



# COMUNE DI ROCCA DI PAPA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

Corso della Costituente n° 26  
C.A.P. 00040  
Codice Fiscale 01238260580

Centralino(06) 9428611  
Fax(06) 9499164  
Partita IVA00975471004

Prot. 7015

del 05.03.2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE RAGIONI E DELLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI PREVISTI PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL’ IMPIANTO SPORTIVO PUBBLICO DEDICATO AGLI SPORT EQUESTRI AI SENSI DELL’ EX ART. 34, COMMA 20, DEL D.L. 179/2012 E S.M.I., CONVERTITO CON L. 221/2012

## 1. Breve richiamo della normativa applicabile

Premesso che:

- il Comune di Rocca di Papa è attualmente proprietario dell’impianto sportivo presso i “Pratoni del Vivaro”, realizzato nel 1959, quando fu creato il “Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”;
- tale impianto sportivo, che si estende per circa 140 ettari, è stato storicamente dedicato alla pratica delle discipline equestri ed è stato prescelto quale sede ove si svolgono competizioni di altissimo livello, nazionali, internazionali e mondiali;
- l’impianto è stato di proprietà del Coni Servizi Spa ed è stato successivamente trasferito, nel marzo 2015, in proprietà all’Agenzia del Demanio;
- in data 20 gennaio 2016 veniva sottoscritto tra l’Agenzia del Demanio ed il Comune di Rocca di Papa un Accordo di Programma, prot. n 646/DRLZ, finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione dell’”Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”. In attuazione di tale accordo, il predetto impianto sportivo veniva affidato temporaneamente in custodia per la durata annuale, al Comune di Rocca di Papa;
- il Comune di Rocca di Papa, stante il totale stato di degrado nel quale era stato consegnato l’intero impianto sportivo, in data 29 febbraio 2016 sottoscriveva con la Federazione Italiana Sport Equestri un Protocollo di Intesa, ai sensi del quale le parti assumevano reciprocamente l’impegno finalizzato a consentire l’immediata riattivazione dei campi di gara della disciplina del comparto equestre a spese della Federazione e attraverso l’utilizzo dei finanziamenti che la stessa poteva ottenere con ausilio del CONI;
- il Comune di Rocca di Papa, sul presupposto essenziale che vi sarebbe stato l’ausilio della FISE in ordine a quanto sopra rappresentato, in data 29 dicembre 2016, si determinava a chiedere all’Agenzia del Demanio il trasferimento a titolo non oneroso del compendio sportivo “ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro” ex articolo 10, comma 6 bis del D.L. 30 dicembre 2015 n. 201 convertito con legge 25 febbraio 2016 n.21, che riapriva i termini per l’attribuzione dei beni di proprietà statale a Comuni, Province, Città Metropolitane, Regioni, a titolo non oneroso;
- in data 24 luglio 2018 con Deliberazione di G.C. n. 98, il Comune di Rocca di Papa ha inteso coinvolgere anche l’Agenzia del Demanio, rappresentando l’imprescindibile necessità di dover contare sulla FISE, senza la quale l’acquisto in proprietà ed il correlato progetto di rilancio e riqualificazione dell’impianto sportivo sarebbe stata un’operazione impossibile da

affrontare. A tal fine venne concordato preventivamente con la FISE un progetto di valorizzazione, *“garantendo alla stessa la fruizione sportiva, la continuità di rapporto e disponibilità del centro sportivo e la destinazione sportiva equestre dell'ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”*;

- con deliberazione n. 35 del 30 luglio 2018 il consiglio comunale del Comune di Rocca di Papa decideva di acquisire al patrimonio dell'Ente a titolo non oneroso il bene appartenente allo Stato denominato “Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”, comprendente terreni e fabbricati siti nel comune di Rocca di Papa, autorizzando il Sindaco Emanuele Crestini alla formalizzazione e sottoscrizione degli atti di trasferimento in proprietà e stabili sin da subito, al punto 4 del suddetto deliberato, di inserire il bene nell'inventario dei beni immobili di proprietà del Comune e di modificare conseguenzialmente il DUP nell'apposita sezione;
- in data 31 luglio 2018, con decreto di trasferimento immobile (prot. n. 2018/8572/DS-ST-LZ1), il Direttore Generale dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 56bis del D.L. 69/2013, convertito con modificazioni con legge 09 agosto 2013 n. 98, trasferiva a titolo gratuito la piena e assoluta proprietà del bene immobiliare denominato “ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro” al Comune di Rocca di Papa. Seguiva in pari data la consegna del bene al Comune in persona del Sindaco, giusta verbale di consegna prot. n. 2018/8574/DS-ST-LZ1;
- in data 15 febbraio 2019, registro generale 7461, registro particolare 5268 – 90, veniva trascritto il suddetto atto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2 a favore del Comune di Rocca di Papa;
- all'articolo 3 dell'atto di trasferimento del 31 luglio 2018 sopra citato è stata inserita una “clausola di salvaguardia” che espressamente prevede *“trascorsi tre anni dal presente trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del Demanio, risultasse che il Comune di Rocca di Papa non utilizzi il bene oggetto del presente provvedimento per le finalità in premessa richiamate, lo stesso rientrerà nella proprietà dello Stato nella situazione in cui si trova, senza che il Comune di Rocca di Papa possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo”*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale numero 28 del 12/11/2020 sono stati dettati precisi indirizzi, in linea con precedenti scelte strategiche operate dall'Amministrazione Comunale in ordine all' “Impianto sportivo equestre di Rocca di Papa presso i Pratoni del Vivaro”, così come rinominato con il suddetto atto avente ad oggetto: “Valorizzazione e riqualificazione del centro equestre presso i pratoni del vivaro. Linee di indirizzo e approvazione convenzione tra il comune di Rocca di Papa e la federazione italiana sport equestri (f.i.s.e.) avente ad oggetto l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo pubblico dedicato agli sport equestri”;
- la suddetta deliberazione da intendersi qui integralmente riportata e trascritta, congiuntamente ai relativi allegati, è stata pubblicata per quindici giorni consecutivi sull'albo pretorio on-line del Comune dal 18.11.2020;
- in data 24.02.2021, la FISE, con riferimento alla precedente comunicazione prot. 03162 del 30.07.2020, prot. 20080 del 31/7/2020, con cui viene manifestata la volontà della Federazione ad investire nella riqualificazione del Centro Equestre Federale, ha trasmesso via pec l'offerta economica, assunta al protocollo in data 25.02.2021 al n. 5849, ai fini del perfezionamento dell'affidamento in concessione così come previsto con Delibera di C.C. n. 28 del 12/11/2020, corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Dichiarazione Lavoro disabili;
- 2) DURC;
- 3) Visura CCIA;
- 4) Dichiarazione ex art. 80;

- 5) Casellario Presidente;
- 6) Richiesta Certificato di regolarità fiscale;
- 7) Conferma interesse federale Concessione Impianto Sportivo Pratoni del Vivaro;
- 8) Piano Economico Finanziario – rev. febbraio 2021;
- 9) Progetto preliminare:
  - P01\_Relazione illustrativa – rev. febbraio 2021;
  - P02\_Relazione tecnica e P02a\_elaborato grafico– rev. febbraio 2021;
  - P03\_Studio di prefattibilità – rev. febbraio 2021;
  - P04\_Elaborati tipologici e foto – rev. febbraio 2021;
  - P05\_QE e valutazioni contabili – rev. febbraio 2021;
  - P06\_Disciplinare prestazionale – rev. febbraio 2021;
  - P07\_Cronoprogramma di massima – rev. febbraio 2021;
- 10) Rilievo Topografico completo di Masterplan.

- con Determinazione n. 1400 del 11.12.2020 è stato conferito incarico professionale ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016 alla EOS ConsultingS.p.A. per servizi di assistenza al RUP in ordine alla verifica della congruità del Piano Economico Finanziario e dei relativi allegati inoltrati dalla FISE a questa amministrazione, nonché alla verifica dell'esatto adempimento degli obblighi che dovrà assumere la FISE con la sottoscrizione della convenzione;
- in data 02.03.2021, e successiva integrazione e sostituzione dell' 08.03.2021 prot. 6917, la EOS Consulting S.p.A. ha inoltrato il Report, registrato al protocollo con il n. 6399 del 03.03.2021, che qui si intende integralmente riportato e condiviso e considerato parte integrante della presente relazione, di valutazione ed analisi di congruità del Piano Economico Finanziario inoltrato dalla FISE in data 25.02.2021 prot. 5849;
- in data 04.03.2021 con nota assunta al protocollo in data 05.03.2021 al n. 6779, la FISE ha trasmesso via pec la documentazione in sostituzione della precedente trasmissione del 24.02.2021, relativa ai seguenti allegati:
  - Piano economico Finanziario,
  - Relazione illustrativa.

Per i servizi pubblici di rilevanza economica, la normativa introdotta con l'art. 34 comma 20 del decreto legge 18 ottobre 2012 n. 179, convertito con L. 221/2012, dispone che:

*“Per i servizi pubblici locali di rilevanza economica, al fine di assicurare il rispetto della disciplina europea, la parità tra gli operatori, l'economicità della gestione e di garantire adeguata informazione alla collettività di riferimento, l'affidamento del servizio è effettuato sulla base di apposita relazione, pubblicata sul sito internet dell'ente affidante, che dà conto delle ragioni e della sussistenza dei requisiti previsti degli obblighi di servizio pubblico e servizio universale, indicando le compensazioni economiche previste.”*

Per l'affidamento in gestione dell' impianto sportivo pubblico dedicato agli sport equestri di proprietà del Comune di Rocca di Papa è pertanto necessario predisporre la Relazione richiesta ex art. 34, comma 20, del d.l. 179/2012, che deve quindi:

1. Illustrare i contenuti del servizio affidato e qualificarne la natura;
2. Motivare le ragioni sottostanti l'affidamento;
3. Dar conto della sussistenza dei requisiti dell'affidatario previsti dall'ordinamento europeo per la forma di affidamento prescelta;
4. Definire i contenuti specifici degli obblighi di servizio pubblico e di servizio universale;
5. Indicare le compensazioni economiche ove previste.

## **1. Contenuti e natura del servizio oggetto dell'affidamento**

Tutte le scelte strategiche del Comune di Rocca di Papa, sin dalle prime valutazioni e determinazioni, si sono basate sul presupposto essenziale di non voler gravare sul bilancio dell'Ente, tanto che dal principio venne ritenuto essenziale coinvolgere l'unica Federazione Italiana autorizzata a gestire gli Sport Equestri in Italia. Per tale ragione l'Amministrazione Comunale optò per l'unica strada percorribile: ovvero quella di affidare alla FISE la riapertura e riattivazione dell'impianto sportivo anche in vista dell'allora ipotizzato utilizzo dello stesso per i Campionati Mondiali di equitazione 2022 (FEI World Equestrian Games), ipotesi positivamente concretizzatasi a fronte della candidatura presentata dalla FISE, proprio quale unico soggetto giuridico deputato alla formalizzazione della stessa.

Il servizio oggetto di affidamento mira a rilanciare e valorizzare una delle risorse fondamentali per il territorio, in quanto punto di riferimento dell'equitazione nazionale e mondiale, meritevole di interventi idonei a salvaguardarne il valore storico, naturalistico e sportivo, curarne il ripristino in piena funzionalità in modo tale da sfruttarlo, per il bene della Collettività, e per poter ospitare i Campionati Mondiali di equitazione 2022 e ogni altra gara riferita alla disciplina sportiva equestre.

## **2. Ragioni sottostanti l'affidamento**

Il Comune di Rocca di Papa è il proprietario del Compendio immobiliare ed equestre dei Pratonì del Vivaro, ma non si trova nelle condizioni di procedere autonomamente alla valorizzazione del Centro Federale sia dal punto di vista delle risorse finanziarie sia dal punto di vista tecnico operativo.

Il compendio oggetto della convenzione è un impianto sportivo comunale funzionale allo svolgimento di sport equestri, ovvero di *"un'attività umana, cui si riconosce un interesse pubblico tale da richiederne la protezione e l'incoraggiamento da parte dello Stato"* (in tal senso, Corte Cost. sent. n. 57/1976) ed è, pertanto, assoggettato al regime giuridico dei beni patrimoniali indisponibili ex artt. 826 e 828 del codice civile che quindi non possono essere sottratti alla loro destinazione. Il bene, essendo un impianto sportivo ancorché da valorizzare e riqualificare, a tutela dello stesso e della destinazione sociale alla quale è vocato come più volte attestato da giurisprudenza consolidata (ex multis sentenza numero 26402/2009 del Corte di Cassazione e sentenza numero 3380/2016 del Consiglio di Stato, nonché parere specifico della Corte dei Conti espresso con deliberazione n. 100/2019/PAR), è stato correttamente inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Rocca di Papa come patrimonio indisponibile ed assoggettato, pertanto, al regime giuridico dei beni indisponibili ex artt. 826 e 828 del C.C..

Allo stato attuale, l'impianto sportivo equestre dei Pratonì del Vivaro è gestito e custodito dalla FISE che ne sopporta gli oneri di gestione, avendo la Federazione messo in campo non solo le attività sportive e formative presso l'impianto, ma avendo già iniziato, a beneficio del Comune e della collettività, l'iter di valorizzazione dello stesso, eseguendo a propria cura e spese opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per garantire l'organizzazione degli eventi sportivi ed affrontando una spesa che ammonta, complessivamente, ad oggi, ad € 871.024,05 dal 2016 come da prospetto agli atti dell'ufficio tecnico.

La FISE è un'associazione senza scopo di lucro che svolge funzioni con valenza pubblicistica normate dalle leggi dello Stato nonché dallo Statuto e dai Regolamenti CONI.

Il CONI ha riconosciuto quale unica Federazione Nazionale per gli sport equestri la FISE, tenuta a norma di legge ed alla quale è stato attribuito in esclusiva il compito di svolgere l'attività sportiva equestre e le relative attività di promozione sotto l'egida delle statuizioni oggetto delle deliberazioni e degli indirizzi del CIO e del CONI.

La FISE è, dunque, l'unico soggetto giuridico in grado di valorizzare appieno il compendio del Vivaro anche a mezzo dell'organizzazione dei mondiali del 2022 che sono stati assegnati al nostro

Paese e che si svolgeranno presso l'impianto sportivo del Comune di Rocca di Papa giusta nota del 18 novembre 2019, nella quale la Federazione Equestre Internazionale (F.E.I.) assegnava all'Italia lo svolgimento, dal 14 al 25 settembre 2022 dei mondiali di completo e di attacchi presso il Centro Equestre dei Pratoni del Vivaro.

Non esistono, oltre alla FISE, altri soggetti giuridici che possano essere individuati dal CIO per l'organizzazione dei mondiali 2022, aspetto da considerare rilevante nella valorizzazione dell'impianto e del territorio tutto.

La FISE appare essere l'unico soggetto giuridico in grado, quindi, anche attraverso lo svolgimento dei mondiali 2022, e di tutte le manifestazioni sportive nazionali ed internazionali le esigenze di valorizzazione è presupposto indefettibile affinché il Comune di Rocca di Papa diventi definitivamente proprietario del compendio sportivo secondo le condizioni poste dall'Agenzia del Demanio.

Per le ragioni di cui sopra è difficilmente sostenibile che il Comune di Rocca di Papa, in qualità di Ente proprietario, possa utilizzare l'impianto sportivo in una modalità diretta in assenza di specifiche professionalità, risorse e competenze, dovendo necessariamente affidare l'impianto sportivo ad un soggetto terzo ed essendoci una situazione per cui, proprio al fine di garantire la salvaguardia della naturale destinazione del Centro Sportivo Equestre, vocato al soddisfacimento di un bisogno collettivo e di promozione sociale meritevole di tutela, ferme restando le obbligazioni di servizio universale, tipiche del servizio pubblico, nei confronti dell'utenza riportate nella convenzione nella quale sono state descritte tutte le attività gestionali del servizio pubblico locale che deve essere reso alla collettività, appare unico interlocutore tecnicamente idoneo la FISE.

Per tutte le ragioni sopra riportate la gestione dell'Impianto sportivo non può che essere affidata in concessione alla FISE, ritenuta l'unica Associazione sportiva in grado di garantire la piena valorizzazione dell'impianto, attraverso la realizzazione delle opere sia soprattutto la piena e la corretta gestione e conservazione dell'impianto sportivo anche attraverso l'organizzazione delle manifestazioni a livello nazionale ed internazionale ed internazionale, a partire dai campionati mondiali del 2022.

L'intervento prevede il recupero di un asset di notevole interesse per la collettività ed il territorio, e metterà a disposizione degli utenti e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di gran valore. In particolare, gli interventi proposti dalla FISE serviranno a rendere pienamente efficiente la struttura anche a fini didattici, e nello specifico prevedono il ripristino dei seguenti elementi: i campi di allenamento e competizione in erba ed in sabbia, la piscina fisioterapica per i cavalli, la giostra coperta, il tondino coperto, il corridoio per l'addestramento al salto, le foresterie, gli spazi comuni come la mensa ed i servizi igienici, gli uffici delle segreterie nonché le scuderie, le strade, le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario del Complesso con il depuratore comunale. Nell'ambito della gestione del Compendio verranno inoltre promossi ed organizzati stage e ritiri federali, campus estivi rivolti alle scuole equestri, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico.

### **3. Sussistenza dei requisiti per il modello gestionale di affidamento prescelto**

Il contesto normativo di riferimento vigente, al quale farà riferimento l'affidamento in gestione dell'impianto sportivo pubblico dedicato agli sport equestri, denominato Pratoni del Vivaro è individuato dal seguente dettato normativo:

- art. 169, comma 5 del D.lgs. n. 50/2016 che testualmente recita: *“nel caso di contratti aventi ad oggetto sia elementi disciplinati dal presente codice che altri elementi, le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori possono scegliere di aggiudicare concessioni distinte per le parti distinte o di aggiudicare una concessione unica. Se le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti scelgono di aggiudicare concessioni separate, la*

*decisione che determina quale regime giuridico si applica a ciascuno di tali concessioni distinti è adottata in base alle caratteristiche della parte distinta”;*

- art. 63, comma 2 lettera b), del D.lgs. n. 50/2016 che prescrive quanto segue:  
*Comma 1. Nei casi e nelle circostanze indicati nei seguenti commi, le amministrazioni aggiudicatrici possono aggiudicare appalti pubblici mediante una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, dando conto con adeguata motivazione, nel primo atto della procedura, della sussistenza dei relativi presupposti.*  
*Comma 2. Nel caso di appalti pubblici di lavori, forniture e servizi, la procedura negoziata senza previa pubblicazione può essere utilizzata: b) quando i lavori, le forniture o i servizi possono essere forniti unicamente da un determinato operatore economico per una delle seguenti ragioni: punto 2) la concorrenza è assente per motivi tecnici”;*
- art. 36 (contratti sotto soglia) comma 2, lettera b) così come modificato dall’art. 1, comma 2 lettera b) della L. n. 120/2020 (conversione in legge del D.L. n. 76/2020 “misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale – Decreto semplificazioni) che prevede la procedura di affidamento negoziata, senza bando, di cui all’art. 63 del D.lgs. n. 50/2016.

Come già esplicitato nel punto precedente, nel quale vengo espresse le motivazioni della forma di affidamento prescelta, la gestione dell’Impianto sportivo non può che essere affidata in concessione alla FISE, ritenuta l’unica Associazione sportiva in grado di garantire sia la realizzazione delle opere sia la corretta gestione dell’impianto sportivo.

#### **4. Obblighi relativi al servizio oggetto dell’affidamento**

Come espresso nel report presentato dalla EOS Consulting S.p.A. allegato alla presente relazione: *“La FISE nel luglio 2020 ha manifestato e confermato la volontà di investire, previa sottoscrizione di una Convenzione per la relativa Concessione in uso per un periodo di quindici anni, nella riqualificazione, nel rilancio e nella valorizzazione del Compendio, mettendo al servizio della collettività anche la propria esperienza nel campo delle discipline equestri. La Convenzione regolamenterà pertanto i rapporti tra la FISE ed il Comune in ordine alla Concessione in uso del Compendio, alle opere pubbliche da realizzare che resteranno comunque nel patrimonio del Comune, alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tutte le attività di gestione del Compendio e delle attività dedicate alla collettività, con l’obiettivo di incrementare sia i servizi sportivi offerti che la riqualificazione degli spazi interni ed esterni e, dunque, la valorizzazione del Compendio.*

*La Convenzione garantirà inoltre l’economicità dell’operazione per il Comune, che non avrà alcun onere a carico per l’esecuzione e la gestione del progetto di riqualificazione del Compendio, e che beneficerà altresì del piano di rilancio dell’offerta sportiva nel territorio oltre a ricevere dalla FISE un canone annuo, per l’uso e la gestione del medesimo Compendio di € 17.000, FISE che sarà inoltre obbligata a reinvestire nel Compendio gli eventuali utili derivanti dalla suddetta gestione nella promozione dello sport equestre nel territorio del comune di Rocca di Papa, previo indirizzo del Consiglio Comunale ed a tutela degli interessi della collettività, mantenendo la finalità di interesse collettivo ed escludendo quindi la possibilità di ripartizione dei medesimi utili.*

*La FISE, nell’agosto 2020, ha prodotto la Relazione di utilizzo e gestione del Compendio che illustra l’intervento di riqualificazione proposto, le attività di formazione previste, e quelle agonistiche in programma, e più in generale l’accesso e l’uso che la collettività potrà avere garantita al Compendio.*

La FISE, nel febbraio 2021, ha infine presentato il Piano Economico Finanziario aggiornato (di seguito, il **PEF**) ed il relativo Progetto Preliminare di valorizzazione del Compendio, documenti supportati dal prospetto dei costi stimati per i relativi lavori, da eseguirsi complessivamente nel primo triennio, e per la gestione ordinaria nonché dei ricavi attesi anche sulla scorta dei risultati ottenuti nel biennio 2018/2019. La valorizzazione e la riqualificazione generale del Compendio, che prevede un costo stimato dei lavori e dei relativi servizi tecnico-professionali di € 2.400.000, verrà finanziato senza interessi per l'importo di € 2.000.000 dall'Istituto del Credito Sportivo, e con un contributo di € 400.000 a valere sul fondo Sport e Periferie gestito dal Dipartimento dello Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Le suddette disponibilità sono strettamente correlate allo scopo di promuovere lo sport equestre sul territorio di Rocca di Papa e fuori da ogni logica di profitto che non rientra tra gli scopi sociali della FISE, e sono pertanto sottoposte alla condizione che sia garantita la fruizione sportiva, la continuità di rapporto e la disponibilità del Compendio per 15 anni al fine di consentire l'ammortamento degli investimenti che si andranno ad effettuare, con la conferma della prioritaria destinazione equestre del Complesso”.

## 5. Quadro delle compensazioni economiche

Si riporta di seguito l'analisi effettuata dalla EOS, le cui risultanze sono integralmente condivise e parte integrante della presente relazione:

“Gli interventi previsti dalla FISE, per un importo complessivo di € 2.090.047, prevedono la realizzazione di una nuova rete fognaria, la manutenzione della Foresteria - Villetta della Regina, la manutenzione dei locali mensa a servizio della Foresteria e della Casetta Bar Ristoro, la manutenzione delle scuderie, il ripristino delle strutture sportive di servizio, il ripristino della rete idrica, la revisione ed il ripristino delle strutture di segreteria, la revisione e l'eventuale ripristino delle tribune e dell'illuminazione, il ripristino delle strade, delle recinzioni e dei parcheggi, il ripristino dei campi da gara, il ripristino della mascalcia e dei campi di allenamento ed il ripristino degli alloggi e del relativo arredamento, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire dove sono stati riepilogati anche i relativi servizi tecnico-professionali per un importo complessivo di € 309.953.

	Descrizione Attività	Unità misura	Quantità	Prezzo unitario	Totale analitico
1	Nuova rete fognaria per allaccio al depuratore Comunale (condotta in PVC di lunghezza 500 m in ambito rurale e 100 m in ambito urbano e impianto di sollevamento - ATO Marche 5) - In valutazione rinnovamento impianto di depurazione esistente	m	600	180 €/m	108.000 €
2	Manutenzione straordinaria degli impianti delle foresterie - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	163	922 €/mq	150.286 €
3	Manutenzione ordinaria delle foresterie - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L6)	mq	673	156 €/mq	104.988 €

4	Manutenzione straordinaria degli impianti dei locali di ampie dimensioni <b>mensa e ristoro</b> - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	221	592 €/mq	130.854 €
5	Manutenzione ordinaria delle <b>scuderie in muratura</b> e della <b>mascalcia</b> - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L9)	mq	2.418	54 €/mq	130.572 €
6	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Tondino coperto</b>	mq	216	122 €/mq	26.374 €
7	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Giostra coperta</b>	mq	200	140 €/mq	28.042 €
8	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Corridoio per l'addestramento al salto</b>	mq	900	28 €/mq	25.470 €
9	Ripristino della <b>rete idrica</b> (ripristino tubazioni, revisione e ripristino impianti torre piezometrica e irrigazione - acquedotto in ambito rurale - ATO Marche 5)	m	1.700	53 €/m	90.100 €
10	Revisione e ripristino delle <b>strutture di segreteria e di servizio ai campi di gara</b> e dei relativi impianti elettrici (manutenzione ordinaria esterno e straordinaria interno - impianti, pavimenti e infissi - valori indagine mercato)	mq	285	88 €/mq	24.999 €
11	Revisione e verifica <b>tribune</b> (valori indagine mercato)	ac	1	45.000 €	45.000 €
12	Ripristino <b>illuminazione esterna</b> su pali, paline e a parete (Centralità Romanina - Comune di Roma 2012)	mq	6.826	15 €/mq	102.390 €
13	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - Revisione e ripristino porzione <b>recinzioni</b> (DEI riqualificazione 2016 e NP)	m	2.000	25 €/m	50.000 €
14	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - Compattazione e <b>inghiaatura</b> percorsi esterni (assimilato DEI Tipologie edilizie I4)	mq	800	94 €/mq	75.200 €
15	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade - Verde e aiuole</b> del maneggio (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.500	4 €/mq	34.000 €
16	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade - Parcheggi e segnaletica interna</b> (assimilato DEI Tipologie edilizie D5)	mq	2.800	19 €/mq	53.480 €
17	Ripristino <b>campi - Ostacoli e servizio</b> (valori indagine mercato)	cad	500	233 €/mq	116.438 €
18	Ripristino drenaggio e fondo <b>campo gara in sabbia</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	11.936	30 €/mq	359.990 €
19	Ripristino fondo <b>campo prova in sabbia</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.962	12 €/mq	110.950 €
20	Ripristino tappeto erboso <b>campo prova in erba</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	16.476	2 €/mq	26.362 €
21	Ripristino <b>campi cross</b> con ostacoli (valori indagine mercato)	ha	70	615 €/ha	43.050 €
22	Ripristino <b>campi cross - Ostacoli</b> (valori indagine mercato)	cad	60	625 €	37.500 €
23	Ripristino degli <b>alloggi su ruota e arredi</b> (valori indagine mercato)	cad	5	5.200 €	26.000 €
<b>Totale lavori</b>					<b>1.900.043 €</b>



Totale IVA lavori				10%	190.004 €
Totale lavori con IVA					<b>2.090.047 €</b>
24	Esecuzione rilievi (affidati)	ac	1	20.000 €	20.000 €
25	Masterplan (affidato)	ac	1	3.000 €	3.000 €
26	Progettazione - Architettura e strutturale	3%			57.001 €
27	IVA progettazione	22%			12.540 €
28	Consulenze tecniche (affidate)	ac	1	122.250 €	122.250 €
29	Progettazione - Impianti e VVF	2%			40.000 €
30	IVA consulenze tecniche	22%			8.800 €
31	Servizi tecnici (DLL, CSE ...)	2%			38.001 €
32	IVA servizi tecnici	22%			8.360 €
Totale servizi con IVA					<b>309.953 €</b>
Oneri sicurezza (inclusi del totale dei lavori)				3%	0 €
<b>Totale generale</b>					<b>2.400.000 €</b>

Computo Metrico Estimativo - Progetto Preliminare

*La FISE eseguirà i lavori di riqualificazione e valorizzazione del Compendio nei primi tre anni dalla sottoscrizione della Concessione, con una spesa del 30% del totale nel corso del primo anno, del 50% nel corso del secondo anno e del 20% nel corso del terzo anno. Da un'analisi preliminare i costi esposti risultano in linea con quelli di mercato, riferendosi sostanzialmente ad opere di fognatura e di realizzazione di nuovi campi di allenamento e/o gara con relative recinzioni e reti impiantistiche a supporto.*

*Per quanto riguarda i ricavi attesi nei quindici anni di gestione a cura della FISE, visti i consuntivi del biennio 2018/2019 e le reali potenzialità del Compendio per le sue peculiarità nonché per la favorevole posizione geografica e l'estensione del territorio direttamente interessato, si ritiene che un ricavo atteso iniziale di circa 16.000 €/mese sia certamente ammissibile e verosimilmente stimato per difetto, mentre lo sviluppo nel tempo del ricavo fino a circa 48.000 €/mese potrà trovare la sua giustificazione sia nel completamento del progetto di riqualificazione del Compendio nei tempi programmati che nella risonanza mediatica delle attività equestri in calendario, in primis i Campionati del Mondo di Completo e Attacchi del settembre 2022.*

*La FISE prevede infatti di ricavare dalla gestione del Compendio un importo annuale in linea con quello del biennio di riferimento per le attività formative come il corso di Laurea triennale, il Master di primo livello, i corsi dei quadri tecnici federali e le attività della clinica veterinaria, per l'utilizzo degli impianti con gli allenamenti dei corsi federali di perfezionamento e dei ritiri collegiali oltre che degli accessi giornalieri, per l'organizzazione delle manifestazioni sportive in genere come i Campionati italiani giovanili e le finali di Club o per altri eventi come le fiere dedicate al tempo libero e alla promozione del territorio.*

La FISE prevede infine dei costi di gestione annuale del Compendio, anch'essi paragonabili a quelli del biennio di riferimento, per l'acquisto di materiale vario, per le pulizie, per i servizi professionali, per il personale e per i consumi energetici oltre che per il canone comunale oggetto della Convenzione che, escludendo la stima dell'incidenza degli imprevisti al 30% della spesa che appare eccessiva, sono in linea con quelli normalmente attesi per attività e servizi similari.

Pertanto in relazione alle analisi sopra riportate dei costi e dei ricavi secondo i dati riportati nel PEF (durata della Concessione = 15 anni, tasso di indicizzazione dei prezzi = 1%, tasso di attualizzazione (WACC) = 6,18%, etc.), che individua i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario e patrimoniale degli investimenti proposti dalla FISE e connessi alla gestione del servizio pubblico da rendere alla collettività, risulta che i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali dell'iniziativa confermano la potenziale redditività del Compendio e quindi la sostenibilità finanziaria dell'operazione, in linea quindi con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale.

L'utile derivante dalla gestione del Complesso nel conto economico si paleserà infatti già dal nono anno con un incremento a fine gestione di circa € 1.140.000, mentre il rendiconto finanziario prevede il pareggio di bilancio tra il dodicesimo ed il tredicesimo anno, con un flusso di cassa al termine da reinvestire nel Compendio di circa € 740.000.

I principali indicatori economico-finanziari relativi all'operazione confermano infatti che il rendimento dell'iniziativa risulta coerente con il relativo profilo di rischio con:

- un Valore Attuale Netto (VAN) ossia il totale attualizzato dei flussi di cassa negativi e positivi = 9,4 e quindi positivo;
- un rapporto medio tra i flussi di cassa generati ogni anno dalle attività e quelli necessari a sostenere il debito per ciascun anno di gestione (ADSCR) = 1,58 e, dopo il terzo anno ed al termine del periodo di riferimento = 9,88, e quindi sempre maggiore di 1,2;
- un tasso di rendimento interno (IRR) = 6,3% e quindi superiore al tasso di attualizzazione (WACC) ossia ai costi che il proponente deve sostenere per raccogliere le risorse finanziarie necessarie per sostenere la valorizzazione e la gestione del Compendio.

Occorrerà comunque verificare nel lungo periodo di riferimento le attività che vi si potranno realmente praticare e le tariffe che verranno praticate all'utenza al fine di proporre eventuali correttivi nel corso dei lavori e soprattutto della gestione pluriennale del Compendio”.

Per tutto quanto sopra riportato, confermando la potenziale redditività del Compendio e quindi la sostenibilità finanziaria dell'operazione, l'offerta economica presentata dalla FISE si ritiene congrua ed in linea con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale.

## **6. Obblighi di pubblicazione**

Anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 34, comma 20, del D.L. 179/2012, la presente relazione, verrà pubblicata per la durata di 60 giorni all'albo pretorio online del Comune di Rocca di Papa, al fine di garantire adeguata informazione alla collettività, e nella specifica sezione del sito istituzionale in "amministrazione trasparente".

Si allega alla presente e ne costituisce parte integrante:

- Report di valutazione ed analisi di congruità del Piano Economico Finanziario redatto dalla EOS Consulting S.p.A acquisito in data 08.03.2021 prot. 6917.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Farina



*Silvia Farina*



[www.eosconsulting.com](http://www.eosconsulting.com)

#### **CLIENTE**

**Comune di Rocca di Papa (RM)  
Ufficio Urbanistica**

#### **INTERVENTO**

**Concessione in uso alla Federazione  
Italiana Sport Equestri dell'Ex Centro  
Sportivo Equestre Federale dei  
Pratoni del Vivaro**

#### **DOCUMENTO**

**Report di valutazione ed analisi di  
congruità del Piano Economico  
Finanziario**

Roma, 04 marzo 2021

**EOS Consulting S.p.A.**

ROMA | V.le dell'Aeronautica, 61 - 00144 Italia | T. +39 06 23260184

MILANO | Via Giulini, 2 - 20123 Italia | T. +39 02 00619900

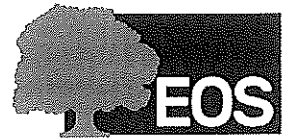
F. +39 06 23260185 | [info@eosconsulting.com](mailto:info@eosconsulting.com) | [www.eosconsulting.com](http://www.eosconsulting.com)

C.F. e P. IVA 07966631009 | Capitale Sociale €300.000,00 i.v.



## Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	7
3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE.....	9
4. CONCLUSIONI.....	15
5. ALLEGATI.....	16



Prot.2021/0071\_bis/LC

EOS Consulting S.p.A.  
V.le dell'Aeronautica, 61  
00144 Roma

### Tabella di Stato

04/03/2021	R 2.0	L. Chiocchi	L. Chiocchi	L. Chiocchi
Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato



## 1. PREMESSA

Il compendio immobiliare e sportivo di proprietà statale denominato “Ex Centro Sportivo Equestre Federale dei Pratonì del Vivaro” (di seguito, il **Compendio**) è stato costruito nel comune di Rocca di Papa in provincia di Roma alla fine degli anni '50 per l'Olimpiade estiva di Roma del 1960. Nel tempo, il Compendio ha ospitato eventi di massimo rilievo internazionale oltre alla citata Olimpiade, come ad esempio i World Equestrian Games di Concorso Completo e di Attacchi, gli Europei Senior e numerosi Campionati del Mondo e d'Europa per diverse categorie e discipline equestri.

Nel 2015 il Compendio, che nel corso degli ultimi anni era caduto in uno stato di completo degrado, fu ceduto dal Comitato Olimpico Nazionale Italiano (di seguito, il **CONI**) all'Agenzia del Demanio dello Stato (di seguito, il **Demanio**) che, con il Comune di Rocca di Papa (di seguito, il **Comune**) e la Federazione Italiana Sport Equestri (di seguito, la **FISE**) nel luglio 2018 ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa finalizzato alla fruizione pubblica ed alla valorizzazione del Compendio, che costituisce tutt'ora un bene simbolico e identitario nonché occasione di sviluppo e di rilancio del più esteso territorio dei Castelli Romani.

Il Demanio, in base al suddetto Protocollo d'Intesa, ha quindi trasferito al Comune, sempre nel luglio 2018 ed a titolo completamente gratuito, la proprietà del Compendio comprendente alcuni terreni e fabbricati per una superficie di circa 140 ha. L'Atto di trasferimento del Compendio prescrive, con una precisa clausola di salvaguardia, che *trascorsi tre anni dal presente trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del Demanio, risultasse che il Comune di Rocca di Papa non utilizzi il bene oggetto del presente provvedimento per le finalità in premessa richiamate, lo stesso rientrerà nella proprietà dello Stato nella situazione in cui si trova, senza che il Comune di Rocca di Papa possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo.*

La FISE, sottoscrittrice anch'essa del Protocollo d'Intesa, è un'associazione senza scopo di lucro che svolge funzioni con valenza pubblicistica normate dalle leggi italiane nonché dallo Statuto e dai Regolamenti del CONI, che l'ha riconosciuta quale unica Federazione Nazionale per gli Sport Equestri; alla FISE è stato attribuito in esclusiva il compito di svolgere l'attività sportiva equestre e le relative attività di promozione sotto l'egida e secondo gli indirizzi del Comitato Olimpico Internazionale (di seguito, il **CIO**) ed ovviamente del CONI. La FISE è infatti competente a disciplinare e regolamentare l'attività equestre in Italia, con competenza esclusiva per molte attività svolte in forma agonistica ed è tenuta a vigilare sulla qualificazione agonistica dei praticanti l'attività sportiva equestre al fine di preservarne la salute e garantirne la preparazione tecnica. Inoltre, la FISE è il soggetto giuridico individuato dal CIO per l'organizzazione dei Campionati del Mondo di Completo ed Attacchi del settembre 2022.



Il Compendio dal 2016 viene provvisoriamente gestito dalla FISE, che ne sostiene i relativi oneri sia per le attività sportive e formative in essere che per le opere di manutenzione, autonomamente avviate a beneficio della collettività e propedeutiche alla valorizzazione del Compendio medesimo che, data la sua estensione, necessita di continue opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre ad un indifferibile adeguamento finalizzato all'utilizzo sportivo secondo i moderni canoni sportivi.

La FISE ha pertanto proposto al Comune la valorizzazione e la gestione del Compendio, a propria cura e spese, per dare concreto avvio ad un percorso virtuoso di interventi volti a contrastare i fenomeni di degrado attuali e soprattutto ad assicurare il recupero e la valorizzazione del Compendio, e quindi la creazione di un polo sportivo interdisciplinare a prevalente vocazione equestre, con l'auspicabile coinvolgimento di altre federazioni al fine di aumentarne i contenuti sportivi, con il miglior utilizzo degli assets immobiliari presenti non soltanto per scopi sportivi ma anche, con modalità da concordare con il Comune, per eventi che coinvolgano la comunità locale.

La FISE nel luglio 2020 ha conseguentemente manifestato e confermato la volontà di investire, previa sottoscrizione di una Convenzione per la relativa Concessione in uso (di seguito, la **Convenzione**) per un periodo di quindici anni, nella riqualificazione, nel rilancio e nella valorizzazione del Compendio, mettendo al servizio della collettività anche la propria esperienza nel campo delle discipline equestri. Il testo della Convenzione, in fase di definizione e non oggetto del Report, regolerà pertanto i rapporti tra la FISE ed il Comune in ordine alla Concessione in uso del Compendio, alle opere pubbliche da realizzare che resteranno comunque nel patrimonio del Comune, alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tutte le attività di gestione del Compendio e delle attività dedicate alla collettività, con l'obiettivo di incrementare sia i servizi sportivi offerti che la riqualificazione degli spazi interni ed esterni e, dunque, la valorizzazione del Compendio.

La Convenzione garantirà inoltre l'economicità dell'operazione per il Comune, che non avrà alcun onere a carico per l'esecuzione e la gestione del progetto di riqualificazione del Compendio, e che beneficerà altresì del piano di rilancio dell'offerta sportiva nel territorio oltre a ricevere dalla FISE un canone annuo, per l'uso e la gestione del medesimo Compendio di € 17.000, FISE che sarà inoltre obbligata a reinvestire nel Compendio gli eventuali utili derivanti dalla suddetta gestione nella promozione dello sport equestre nel territorio del comune di Rocca di Papa, previo indirizzo del Consiglio Comunale ed a tutela degli interessi della collettività, mantenendo la finalità di interesse collettivo ed escludendo quindi la possibilità di ripartizione dei medesimi utili.

La FISE, nell'agosto 2020, ha prodotto la Relazione di utilizzo e gestione del Compendio che illustra l'intervento di riqualificazione proposto, le attività di formazione previste, e quelle agonistiche in programma, e più in generale l'accesso e l'uso che la collettività potrà avere garantita al Compendio.





La FISE, nel febbraio 2021, ha infine presentato il Piano Economico Finanziario aggiornato (di seguito, il **PEF**) ed il relativo Progetto Preliminare di valorizzazione del Compendio, documenti supportati dal prospetto dei costi stimati per i relativi lavori, da eseguirsi complessivamente nel primo triennio, e per la gestione ordinaria nonché dei ricavi attesi anche sulla scorta dei risultati ottenuti nel biennio 2018/2019. La valorizzazione e la riqualificazione generale del Compendio, che prevede un costo stimato dei lavori e dei relativi servizi tecnico-professionali di € 2.400.000, verrà finanziato senza interessi per l'importo di € 2.000.000 dall'Istituto del Credito Sportivo, e con un contributo di € 400.000 a valere sul fondo Sport e Periferie gestito dal Dipartimento dello Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Le suddette disponibilità sono strettamente correlate allo scopo di promuovere lo sport equestre sul territorio di Rocca di Papa e fuori da ogni logica di profitto che non rientra tra gli scopi sociali della FISE, e sono pertanto sottoposte alla condizione che sia garantita la fruizione sportiva, la continuità di rapporto e la disponibilità del Compendio per 15 anni al fine di consentire l'ammortamento degli investimenti che si andranno ad effettuare, con la conferma della prioritaria destinazione equestre del Complesso.

## 2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Il Report è stato redatto sulla base degli elaborati di seguito elencati ossia del Progetto Preliminare degli interventi di riqualificazione e recupero del Compendio, e dei relativi documenti economico-finanziari, redatti dall'ing. Mauro Checcoli e dall'ing. Marco Bellisario per conto della FISE.

Elenco elaborati		Data
R.1	Rilievo Topografico - Inquadramento territoriale	20/05/2020
R.2	Rilievo Topografico - Inquadramento catastale	25/05/2020
R.3b	Rilievo Topografico - Viabilità e confini	20/05/2020
R.3a	Rilievo Topografico - Strutture e Campi gara	20/05/2020
R.4a	Rilievo Topografico - Dettaglio manufatti stabili	20/05/2020
R.4b	Rilievo Topografico - Dettaglio campi gara	20/05/2020
R.5	Rilievo Topografico - Altimetria	20/05/2020
P_01	Relazione Illustrativa	feb-21
P_02	Relazione Tecnica	feb-21
P_02	Relazione tecnica - Allegati	feb-21
P_03	Studio di prefattibilità	feb-21
P_04	Elaborati tipologici	feb-21
P_05	Quadro Economico e calcolo spesa	feb-21
P_06	Disciplinare prestazionale	feb-21
P_07	Cronoprogramma di massima	feb-21
-	Masterplan	-
-	Relazione di utilizzo e gestione del complesso sportivo	17/08/2020
-	Piano Economico Finanziario	feb-21

Elenco elaborati - Progetto Preliminare

L'intervento prevede il recupero di un asset di notevole interesse per la collettività ed il territorio, e metterà a disposizione degli utenti e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di gran valore. In particolare, gli interventi proposti dalla FISE serviranno a rendere pienamente efficiente la struttura anche a fini didattici, e nello specifico prevedono il ripristino dei seguenti elementi: i campi di allenamento e competizione in erba ed in sabbia, la piscina fisioterapica per i cavalli, la giostra coperta, il tondino coperto, il corridoio per l'addestramento al salto, le foresterie, gli spazi comuni come la mensa ed i servizi igienici, gli uffici delle segreterie nonché le scuderie, le strade e le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario del Complesso con il



depuratore comunale. Nell'ambito della gestione del Compendio verranno inoltre promossi ed organizzati stage e ritiri federali, campus estivi rivolti alle scuole equestri, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico.

### 3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Gli interventi previsti dalla FISE, per un importo complessivo di € 2.090.047, prevedono la realizzazione di una nuova rete fognaria, la manutenzione della Foresteria c.d. Villetta della Regina, la manutenzione dei locali mensa a servizio della Foresteria e della Casetta Bar Ristoro, la manutenzione delle scuderie, il ripristino delle strutture sportive di servizio, il ripristino della rete idrica, la revisione ed il ripristino delle strutture di segreteria, la revisione e l'eventuale ripristino delle tribune e dell'illuminazione, il ripristino delle strade, delle recinzioni e dei parcheggi, il ripristino dei campi da gara, il ripristino della mascaia e dei campi di allenamento ed il ripristino degli alloggi e del relativo arredamento, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire dove sono stati riepilogati anche i relativi servizi tecnico-professionali per un importo complessivo di € 309.953.

	Descrizione Attività	Unità misura	Quantità	Prezzo unitario	Totale analitico
1	Nuova <b>rete fognaria</b> per allaccio al depuratore Comunale (condotta in PVC di lunghezza 500 m in ambito rurale e 100 m in ambito urbano e impianto di sollevamento - ATO Marche 5) - In valutazione rinnovamento impianto di depurazione esistente	m	600	180 €/m	108.000 €
2	Manutenzione straordinaria degli impianti delle <b>foresterie</b> - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	163	922 €/mq	150.286 €
3	Manutenzione ordinaria delle <b>foresterie</b> - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L6)	mq	673	156 €/mq	104.988 €
4	Manutenzione straordinaria degli impianti dei locali di ampie dimensioni <b>mensa e ristoro</b> - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	221	592 €/mq	130.854 €
5	Manutenzione ordinaria delle <b>scuderie in muratura</b> e della <b>mascaia</b> - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L9)	mq	2.418	54 €/mq	130.572 €
6	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Tondino coperto</b>	mq	216	122 €/mq	26.374 €
7	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Giostra coperta</b>	mq	200	140 €/mq	28.042 €
8	Ripristino delle strutture sportive di servizio - <b>Corridoio per l'addestramento al salto</b>	mq	900	28 €/mq	25.470 €
9	Ripristino della <b>rete idrica</b> (ripristino tubazioni, revisione e ripristino impianti torre piezometrica e irrigazione - acquedotto in ambito rurale - ATO Marche 5)	m	1.700	53 €/m	90.100 €
10	Revisione e ripristino delle <b>strutture di segreteria e di servizio ai campi di gara</b> e dei relativi impianti elettrici (manutenzione ordinaria esterno e straordinaria interno - impianti, pavimenti e infissi - valori indagine mercato)	mq	285	88 €/mq	24.999 €
11	Revisione e verifica <b>tribune</b> (valori indagine mercato)	ac	1	45.000 €	45.000 €
12	Ripristino <b>illuminazione esterna</b> su pali, paline e a parete (Centralità Romanina - Comune di Roma 2012)	mq	6.826	15 €/mq	102.390 €
13	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - Revisione e ripristino porzione <b>recinzioni</b> (DEI riqualificazione 2016 e NP)	m	2.000	25 €/m	50.000 €



14	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - Compattazione e <b>inghiaatura</b> percorsi esterni (assimilato DEI Tipologie edilizie I4)	mq	800	94 €/mq	75.200 €
15	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - <b>Verde e aiuole</b> del maneggio (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.500	4 €/mq	34.000 €
16	Completamento dei lavori di ripristino delle <b>strade</b> - <b>Parcheggi e segnaletica interna</b> (assimilato DEI Tipologie edilizie D5)	mq	2.800	19 €/mq	53.480 €
17	Ripristino <b>campi</b> - <b>Ostacoli e servizio</b> (valori indagine mercato)	cad	500	233 €/mq	116.438 €
18	Ripristino drenaggio e fondo <b>campo gara in sabbia</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	11.936	30 €/mq	359.990 €
19	Ripristino fondo <b>campo prova in sabbia</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.962	12 €/mq	110.950 €
20	Ripristino tappeto erboso <b>campo prova in erba</b> (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	16.476	2 €/mq	26.362 €
21	Ripristono <b>campi cross</b> con ostacoli (valori indagine mercato)	ha	70	615 €/ha	43.050 €
22	Ripristono <b>campi cross</b> - <b>Ostacoli</b> (valori indagine mercato)	cad	60	625 €	37.500 €
23	Ripristino degli <b>alloggi su ruota e arredi</b> (valori indagine mercato)	cad	5	5.200 €	26.000 €
<b>Totale lavori</b>					<b>1.900.043 €</b>
Totale IVA lavori				10%	190.004 €
<b>Totale lavori con IVA</b>					<b>2.090.047 €</b>
24	Esecuzione rilievi (affidati)	ac	1	20.000 €	20.000 €
25	Masterplan (affidato)	ac	1	3.000 €	3.000 €
26	Progettazione - Architettonica e strutturale	3%			57.001 €
27	IVA progettazione	22%			12.540 €
28	Consulenze tecniche (affidate)	ac	1	122.250 €	122.250 €
29	Progettazione - Impianti e VVF	2%			40.000 €
30	IVA consulenze tecniche	22%			8.800 €
31	Servizi tecnici (DLL, CSE ...)	2%			38.001 €
32	IVA servizi tecnici	22%			8.360 €
<b>Totale servizi con IVA</b>					<b>309.953 €</b>
Oneri sicurezza (inclusi del totale dei lavori)				3%	0 €
<b>Totale generale</b>					<b>2.400.000 €</b>

Computo Metrico Estimativo - Progetto Preliminare

La FISE eseguirà i lavori di riqualificazione e valorizzazione del Compendio nei primi tre anni dalla data di sottoscrizione della Concessione, con una spesa del 30% del totale nel corso del primo anno, del 50% nel corso del secondo anno e del 20% nel corso del terzo anno. Da un'analisi preliminare i



costi esposti risultano in linea con quelli di mercato, riferendosi sostanzialmente ad opere di fognatura e di realizzazione di nuovi campi di allenamento e/o gara con relative recinzioni e reti impiantistiche a supporto.

Per quanto riguarda i ricavi attesi nei quindici anni di gestione a cura della FISE, visti i consuntivi del biennio 2018/2019 e le reali potenzialità del Compendio per le sue peculiarità nonché per la favorevole posizione geografica e l'estensione del territorio direttamente interessato, si ritiene che un ricavo atteso iniziale di circa 16.000 €/mese sia certamente ammissibile e verosimilmente stimato per difetto, mentre lo sviluppo nel tempo del ricavo fino a circa 48.000 €/mese potrà trovare la sua giustificazione sia nel completamento del progetto di riqualificazione del Compendio nei tempi programmati che nella risonanza mediatica delle attività equestri in calendario, in primis i Campionati del Mondo di Completo e Attacchi del settembre 2022.

La FISE prevede infatti di ricavare dalla gestione del Compendio un importo annuale in linea con quello del biennio di riferimento per le attività formative come il corso di Laurea triennale, il Master di primo livello, i corsi dei quadri tecnici federali e le attività della clinica veterinaria, per l'utilizzo degli impianti con gli allenamenti dei corsi federali di perfezionamento e dei ritiri collegiali oltre che con gli accessi giornalieri, per l'organizzazione delle manifestazioni sportive in genere come i Campionati italiani giovanili e le finali di Club o per altri eventi come le fiere dedicate al tempo libero e alla promozione del territorio, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire.

Anno	1	2	3	4	5	6
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>						
Utilizzo degli impianti per attività formative	100.000 €	113.625 €	127.513 €	141.666 €	156.091 €	170.789 €
Utilizzo degli impianti per allenamento	22.500 €	25.755 €	29.073 €	31.295 €	33.559 €	35.866 €
Organizzazione di Summer Camp	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
Organizzazione di altre manifestazioni sportive	2.500 €	2.525 €	2.550 €	3.864 €	5.203 €	7.883 €
Organizzazione di altri eventi	2.500 €	2.525 €	2.550 €	8.758 €	15.089 €	19.444 €
Proventi derivanti da altri servizi	10.000 €	17.675 €	25.503 €	33.485 €	41.624 €	55.178 €
Contributo per manifestazioni sportive	47.000 €	57.570 €	68.347 €	79.333 €	90.533 €	96.693 €
<b>TOTALE</b>	<b>189.500 €</b>	<b>224.725 €</b>	<b>260.637 €</b>	<b>303.553 €</b>	<b>347.302 €</b>	<b>391.108 €</b>
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>						
Utilizzo degli impianti per allenamento	7.500 €	8.585 €	9.691 €	10.432 €	11.186 €	11.955 €
<b>TOTALE</b>	<b>7.500 €</b>	<b>8.585 €</b>	<b>9.691 €</b>	<b>10.432 €</b>	<b>11.186 €</b>	<b>11.955 €</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>197.000 €</b>	<b>233.310 €</b>	<b>270.328 €</b>	<b>313.985 €</b>	<b>358.488 €</b>	<b>403.063 €</b>

Riepilogo ricavi gestionali dal primo al sesto anno

7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>								
185.766 €	201.025 €	216.571 €	218.737 €	220.924 €	223.134 €	225.365 €	227.619 €	229.895 €
38.215 €	38.597 €	38.983 €	39.373 €	39.766 €	40.164 €	40.566 €	40.971 €	41.381 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
10.615 €	12.062 €	13.536 €	13.671 €	13.808 €	13.946 €	14.085 €	14.226 €	14.368 €
23.884 €	26.803 €	29.779 €	30.076 €	30.377 €	30.681 €	30.988 €	31.298 €	31.611 €
68.999 €	91.132 €	113.700 €	114.837 €	115.985 €	117.145 €	118.317 €	119.500 €	120.695 €
102.967 €	112.038 €	121.280 €	122.493 €	123.718 €	124.955 €	126.204 €	127.466 €	128.741 €
<b>435.754 €</b>	<b>487.018 €</b>	<b>539.263 €</b>	<b>544.655 €</b>	<b>550.101 €</b>	<b>555.603 €</b>	<b>561.159 €</b>	<b>566.770 €</b>	<b>572.438 €</b>
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>								
12.738 €	12.866 €	12.994 €	13.124 €	13.255 €	13.388 €	13.522 €	13.657 €	13.794 €
<b>12.738 €</b>	<b>12.866 €</b>	<b>12.994 €</b>	<b>13.124 €</b>	<b>13.255 €</b>	<b>13.388 €</b>	<b>13.522 €</b>	<b>13.657 €</b>	<b>13.794 €</b>
<b>448.492 €</b>	<b>499.884 €</b>	<b>552.257 €</b>	<b>557.779 €</b>	<b>563.356 €</b>	<b>568.991 €</b>	<b>574.681 €</b>	<b>580.427 €</b>	<b>586.232 €</b>

Riepilogo ricavi gestionali dal settimo al quindicesimo anno

La FISE prevede infine dei costi di gestione annuale del Compendio, anch'essi paragonabili a quelli del biennio di riferimento, per l'acquisto di materiale vario, per le pulizie, per i servizi professionali, per il personale e per i consumi energetici oltre che per il canone comunale oggetto della Convenzione che, escludendo la stima dell'incidenza degli imprevisti al 30% della spesa che appare eccessiva, sono in linea con quelli normalmente attesi per attività e servizi simili, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire.

Anno	1	2	3	4	5	6
<b>FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI</b>						
Polizza assicurativa All Risk	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
<b>TOTALE</b>	<b>5.000 €</b>	<b>5.050 €</b>	<b>5.101 €</b>	<b>5.152 €</b>	<b>5.203 €</b>	<b>5.255 €</b>
<b>GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI</b>						
Materiale selleria	1.000 €	1.061 €	1.114 €	1.169 €	1.228 €	1.289 €
Abbigliamento	2.000 €	2.121 €	2.227 €	2.338 €	2.455 €	2.578 €
Veterinario	1.000 €	1.061 €	1.114 €	1.169 €	1.228 €	1.289 €
Arredi	2.500 €	2.651 €	2.784 €	2.923 €	3.069 €	3.223 €
Canone Comunale	17.000 €	17.170 €	17.342 €	17.515 €	17.690 €	17.867 €



Rinnovo attrezzatura	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Rinnovo materiale di consumo	3.000 €	3.030 €	3.060 €	3.091 €	3.122 €	3.153 €
Fognature	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Pulizie	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
Altri costi di gestione	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Imprevisti	30.000 €	30.300 €	30.603 €	30.909 €	31.218 €	31.530 €
Compenso per amministratore	24.000 €	24.240 €	24.482 €	24.727 €	24.974 €	25.224 €
Spese per il revisore	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
<b>TOTALE</b>	<b>96.500 €</b>	<b>97.793 €</b>	<b>99.047 €</b>	<b>100.327 €</b>	<b>101.634 €</b>	<b>102.970 €</b>
<b>UTENZE</b>						
Energia elettrica	8.000 €	8.484 €	8.908 €	9.354 €	9.821 €	10.312 €
Approvvigionamento gasolio	8.000 €	8.484 €	8.908 €	9.354 €	9.821 €	10.312 €
Approvvigionamento benzina	4.000 €	4.242 €	4.454 €	4.677 €	4.911 €	5.156 €
<b>TOTALE</b>	<b>20.000 €</b>	<b>21.210 €</b>	<b>22.271 €</b>	<b>23.384 €</b>	<b>24.553 €</b>	<b>25.781 €</b>
<b>PERSONALE</b>						
Addetto 1	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
Addetto 2	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
Addetto 3	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
<b>TOTALE</b>	<b>100.000 €</b>	<b>101.000 €</b>	<b>102.010 €</b>	<b>103.030 €</b>	<b>104.060 €</b>	<b>105.101 €</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>216.500 €</b>	<b>220.003 €</b>	<b>223.327 €</b>	<b>226.741 €</b>	<b>230.248 €</b>	<b>233.852 €</b>

Riepilogo costi gestionali dal primo al sesto anno

7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI</b>								
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
<b>GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI</b>								
1.353 €	1.421 €	1.492 €	1.567 €	1.645 €	1.727 €	1.814 €	1.905 €	2.000 €
2.707 €	2.842 €	2.984 €	3.134 €	3.290 €	3.455 €	3.628 €	3.809 €	3.999 €
1.353 €	1.421 €	1.492 €	1.567 €	1.645 €	1.727 €	1.814 €	1.905 €	2.000 €
3.384 €	3.553 €	3.731 €	3.917 €	4.113 €	4.319 €	4.535 €	4.761 €	4.999 €
18.046 €	18.226 €	18.409 €	18.593 €	18.779 €	18.966 €	19.156 €	19.348 €	19.541 €



2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
3.185 €	3.216 €	3.249 €	3.281 €	3.314 €	3.347 €	3.380 €	3.414 €	3.448 €
2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
31.846 €	32.164 €	32.486 €	32.811 €	33.139 €	33.470 €	33.805 €	34.143 €	34.484 €
25.476 €	25.731 €	25.989 €	26.248 €	26.511 €	26.776 €	27.044 €	27.314 €	27.587 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
<b>104.335 €</b>	<b>105.730 €</b>	<b>107.157 €</b>	<b>108.616 €</b>	<b>110.110 €</b>	<b>111.639 €</b>	<b>113.204 €</b>	<b>114.808 €</b>	<b>116.451 €</b>
<b>UTENZE</b>								
10.828 €	11.369 €	11.938 €	12.535 €	13.161 €	13.820 €	14.511 €	15.236 €	15.998 €
10.828 €	11.369 €	11.938 €	12.535 €	13.161 €	13.820 €	14.511 €	15.236 €	15.998 €
5.414 €	5.685 €	5.969 €	6.267 €	6.581 €	6.910 €	7.255 €	7.618 €	7.999 €
<b>27.070 €</b>	<b>28.423 €</b>	<b>29.845 €</b>	<b>31.337 €</b>	<b>32.904 €</b>	<b>34.549 €</b>	<b>36.276 €</b>	<b>38.090 €</b>	<b>39.995 €</b>
<b>PERSONALE</b>								
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
<b>106.152 €</b>	<b>107.214 €</b>	<b>108.286 €</b>	<b>109.369 €</b>	<b>110.462 €</b>	<b>111.567 €</b>	<b>112.682 €</b>	<b>113.809 €</b>	<b>114.947 €</b>
<b>237.556 €</b>	<b>241.367 €</b>	<b>245.287 €</b>	<b>249.321 €</b>	<b>253.476 €</b>	<b>257.754 €</b>	<b>262.163 €</b>	<b>266.707 €</b>	<b>271.393 €</b>

Riepilogo costi gestionali dal settimo al quindicesimo anno



#### 4. CONCLUSIONI

In relazione alle analisi sopra riportate sui riepiloghi aggiornati dei costi e dei ricavi secondo i dati riportati nel PEF (durata della Concessione = 15 anni, tasso di indicizzazione dei prezzi = 1%, tasso di attualizzazione - WACC = 6,18%, etc.), che individua i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario e patrimoniale degli investimenti proposti dalla FISE e connessi alla gestione del servizio pubblico da rendere alla collettività, risulta che i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali dell'iniziativa confermano la potenziale redditività del Compendio e quindi la sostenibilità finanziaria dell'operazione, in linea quindi con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale.

L'utile derivante dalla gestione del Complesso nel conto economico si paleserà infatti già dal nono anno con un incremento a fine gestione di circa € 1.140.000, mentre il rendiconto finanziario prevede il pareggio di bilancio tra il dodicesimo ed il tredicesimo anno, con un flusso di cassa al termine della Concessione da reinvestire nel Compendio di circa € 740.000.

I principali indicatori economico-finanziari relativi all'operazione confermano infatti che il rendimento dell'iniziativa risulta coerente con il relativo profilo di rischio con:

- un Valore Attuale Netto (VAN) ossia il totale attualizzato dei flussi di cassa negativi e positivi = 9,4 e quindi positivo;
- un rapporto medio tra i flussi di cassa generati ogni anno dalle attività e quelli necessari a sostenere il debito per ciascun anno di gestione (ADSCR) = 1,58 e, dopo il terzo anno ed al termine del periodo di riferimento = 9,88, e quindi sempre maggiore di 1,2;
- un tasso di rendimento interno (IRR) = 6,3% e quindi superiore al tasso di attualizzazione (WACC) ossia ai costi che la FISE dovrà sostenere per le risorse finanziarie necessarie a sostenere la valorizzazione e la gestione del Compendio.

Occorrerà comunque verificare nel lungo periodo di riferimento le attività che si potranno realmente praticare nel Compendio e le relative tariffe che verranno praticate all'utenza al fine di proporre possibili correttivi nel corso dei lavori e soprattutto nella gestione pluriennale a cura della FISE, considerando altresì gli eventuali utili attesi per una maggior valorizzazione del Compendio secondo gli indirizzi che saranno espressi dal Consiglio Comunale.

EOS Consulting S.p.A.  
V.le dell'Aeronautica, 61  
00144 Roma



## 5. ALLEGATI

- a) Piano Economico Finanziario
- b) Relazione Illustrativa
- c) Relazione Tecnica
- d) Quadro Economico e calcolo spesa
- e) Cronoprogramma di massima
- f) Relazione di utilizzo e gestione del complesso sportivo