31,90 x 18,85 x 7,10	ginnico-motoria	0	0	spazio non assegnato
<b>Totale polivalenti indoor</b>				<b>+ 177,5*</b>	<b>+ 59,1%*</b>	

\* dato non completo

- Utilizzo pieno con nessun margine di incremento
- Utilizzo medio-basso con significativi margini di incremento
- Utilizzo medio-alto con margini limitati di incremento



## PROSPETTO UTILIZZO INDOOR (dimensioni inferiori a 24x15)

Impianto	Località	Dimensioni	Attività praticate	ore settim	% utilizzo	Descrizione
I.C. La Marmora	Villanova	17 x 10 x 9,30	arti marziali, ginnastica artistica	33	66%	in linoleum e privo di segnature
I.C. Giuseppe Garibaldi	Setteville	17,65 x 10,50 x 6,20	ginnastica artistica, arti marziali	28	56%	con parquet, privo di segnature
Palestra scolastica	La Botte	22,05 x 16,30 x 6,80	pallavolo, taekwondo, ginnastica	26	52%	con pavimentazione in gomma e segnature per pallacanestro e pallavolo
I.C. A. Manzi	Villaiba	24,05 x 11,95 x 4,95	pallavolo	17	42%	con parquet
I.C. Eduardo de Filippo	Colleverde	18,50 x 9,50 x 5,30	pallavolo, pallacanestro	15	30%	con pavimentazione sintetica e segnature per pallavolo
I.C. Don L. Milani	Guidonia	21,50 x 11,40 x 5	pallacanestro	4	8%	con parquet e segnature per pallavolo. Canestri per pallacanestro
I.C.A. Manzi	Villaiba	14,20 x 13,60 x 4,30	ginnico-motoria	0	%	con parquet
I.C. Guidonia V	Albuccione	16,70 x 11,70 x 6,45	ginnico motoria	0	%	in linoleum e privo di segnature
<b>Totale Indoor*</b>				<b>123</b>	<b>31,75%</b>	

- Utilizzo pieno con nessun margine di incremento
 ■ Utilizzo medio-basso con significativi margini di incremento
 ■ Utilizzo medio-alto con margini limitati di incremento



## PROSPETTO UTILIZZO CAMPI CALCIO A 11

Campi calcio a 11	Località	ore settim	% utilizzo	Descrizione
Stadio comunale Ferraris	Villanova	44	88	Omologazione
Campo comunale Fiorentini	Montecelio	39	78%	Omologazione
Stadio comunale	Guidonia	35,5	71%	Omologazione
<b>Totale campi calcio *</b>		<b>118,5</b>	<b>79%</b>	

\* Da considerare il livello semiprofessionistico delle attività

- Utilizzo pieno con nessun margine di incremento
 ■ Utilizzo medio-basso con significativi margini di incremento
 ■ Utilizzo medio-alto con margini limitati di incremento



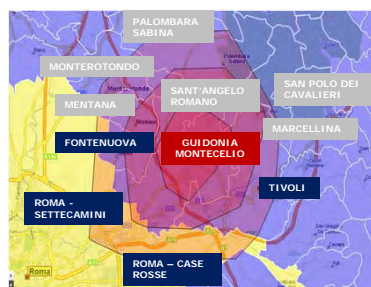
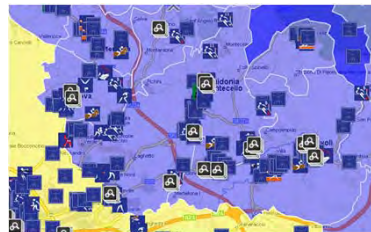
## ANALISI DELLA DOMANDA: BACINO DI UTENZA POTENZIALE

Analisi degli impianti sportivi presenti nei comuni limitrofi e loro raggiungibilità in termini di distanza chilometrica.

Per la morfologia del territorio e le vie di comunicazione da/per il Comune di Guidonia, è stato individuato come perimetro di analisi l'area comprendente i comuni di Fontenuova e Tivoli ed il Comune di Roma con riferimento ai quartieri del IV municipio (ex V) a ridosso della Via Tiburtina: Settecamini, Caserosse.

COMUNE	POPOLAZIONE
Guidonia	81.538
Fontenuova	30.599
Tivoli	52.922
Roma – IV Municipio (Settecamini)	11.402
<b>Totale popolazione *</b>	<b>176.461</b>

\*Fonte Istat 01/01/2012



Isodistanze a 5/10/15 km dal Comune di Guidonia

## IL PIANO DI INTERVENTO



A seguito dell'analisi della domanda e dell'offerta, degli indici di pressione per funzione e tipologia, delle carenze/abbondanze, della localizzazione e raggiungibilità, è stato presentato al Comune di Guidonia un documento con le linee guida per l'elaborazione di un piano di intervento.

La pianificazione, oltre alle esigenze di natura sportiva, dovrà tenere in considerazione anche quelle di natura economico-gestionale ed essere integrata con le strategie di sviluppo/delocalizzazione/sostituzione o riqualificazione degli impianti che il Comune ha intenzione di porre in atto, anche in relazione ad eventuali esigenze peculiari espresse dalla domanda locale.

