



Con la collaborazione organizzativa
della Fanfulla 1874 a. s. d. Ginnastica e Scherma – Lodi 1874
e della Società Canottieri Adda Lodi a. s. d. 1891

LODI, 18 Ottobre 2014

*Sala dei Comuni", Palazzo della Provincia,
ex Convento San Cristoforo, via Fanfulla, n. 14*

10° CONVEGNO NAZIONALE ANNUALE U.N.A.S.C.I.

Impianti e Sport: legame centenario
**L'impiantistica protagonista dell'evoluzione delle
attività delle Associazioni Sportive.**

**“La sostenibilità degli impianti:
pianificazione e programmazione”**

Relazione di:

ing. Francesco ROMUSSI (Roma)

Direttore di Gestione Patrimonio e Consulenza Impianti Sportivi di CONI Servizi

Al fine di garantire agli impianti sportivi , le case dello sport , adeguata sostenibilità e capacità di mantenimento nel tempo risulta fondamentale una corretta attività di pianificazione del posizionamento e delle tipologie e caratteristiche degli impianti stessi . Potrà sembrare una affermazione ovvia , ma nella maggioranza dei casi è disattesa .

Obiettivi della pianificazione

I principali obiettivi della pianificazione sono:

Indirizzare correttamente le risorse economiche disponibili al 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

Valorizzare e riqualificare il territorio

Elementi base per la pianificazione

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 una 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

L'analisi va condotta a differenti livelli 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 in grado di collegare le variabili demografiche del territorio all'offerta. I livelli minimi sono .

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

Analisi della domanda sportiva

Le variabili da tenere in considerazione per effettuare una corretta analisi della domanda sportiva sono:

- 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 (domanda non agonistica e promozionale)
- Grado di riempimento delle strutture presenti
- Tassi di crescita storici (demografici e per disciplina)

Analisi della domanda non sportiva e complementare

Le variabili da tenere in considerazione per effettuare una corretta analisi della non domanda sportiva sono:

- **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 e complementare
- **ALTRO** Altri possibili utilizzi o fonti di ricavo (es. Energia)

Analisi dell'offerta

Per procedere all'analisi dell'offerta esistente è necessario valutare

- 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)

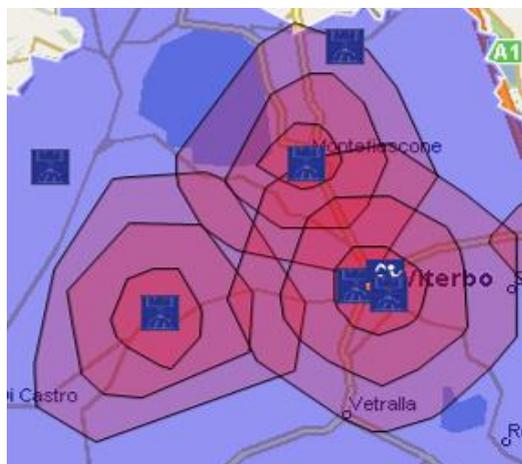


Esempio di georeferenziazione

L'applicazione di software di geomarketing, conoscendo la posizione degli impianti, è utile per evitare la sovrapposizione dei bacini di utenza che creano squilibri nel meccanismo di domanda e offerta con conseguente sotto utilizzo e degrado delle strutture .

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 ad esempio il potenziamento del servizio di trasporti.

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



Funzioni e tipologia impianti

Gli impianti non sono tutti uguali, **una corretta pianificazione parte dall'analisi della funzione.**
Dalla piramide si evince che la densità deve decrescere all'aumentare del livello di specializzazione .



Gli impianti hanno funzioni fra loro molto differenti .In alcuni gli utenti principali sono gli atleti , in altri il pubblico e per questo motivo vanno trattati in modo totalmente differente .

Funzione

MOVE	Ludico motoria, amatoriale e per il tempo libero, all'aria aperta, avviamento all'attività sportiva o pratica sportiva non organizzata
PLAY	Attività sportiva organizzata, attività sportiva scolastica agonistica e non agonistica di qualsivoglia tipologia
DISPLAY	Attività sportiva di medio e alto livello, eventi regionali, nazionali, internazionali

Localizzazione

In ragione della funzione anche la localizzazione dovrà tener conto della specificità e relazionarsi con la domanda o di atleti o di pubblico potenziale

MOVE	Quartiere , borgo , piccolo paese
PLAY	Zona, circoscrizione , distretto scolastico , paese di medie dimensioni, piccola città
DISPLAY	Città di medie e grandi dimensioni , comprensorio , comunità montana , area metropolitana , provincia

Gestione

Conseguentemente anche la tipologia di gestione dovrà essere differente a seconda della complessità

MOVE	Pubblica a zero o bassissimo costo
PLAY	Pubblica , pubblica/privata , privata
DISPLAY	Privata *

Esempi

Esempi di impianti di tipo **MOVE** possono essere :

- Percorsi vita
- Piste ciclabili
- 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 ginnico motoria

Impianti cioè con la funzione primaria dell'avviamento allo sport, l'educazione e formazione della persona, lo sport per tutti. Accomunati dalle stesse caratteristiche tecniche e di localizzazione e caratterizzati da una gestione prevalentemente pubblica e con accessi gratuiti . Per natura e tipologia hanno costi di realizzazione e gestione bassi .Una particolarità tra gli impianti che si inseriscono in questa categoria è rappresentata dagli impianti di fitness che pur essendo impianti per la pratica di attività sportiva non agonistica e di benessere rappresentano una vera e propria attività commerciale con logiche quindi differenti sia a livello di progettazione che di gestione .

Esempi di impianti di tipo **PLAY** possono essere :

- Palestre polivalenti e monovalenti
- Campi da calcio e rugby
- Campi da tennis
- Piste di atletica leggera
- Spazi per Hockey e pattinaggio
- Piste da sci (fondo e discesa)
- Sport del ghiaccio
- Impianti di canoa e canottaggio
- Bocciodromi

Impianti cioè con la funzione di consentire lo svolgersi attività ufficiali (agonistiche) delle FSN e con la caratteristica di rispondere a criteri di omologazione e di conformità ai Regolamenti tecnici CONI delle FSN e DSA. A differenza degli spazi di tipo MOVE ad esempio, sono perlopiù caratterizzati dalla presenza di spogliatoi e altri servizi per gli atleti o un numero ristretto di spettatori. In questo caso la maggioranza delle gestioni è data in affidamento a soggetti che organizzano la pratica sportiva agonistica delle differenti discipline che rappresenta nella maggioranza dei casi l'attività prevalente dell'impianto. Anche in questo caso esiste una particolarità di impianti PLAY rappresentata dagli impianti natatori che per complessità e costi di gestione necessitano di specifiche professionalità per garantirne equilibrio e sostenibilità.

Esempi di impianti di tipo **DISPLAY** possono essere :

- Stadi
- Palazzetti dello sport
- Altri grandi impianti con presenza significativa di pubblico

In questo caso la funzione primaria è mostrare lo sport non praticarlo e conseguentemente l'utenza prevalente è lo spettatore ed i servizi principali devono essere ad esso collegati. I costi di gestione di queste strutture sono generalmente molto elevati e conseguentemente la gestione deve essere a carattere esclusivamente privato e di carattere imprenditoriale.

In conclusione il processo di pianificazione deve necessariamente partire 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 definendo così il **piano regolatore dello sport**.

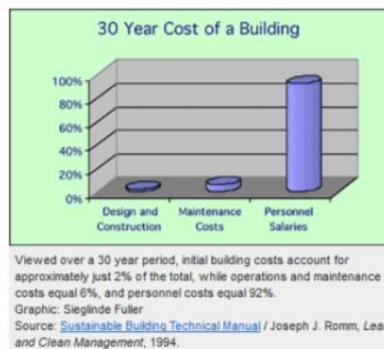


A livello distrettuale, provinciale e regionale questo tipo di processo riveste una particolare importanza per evitare sovrapposizioni e concorrenze soprattutto per quanto concerne gli impianti di medie e grandi dimensioni.

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 pianificazione e progettazione di un impianto se non quello di partire dai suoi costi di gestione.**

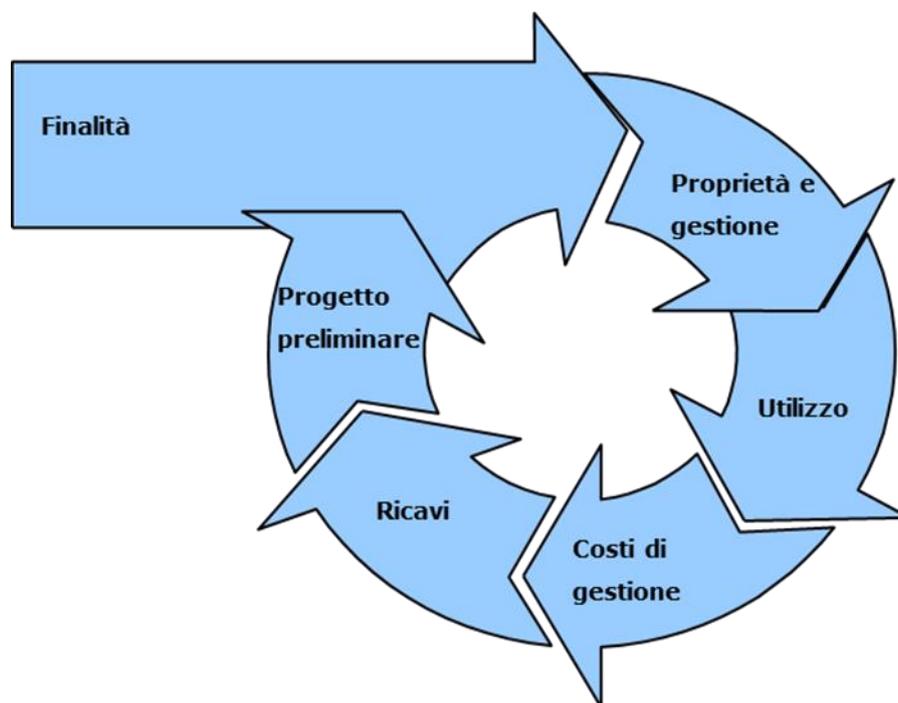
Da considerare preliminarmente, infine, la tipologia di finanziamento dell'opera a carattere pubblico, privato o in forma mista (project financing). Questo influenza, oltre che la tipologia di gestione operativa (pubblica/privata/mista), anche la necessità di avere un risultato di gestione sostanzialmente 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.



I principali 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 e ingegneristiche . Per questo motivo a progettazione tecnica dovrà necessariamente scaturire dall'equilibrio di tutte le componenti citate attraverso 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.



Conclusioni

Come evidenziato dalle considerazioni esposte , l'approccio alla costruzione di un impianto sportivo non può prescindere da una attenta fase preliminare di valutazione di una serie di componenti quali l'offerta , la domanda , il posizionamento, la tipologia , la sostenibilità , i costi di gestione , le tipologie costruttive , le metodologie di gestione, i criteri di finanziamento che tutte insieme concorrono a creare le condizioni ed il quadro dei vincoli per il progettista.

La capacità di un impianto di durare nel tempo quindi non può che essere il risultato di una intensa fase di pianificazione di estremo dettaglio che precede la realizzazione dell'opera.