

sestante

I N D I C E .

C I R C O L A R I T À D E L P R O G E T T O

P R I N C I P I D I A T T U A Z I O N E

S T A T O D I C O N T E S T O E O B I E T T I V I

C R O N O P R O G R A M M A

F A Q

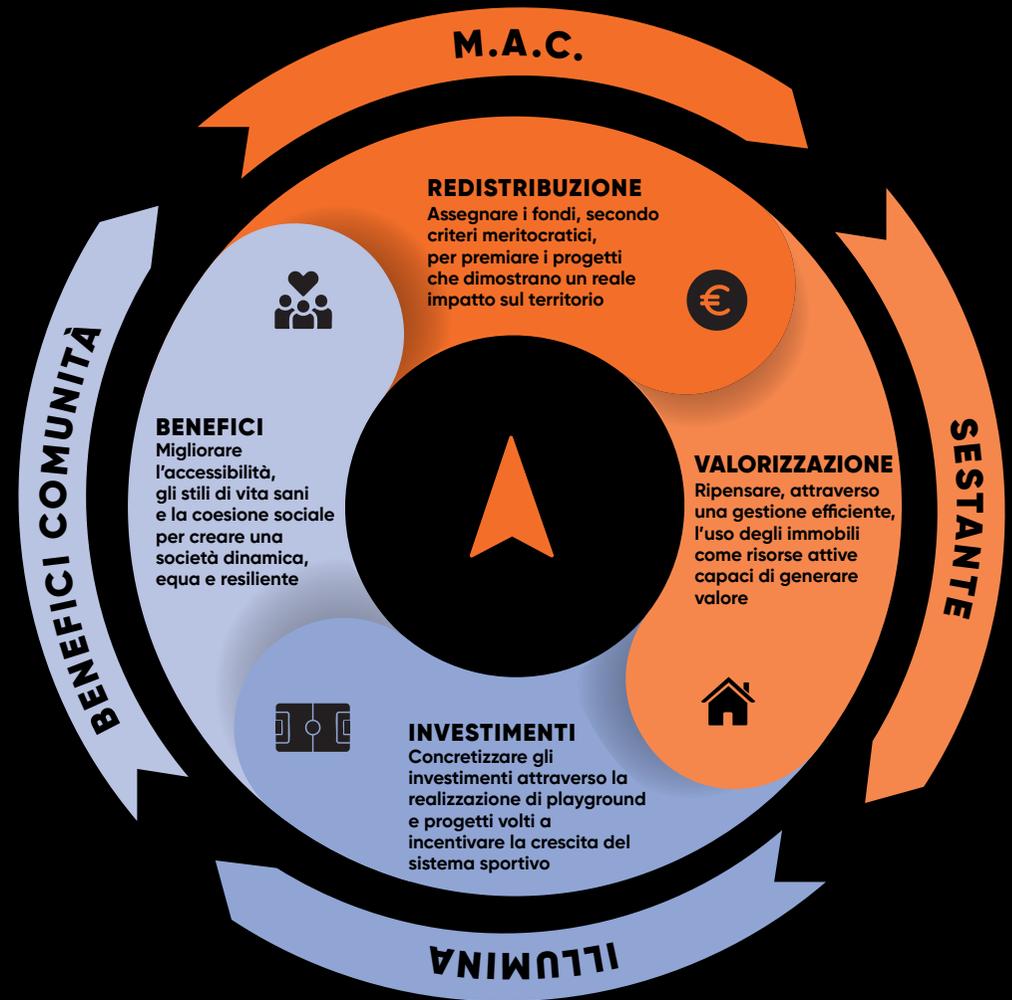
● C I R C O L A R I T À D E L P R O G E T T O .

SESTANTE NON SOLO SEGNA UN CAMBIAMENTO, MA DEFINISCE UN NUOVO STANDARD PER LO SPORT E LA SALUTE IN ITALIA.

Sestante è parte di un più ampio progetto che si articola su quattro pilastri fondamentali che lavorano in sinergia per ridefinire il futuro dello sport e della salute in Italia. Ogni elemento è parte integrante di un sistema circolare che **genera valore, reinveste le risorse e produce benefici** tangibili per la collettività.

M.A.C., Sestante, Illumina, Benefici per la Comunità non sono elementi distinti, ma parti di un unico sistema circolare. Ogni risorsa generata viene reinvestita, ogni progetto promosso produce valore, e ogni beneficio ottenuto diventa la base per ulteriori opportunità.

Questo approccio sistemico è la chiave per un futuro dello sport che non si limita a sostenere il presente, ma costruisce una visione a lungo termine, dove il benessere, l'inclusione e la sostenibilità sono al centro.



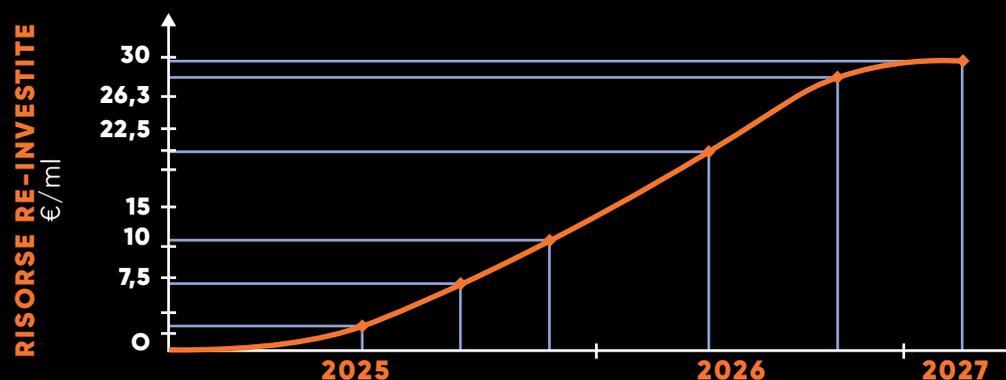
● PRINCIPI DI ATTUAZIONE.

IL PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO IMMOBILIARE SI FONDA SU **PRINCIPI ISPIRATORI** E UNA **VISIONE INNOVATIVA**, ORIENTATA A RIGENERARE GLI SPAZI DESTINATI AGLI ORGANISMI SPORTIVI E AD INVESTIRE SULLO SPORT NEL TERRITORIO.

sestante

COME IL SESTANTE TRACCIAVA IL PUNTO DI RIFERIMENTO PER GLI ANTICHI PADRI NAVIGATORI, OGGI GUIDA LA NOSTRA ROTTA VERSO UN NUOVO ORIZZONTE, CON L'OBIETTIVO DI REALIZZARE NUOVI SPAZI PER LO SPORT BASATI SUL BENESSERE PER CHI VIVE E LAVORA IN AMBITO SPORTIVO, MITIGANDO LE INEFFICIENZE PER GENERARE NUOVE RISORSE A BENEFICIO DEL SISTEMA SPORTIVO.

BENEFICI PER IL SISTEMA



● PRINCIPALI DI ATTUAZIONE.

SPORT E SALUTE

IL NOSTRO OBIETTIVO È CREARE SPAZI CHE RISPETTANO I VALORI E LE ESIGENZE DI CHI OPERA NEL MONDO SPORTIVO, OFFRENDO UN AMBIENTE CHE MIGLIORI LA QUALITÀ DELLA VITA E FAVORISCA LA CRESCITA DEGLI ORGANISMI SPORTIVI.

TRASPARENZA

LA CHIAVE PER COSTRUIRE UN RAPPORTO DI FIDUCIA RECIPROCA NEL MONDO DELLO SPORT, CHE RAPPRESENTA IL METODO CON CUI INTENDIAMO GESTIRE E VALORIZZARE I RAPPORTI CON GLI ORGANISMI SPORTIVI.

ENERGIA

IL NOSTRO IMPEGNO PER L'AMBIENTE È CONCRETO: RIDURRE LE EMISSIONI DI CO2 E L'IMPRONTA DI CARBONIO (CARBON FOOTPRINT).

NUOVE TECNOLOGIE

LE NUOVE TECNOLOGIE FAVORIRANNO UNA GESTIONE PIÙ DINAMICA E SOSTENIBILE DEGLI SPAZI, OTTIMIZZANDO I SERVIZI E MIGLIORANDO LA QUALITÀ DELLE ESPERIENZE PER GLI ORGANISMI SPORTIVI.

ARCHITETTURA SOSTENIBILE

OGNI INTERVENTO SARÀ CARATTERIZZATO DA UN'ARCHITETTURA CHE CONIUGA FUNZIONALITÀ E RISPETTO PER L'AMBIENTE, CON UN APPROCCIO ORIENTATO ALLA SOSTENIBILITÀ E AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEGLI AMBIENTI DI LAVORO.

CIRCOLARITÀ

LE RISORSE GENERATE DAL PROGETTO SESTANTE SARANNO REINVESTITE NELLO SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ SPORTIVA E LA CRESCITA DEL SISTEMA SULL'INTERO TERRITORIO NAZIONALE.

● STATO DI CONTESTO E OBIETTIVI.

PROGETTO DI RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO IMMOBILIARE PER REINVESTIRE NEL SISTEMA SPORTIVO

ATTUALE CONTESTO

131 unità immobiliari ad uso ufficio distribuite in 105 città italiane, per complessivi 193.000mq di cui il 55% occupati dagli OO.SS.



OBIETTIVI

- 1. Ottimizzazione ed Efficientamento** del parco immobiliare (riducendo le superfici non utilizzate o non necessarie) per ridurre i costi, prevedendone una valorizzazione dell'utilizzo.
- 2. Circolarità economica** aumentando gli investimenti sulle attività e la promozione della pratica sportiva con benefici concreti per gli OO.SS.
- 3. Utilizzare i risultati raggiunti** per:
 - Migliorare la funzionalità delle sedi strategiche attraverso interventi di riqualificazione, ristrutturazione, efficienza energetica e integrazione tecnologica
 - Aumentare il livello di servizio offerto
 - Investire su sedi che verranno individuate come alternative
 - Rafforzare l'identità e la visibilità degli Organismi Sportivi (OO.SS.) con impatti positivi sullo sviluppo della pratica sportiva
 - Creare aree comuni e spazi di coworking per attività amministrative e operative, promuovendo la collaborazione e l'uso efficiente delle risorse.

● STATO DI CONTESTO E OBIETTIVI.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- ANALISI DELLE NECESSITÀ OPERATIVE DI CIASCUN ORGANISMO SPORTIVO PER DEFINIRE GLI SPAZI ESSENZIALI

- PRESENTAZIONE DEL PROGETTO ALLA RIUNIONE CON GLI ORGANISMI SPORTIVI DEL **16.12.2024**

- INVIO DELLE LETTERE AGLI ORGANISMI SPORTIVI IL **17.12.2024**

- TERMINE PER LA RICEZIONE DELLE RISPOSTE DA PARTE DEGLI ORGANISMI SPORTIVI, CON L'AGGIORNAMENTO DEL FABBISOGNO, FISSATO AL **17.01.2025**

- TERMINE PROROGATO AL **31.01.2025**, A SEGUITO DELL'INCONTRO TRA IL PRESIDENTE DEL CONI GIOVANNI MALAGÒ, SU MANDATO DEGLI OO.SS. INTERESSATI, E I VERTICI DELLA SOCIETÀ, PER LA COMUNICAZIONE DELL'EFFETTIVO FABBISOGNO

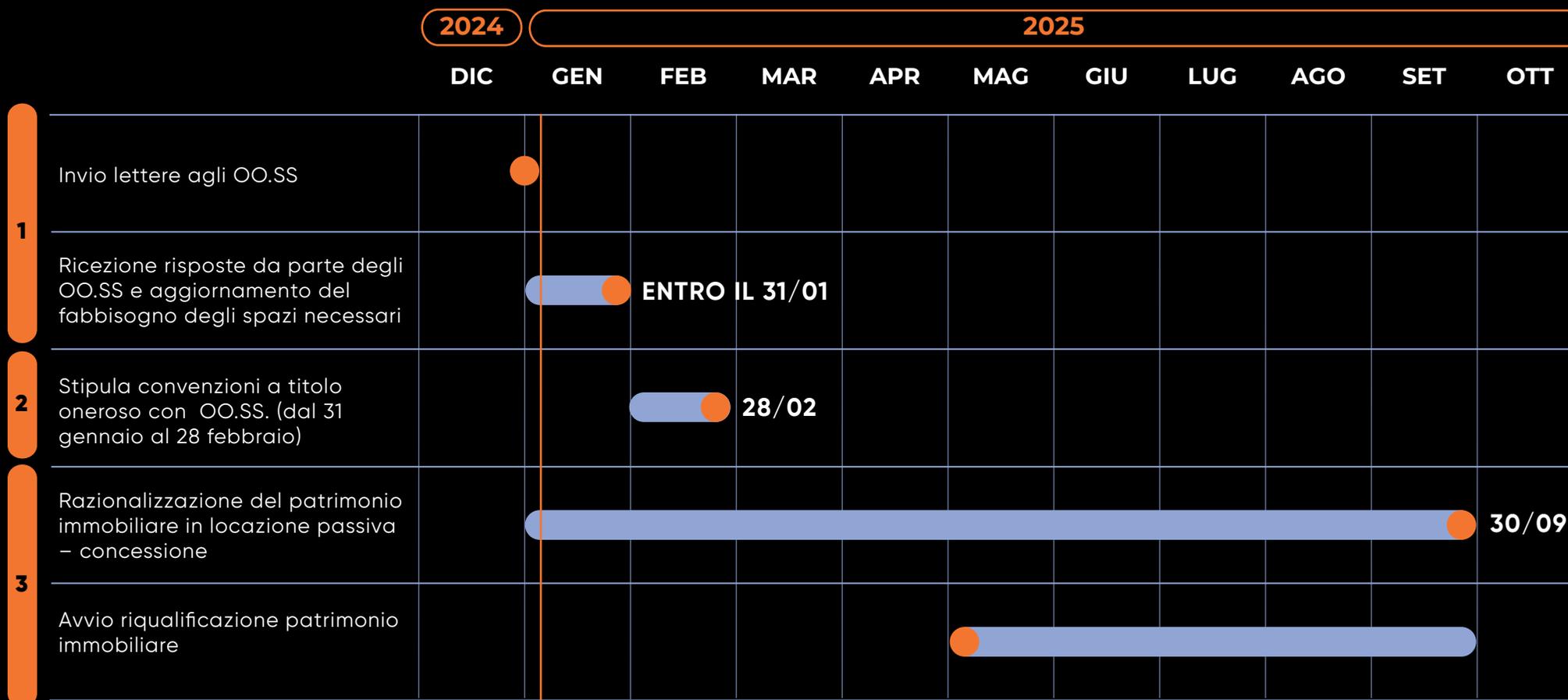
- TERMINE ULTIMO PER LA CONCLUSIONE DI TUTTI I RELATIVI ACCORDI PROROGATO AL **28.02.2025**

● C R O N O P R O G R A M M A .

1. AVVIO PROCEDURA AMMINISTRATIVA

2. INTERLOCUZIONE CON GLI OO.SS PER IL PERFEZIONAMENTO DEGLI ATTI CONTRATTUALI

3. AVVIO DEL PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE IMMOBILIARE



● F A Q 1 / 3 .

A. METODO DI CALCOLO DEL MQ DELLE SUPERFICI OCCUPATE DAGLI ORGANISMI SPORTIVI

Gli immobili ad uso ufficio di Sport e Salute sono censiti in dettaglio nella piattaforma **Archibus**, Integrated Workplace Management System leader in Italia. La gestione della piattaforma è affidata a **eFM**, società di riferimento nel settore dei servizi integrati di gestione del patrimonio immobiliare ad uso direzionale.

La piattaforma Archibus calcola automaticamente i metri quadri addebitati a ciascun Organismo Sportivo per ogni immobile, determinati sulla base della **superficie commerciale**, calcolata secondo i criteri tecnici previsti dalla **normativa di riferimento** (D.P.R. n. 138/1998).

La superficie commerciale per ogni Organismo Sportivo comprende la **somma** delle **superfici nette delle stanze ad uso ufficio effettivamente occupate** e una **quota degli spazi comuni** (come bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, disimpegni, cantine, box, garage, soffitte e magazzini), **ripartita proporzionalmente** in base alle superfici delle stanze ad uso ufficio occupate nell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale di ciascun immobile si basa sui coefficienti indicati nel **D.P.R. n. 138/1998**, quali:

- **vani principali** come le stanze ad uso ufficio, considerati al **100%**
- **vani accessori diretti** quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, disimpegni e altri spazi funzionali connessi ai vani principali, considerati al **100%**;
- **vani accessori indiretti** come cantine, box, garage, soffitte e magazzini, considerati come segue:
 - **35%** delle superfici di garage, posti auto, parcheggi e spazi di manovra;
 - **15%** delle superfici di locali tecnologici, magazzini, depositi, archivi o simili situati in locali sottoterra;
 - **25%** delle superfici dei balconi.
 - **100%** degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ascensori), calcolati sulla loro proiezione orizzontale una sola volta, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- **muri perimetrali** considerati al **50%**, calcolati come differenza tra il perimetro interno ed esterno dell'immobile.

● **FAQ 2 / 3 .**

B. COME VERRANNO GESTITI I SINGOLI IMMOBILI? IN PARTICOLARE, GLI SPAZI COMUNI QUALI AULE, SALE RIUNIONI, AUDITORIUM O, ANCORA, I POSTI AUTO, LE CANTINE, ETC.

L'utilizzo delle aree comuni quali aule, sale riunioni e posti auto etc. è stata computata secondo il criterio e i coefficienti indicati nella slide precedente (FAQ A). Se l'istanza degli OOSS, per tali aree è quella di prevedere un costo in base all'effettivo utilizzo e/o richiesta, può essere accolta.

C. QUAL È LA TIPOLOGIA DI CONTRATTO E LA SUA DURATA (QUESTIONE IVA)?

Il contratto proposto è un contratto di servizi uso ufficio, la cui durata può essere di uno, due o quattro anni. La durata più breve è pensata in favore degli OOSS che potrebbero poter variare i loro fabbisogni. L'applicazione dell'IVA è ineludibile.

D. PER GLI EVENTUALI LAVORI DI AMMODERNAMENTO SARANNO PREVISTI SCONTI SUL CANONE DURANTE I LAVORI STESSI (IN PARTICOLARE, SARÀ POSSIBILE SOSTENERE SOLO I COSTI VIVI COME, AD ESEMPIO, IL FACILITY)?

Questa soluzione potrebbe essere applicata solo nel caso in cui interventi di manutenzione straordinaria comportino impedimenti temporanei all'utilizzo degli uffici.

● F A Q 3 / 3 .

E. L'AVVIO DI SESTANTE CON DECORRENZA DAL MESE DI MARZO GENERA UN COSTO IMPREVISTO CHE IMPATTA SUI BILANCI PREVENTIVI 2025; INOLTRE CIÒ DETERMINERÀ UN AGGRAVAMENTO DEI COSTI DI FUNZIONAMENTO CHE È UN INDICE NEGATIVO DELL'ALGORITMO, CHE DETERMINERÀ DUNQUE UNA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO E UN'INVERSIONE DI COMPORTAMENTO RISPETTO AL PASSATO.

L'impatto sui bilanci preventivi è ineludibile, al pari di ogni elemento sopravvenuto.

I contributi 2026 saranno calcolati sulla base dei bilanci consuntivi del 2024.

Di conseguenza, il progetto S.E.S.T.A.N.T.E. rileverà dai contributi 2027.

Il valore dei costi di funzionamento non è un indice diretto nel modello di allocazione dei contributi (M.a.C.), ma contribuisce all'indicatore di efficienza operativa. L'indicatore di efficienza operativa di una FSN nel M.a.C. è il rapporto tra la spesa sportiva e costi totali (che includono i costi di funzionamento).

Il contributo legato all'efficienza operativa è attribuito in base al confronto tra l'indicatore di efficienza di ciascuna Federazione rispetto alla media dei rapporti di tutte le federazioni. L'aumento dei costi di funzionamento riguarderà tutte le federazioni in modo proporzionale agli spazi e ai servizi ricevuti, pertanto l'impatto atteso sull'efficienza operativa delle singole Federazioni non sarà necessariamente negativo.

 **SPORT**
E SALUTE