

PRESENTAZIONE mbf ecc

CONSIDERAZIONI INIZIALI SULL'INTERVENTO

Nella speranza di aver correttamente percepito l'intento di questa iniziativa ; cercherò nel poco tempo disponibile e per quanto possibile , attraverso una sintetica analisi di alcuni aspetti della ns esperienza di stimolare alla platea delle riflessioni sull'argomento con delle analisi delle criticità e magari anche, perché no... anche possibili aspetti promozionali per il futuro

I presupposti ambientali

IL CONTESTO TERRITORIALE

Come sapete la città di Arezzo si pone sul tracciato autostradale e come crocivia di quattro vallate che la circondano , valdichiana. valdarno. valtiberina e casentino che insieme formano un bacino di utenza significativo

Circa 100.000 abitanti in città e altrettanti che gravitano nell'area

ANDAMENTO ECONOMICO NEL PERIODO STORICO

Nei primi anni 2000 si viveva anche ad Arezzo un clima di sufficiente fervore economico , ancora l'effetto dirompente delle Torri Gemelle non aveva influenzato i mercati internazionali e anche le attività predominanti del settore orafo e tessile delle ns zone segnavano ancora un discreto andamento

L'amministrazione comunale, che aveva già annoverato alcune esperienze di altri projet in città' e altri ne stava pianificando , viveva un momento di sufficiente stabilità politica

La popolazione in generale presentava uno standard di vita medio – altoe in tale contesto anche la domanda di servizi nel settore dello sport ricreativo e del tempo libero segnavano uno dei momenti più favorevoli degli ultimi decenni

Presupposti oggettivi dell'intervento

L'OGGETTO DELL'INTERVENTO:

In una ampia area a sud-est della città i vari piani regolatori hanno da molti decenni raggruppato le varie attività sportive che gravitano tutte intorno allo Stadio che anche con le proprie infrastrutture fa da centro gravitazionale per tutte

All'interno della cosiddetta cittadella dello sport esisteva già dal 1996 una precedente piscina comunale gestita dalla società G:S Chimera nuoto che pur avendo una apprezzabile clientela presentava però forti problemi di spazi e vetustà delle strutture .

Tale situazione non gli permetteva di proiettarsi , ad affrontare alcun progetto di sviluppo e incremento dell'attività che invece si vedeva potenzialmente estendibile oltre alla domanda che perveniva dal mercato anche in funzione di specifico studio di settore sul possibile bacino di utenza

Nella città di Arezzo e interland non vi erano alcuna altra struttura di opportune dimensioni atte alla potenziale domanda

L'IDEA era quella di realizzare appunto un palazzetto di attività acquatiche che oltre a dare risposta alle esigenze della popolazione in tal senso potesse offrire anche opportunità per attività agonistico- sportive legate alla Federazione Italiana Nuoto – Coni

LA COLLOCAZIONE

La collocazione strategica ,la visibilità ,la facilità di accesso e soprattutto la presenza di tutte le più importanti attività sportive limitrofe con le loro infrastrutture, parcheggi e servizi vari ne enfatizzavano ancora di più la potenzialità

I soggetti coinvolti

-IL SOGGETTO PROMOTORE

Il gestore della vecchia piscina , nella figura del titolare Prof Valter Magara con vera professionalità e soprattutto tanta caparbia a promosso a tutti i livelli l'iniziativa sensibilizzando anche gli organi pubblici coinvolti Coni e Comune che hanno colto e apprezzato l'iniziativa

IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Un gruppo di validi professionisti coordinati dall'Arch Pietro Pagliardini hanno poi portato avanti tutta la progettazione e titoli autorizzativi

LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Dopo una prima serie di iniziali contatti di strategia ci ha coinvolti come MBF Edilizia quale società di costruzioni in ati con Big Blu per la parte degli impianti

A seguito della proposta presentata dal promotore l'amministrazione comunale di Arezzo dopo la relativa approvazione a indetto uno specifico bando di gara .

Il soggetto aggiudicatario è risultato il costituendo raggruppamento R.T.I .
M.B.F. EDILIZIA S.p.a.-CHIMERA NUOTO 1980 s r l – Big BLù

SOGGETTO AFFIDATARIO

Dopo l'atto di costituzione del raggruppamento è stato firmato con il comune di Arezzo, la **convenzione di affidamento in concessione per la progettazione, realizzazione e gestione del complesso sportivo polifunzionale**

La firma della convenzione e' avvenuta dopo circa 1 anno dalla proposta

A seguito del contratto suddetto si è costituita una specifica società di progetto CENTRO SPORT CHIMERA S.R.L nella quale la M.B.F. Edilizia S.p.a. acquisito quote per il 24 % la Big Blu' quote per il 24% e la Chimera Nuoto per il 52 %

Gli accordi parasociali concordati fra le parti hanno regimato poi l'andamento dell'opera nella sua realizzazione

Alla Chimera Nuoto sono rimasti Progettazione, reperimento finanziamenti e gestione

Alla Big Blu' La realizzazione impiantistica e trattamento delle acque

Alla MBF edilizia tutta la costruzione e il resto delle opere a completamento

La direzione dei lavori e tutte le procedure autorizzative e collaudi sono stati sostanzialmente svolti dallo stesso gruppo di progettazione coordinati dallo stesso Arch Pietro Pagliardini

IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO –

Il costo complessivo finale dell'intervento è stato pari a euro 4.780.095

A carico del Comune sono risultati :

– sostenimento diretto del costo inizialmente previsto del 50% che si è poi effettivamente ridotto al 43 % per un totale di 2.011.744 erogati in quota su ogni SAL

-concessione di garanzia per l'assunzione del mutuo da parte del concessionario garantendo il pagamento di eventuale rate non corrisposte dallo stesso

-acquisto di servizi riservati di carattere sociale per un contributo annuo fisso di euro 77'468 per i primi 15 anni

A Carico del concessionario

-ogni restante onere per progettazione , costruzione e gestione del complesso

L' istituto di credito :

in un primo momento si era optato per un possibile finanziamento con il credito sportivo tramite il Coni , ma in considerazione dei tempi burocratici necessari troppo lunghi per le relative procedure si è poi optato per coinvolgere una banca Aretinala BANCA ETRURIA con la quale poi si istituito tutta la pratica

DURATA DELLA CONCESSIONE : 30 ANNI

PROCEDURE ADOTTATE –

-Tutte le procedure di carattere amministrativo e autorizzativo non hanno dato particolari problemi se non quelli, comunque non da poco ,dei tempi molti lunghi nelle risposte e della burocratizzazione delle pratiche

Non ci sono stati per fortuna ne ricorsi ne comitati o quant'altro che possa aver influito negativamente in tal senso

TEMPISTICA

A) DALLA PROPOSTA ALL'INIZIO LAVORI

- | | | |
|--|-----|------------|
| - Data di presentazione della proposta di projet | del | 29.06 2001 |
| - Approvazione proposta delibera giunta comunale | del | 15.10.2001 |
| - Pubblicazione del bando di gara per | | 17.12.2001 |
| -Stipula convenzione con soggetto aggiudicatario | | 12.07.2002 |
| - Approvazione progetto esecutivo delibera di giunta | | 31.03.2003 |

- Consegna lavori

05.05.2003

In sintesi dalla presentazione della proposta all'inizio dei lavori sono stati necessari quasi due anni

B) DALL'INIZIO LAVORI AL COLLAUDO

- Consegna lavori .

05.05.2003

- Ultimazione lavori fase 1 (Edificio Piscina)

06.08.2004

- Presa in consegna anticipata lavori fase 1

31.08.2004

- Ultimazione lavori Fase 2

15.11.2005

- Data collaudo

09.05.2007

In sintesi per l'esecuzione di tutti i lavori sono occorsi 2 anni e mezzo ma già poco dopo 1 anno l'edificio piscina era aperto al pubblico

Si consideri che nel tempo globale di circa 4 anni e mezzo , oltre 2 , sono occorsi per tutta la procedura amministrativa , (circa il 45%) anzi se si considera che già dopo un anno di lavori la piscina era aperta al pubblico questa percentuale sale quasi al 70%

L'OPERA REALIZZATA

Caratteristiche Complesso sportivo polifunzionale per attività acquatico-sportive di circa mq 5.000 superficie pavimentata e 22.000 mc di volume costruito

Il complesso comprende 4 vasche di cui

1 da ml 25 * 16,50 per nuoto libero , corsi ed eventi sportivi

1 da ml 16,50 * 9,50 per , addestramento, fitness, bambini e nuoto disabili

1 per bambini

1 vasca da sub adattabile a fitness e rieducazione funzionale

Trovano inoltre collocazione all'interno del complesso

- Due campi da squash

- Un centro estetico per la cura del corpo

- un bar

Nonché una palestra da mq. 600

I

LA GESTIONE

Al completamento dell'opera la MBF e la Big Blu sono uscite dalla società di scopo, "CENTRO SPORT CHIMERA", la quale ha poi proseguito nella gestione delle attività

La scelta dei soggetti gestori è stata quella di costituire una sorta di management con singoli soggetti operatori autonomi per le varie attività in modo da offrire più specifici qualificati servizi e soprattutto di ottimizzare i costi ,

Tutto ciò in modo da essere competitivi in un mercato che peraltro nello specifico settore vede concorrenzialità con competitor magari di associazioni dilettantistiche che per loro natura e per le agevolazioni che hanno possono offrire servizi a più basso costo

Il bar e' stato affidato ad un gestore con affitto di ramo di azienda

La palestra e il centro estetico sono stati dati in affitto

Le attività didattiche sono state affidate a specifiche società sportive

Soc APNEA , CHIMERA NUOTO, SPORT 3,

Più VARIE ASSOCIAZIONI DISABILI alle quali anche in virtù della convenzione, a costi regolati vengono dati spazi acqua per le varie attività che con i loro addetti portano avanti con frequenze anche bisettimanali

Al “ CENTRO SPORT CHIMERA “ rimangono quindi la gestione di tutte le altre attività (nuoto libero, squash ecc ecc)compreso naturalmente il coordinamento di tutto il resto, comprese attività agonistico-sportive, manifestazioni ed eventi

Le attività agonistico- sportive

All'interno della struttura si svolgono durante l'anno una serie di attività sportive legate direttamente alla FIN Federazione Italiana Nuoto – Coni quali

- .campionati regionali esordienti – master
- varie gare regionali
- prove e gare interne scuola nuoto federale

Manifestazioni ed eventi

Si svolgono inoltre nel palazzetto una serie di manifestazioni ed eventi a carattere interregionale quali. Meeting del saracino; campionati studenteschi convention di fitness ecc ecc e

Per mantenere efficienza nei servizi , rispetto alle normative e quindi anche salvaguardia della minima redditività l'attività in questi anni ha avuto bisogno continuo di manutenzioni, adeguamenti e innovazioni che hanno imposto al gestore attenta ottimizzazione degli alti di costi di energia con investimenti importanti di impianti più avanzati per un totale di circa ulteriori 1.060.000 euro

Tutte le attività stanno proseguendo con soddisfazioni e offrendo ottimi servizi agli utenti

Si consideri inoltre che nonostante la crisi la società di gestione è stata in grado di far fronte con regolarità agli oneri derivanti dal mutuo

I NUMERI DELL'INTERVENTO .

4.780.000	INVESTIMENTO COMPLESSIVO
2.011.000	CONTRIBUTO DEL COMUNE AREZZO
43 %	% DI PARTECIPAZIONE DEL COMUNE DI AREZZO
22.000	I MC COSTRUITI
5.000	I MQ SUPERFICI PAVIMENTATE
100.000/120.000	LE PRESENZE MEDIE ANNUE IN TUTTE LE ATTIVITA' DI STRUTTURA
4.000/4500	SOGGETTI FRUITORI ANNUI
100	FRUITORI DISABILI MEDI
Da 4 MESI A 87 ANNI	FASCIA DI ETA DEI FRUITORI

FATTORI CHE HANNO DETERMINATO IL BUON ESITO DEL PROJET A LUNGO PERIODO

I fattori predominanti che hanno determinato il buon esito del projet si possono sinteticamente riepilogare :

- **opera per sua natura in grado di generare reddito** (servizi in piscina –affitti di locali commerciali)
- **promotore già gestore della vecchia piscina** (e quindi in grado di valutare con cognizione di causa l'operazione)

- **mancanza di strutture simili** ed adeguata alla domanda **nel bacino di utenza**
- **posizione strategica dell'opera** (Cittadella dello sport) con adeguate infrastrutture esistenti;
- **elevato contributo sostenuto dall'amm.ne comunale 43%**
- **contributo annuale di acquisto servizi da parte dell'amm,ne per i primi 15 anni**
- **garanzia dell'amministrazione sul mutuo**

CONSIDERAZIONI FINALI :

Il projet o altro strumento di finanza creativa possono e devono essere uno elemento importante per il volano della ripresa economica in generale ed in particolare nel settore dell'edilizia,.

Lo stesso però và considerato un ausilionon si può prescindere , (soprattutto per servizi sociali e obbiettivi politici)....dal porre sufficienti integrazioni economiche da parte dell'ente pubblico sia in termini finanziari sull'opera che in termini di aiuto alla gestione

E' facile sulle ali dell'entusiasmo farsi prendere la mano e magari riuscire a far tornare i conti per raggiungere obbiettivi ambiti da un punto di vista politico che possono anche portarci alla fine dell'opera ma poi ??

Può essere relativamente semplice arrivare alla inaugurazione , il difficile è arrivare alla fine della gestione !!!!!

A proposito ed esempio vorrei raccontarvi la ns esperienze in merito

Quando abbiamo iniziato nella prime fasi del progetto era prevista la realizzazione di una vasca olimpionica di ml 50 che avrebbe permesso gare nazionali e sicuramente più prestigio all'intervento

Una prudentiale e più attenta analisi ha invece evidenziato che i costi di gestione della stessa,(si consideri che in una vasca olimpionica c'è circa 4 volte l'acqua di una da 25 ml)non sarebbero stati sostenibili per mantenere redditività all'operazione

Peraltro una sola vasca che avrebbe gioco forza contenuto tutte le attività avrebbe avuto dei costi per la realizzazione di infrastrutture di adeguamento ai vari servizi , griglie per diminuire l'altezza ,ecc e soprattutto nel caso di interruzione fortuita avrebbe sospeso tutte le attività con i danni consequenziali

Alro esempio che puo' evidenziare criticità sull' aspetto di projet andati in crisi nella città di Arezzo è rappresentato dal Parcheggio Baldaccio

Nei primi anni 90 si viveva ad arezzo , nelle ali dell'entusiasmo del momento un buono sviluppo della città e si prevedeva una pianificazione di riqualificazione del centro storico con l'obiettivo della chiusura al traffico dello stesso

Impregilo spa si aggiudicò la realizzazione con un projet di un grande parcheggio di circa 800 posti auto immediatamente alle porte del centro storico , che fondava tutto il piano finanziario proprio per il servizio che doveva offrire in tal senso

Per una serie di vicende , purtroppo la chiusura del centro storico non c'è stato e vi faccio immaginare cosà non puo essere successo

CONDIZIONI EMBLEMATICHE PER CREARE PRESUPPOSTI FAVOREVOLI ALL'ESITO POSITIVO PROJET A LUNGO PERIODO :

Si può ragionevolmente riepilogare che alcuni dei più importanti fattori che determinano le condizioni che si possono indicare come emblematiche per

una riuscita anche a lungo periodo delle attività che compongono un projet si possono sinteticamente riepilogare :

- a)- l'esistenza di un stato socio-economico e del contesto favorevoli al core- businnes previsto
- b) L'esistenza di un gestore della attività di provata esperienza diretta del settore e magari già operativo da anni di collaudata attività
- c) Forte aiuto dell'amministrazione che deve investire importanti risorse(sia come quota iniziale che eventuali canoni per acquisto servizi) che abbiano una quota significativa fortemente incidente maggiormente sui quei servizi che rivestono il carattere di servizio sociale che per loro natura hanno intrinsecamente poca attinenza alla logica del profitto..elemento imprescindibile per la vita di qualsiasi attività di carattere commerciale
- d) La caparbia capacità di gestione delle procedure e meccanismi vari per tutto l'iter procedurale del projet e per mettere insieme tutta una serie di interapporti fra promotore, impresa, amministrazione e soprattutto per tutta la parte procedurale delle varie autorizzazioni e permessi notoriamente burocratizzate
- e) analisi del core- businnes delle attività previste con attenzione a porre in essere tolleranze di sicurezza dei piani strategici di sviluppo che tenga conto di eventuali criticità che possono verificarsi a discapito delle previsione.

AUSPICI

Voglio concludere con un auspicio in risposta ad una provocazione che il dott Lancia mi ha indicato nell'invito a partecipare a questo convegno ...

Lo rifaresti ???

Certo che lo rifarei e forse anche si potrebbe trovare un'altro prof. Magara con la sua caparbia ma quante altre delle condizioni sopra enunciate oggi sarebbero possibili ????

Ed è su questo che dobbiamo interrogarci - cosa possiamo fare oggi per adeguare questi strumenti di partenariato pubblico per contestualizzarli al ns momento storico ????

In virtù del momento storico che viviamo , non rimane che auspicarsi che le norme possano adeguarsi alle condizioni di contesto che viviamo

Nella considerazione della grave crisi economica che contraddistingue il ns periodo storico si può presumere che forse l'attenzione per eventuale promozione delle attività di partenariato debbano interessare .Servizi Sociali Primari Asili, Scuole , adeguamenti normativi , consolidamento antisismici e varie Infrastrutture primarie ma perche' non anche attività orientate proprio al miglioramento della qualità della vita in tal senso interventi sull'attività sportive potrebbero proprio essere uno dei volani del rilancio del settore delle attività legate alle costruzioni anche per sopperire alle carenze che nel settore si sono aperte

Certo che come diceva occorre in tali circostanze maggiori attenzioni proprio ai quei fattori di rischio che abbiamo pocanzi indicato