

**VALEX S.r.l.**  
*Research and Consulting*

COMUNE DI SERRAMAZZONI (MO)

**Relazione al Piano Economico Finanziario:  
Affidamento dell’Impianto Sportivo PIO ROCCAFORTI**

Determinazione n. 349 del 10 settembre 2022  
CIG. ZCB37B5948

Reggio Emilia, settembre 2022

Valex S.r.l.- Research and Consulting  
Via L. Nobili, 3 42100 Reggio Emilia, Italy  
Tel . +39 0522 431349 Fax +39 0522 430905  
Email: [sergio\\_alessandrini@virgilio.it](mailto:sergio_alessandrini@virgilio.it)

**Indice**

<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	4
<b>2. ANALISI DELLA DOMANDA ATTUALE E PREVISTA</b> .....	7
<b>3. OBIETTIVI E METODOLOGIA DI ANALISI</b> .....	10
<b>3.1 IPOTESI E MODULI DI CALCOLO</b> .....	10
<b>3.2 RICAVI DI GESTIONE</b> .....	10
<b>3.3 COSTI DI GESTIONE</b> .....	12
<b>3.4 AMMORTAMENTI</b> .....	14
<b>3.5 IPOTESI FISCALI</b> .....	15
<b>3.6 STRUTTURA FINANZIARIA</b> .....	15
<b>3.7 IPOTESI MACROECONOMICHE</b> .....	15
<b>4. ELABORATI DI OUTPUT</b> .....	15
<b>4.1 IL CONTO ECONOMICO</b> .....	17
<b>4.2 LO STATO PATRIMONIALE</b> .....	18
<b>4.3 IL FLUSSO DI CASSA</b> .....	18
<b>4.4. INDICATORI DI PROGETTO</b> .....	19
<b>4.5 VALORE DELLA CONCESSIONE</b> .....	20
<b>5. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA</b> .....	20

Il presente rapporto riassume i risultati della ricerca e dell'analisi di fattibilità che è stata svolta per conto dell'Amministrazione Comunale di Serramazzoni (MO). L'obiettivo è quello di valutare il potenziale di sviluppo dell'impianto sportivo "PIO ROCCAFORTI", la sua fattibilità economica e finanziaria ed assistere l'Amministrazione nella fase decisionale.

Le informazioni contenute in questo rapporto si basano su stime, ipotesi ed elaborazioni che costituiscono il lavoro di ricerca di mercato e di predisposizione dello studio di fattibilità.

Tutte le informazioni raccolte direttamente o tramite le banche dati ISTAT, Regione Emilia Romagna o CONI non sono state verificate e quindi sono state considerate veritiere e corrette. Il piano economico e finanziario esplicita, in termini quantitativi, gli obiettivi aziendali da raggiungere e la compatibilità con le risorse finanziarie, tecnologiche, conoscitive e umane di cui l'impresa si dovrà dotare, tenendo conto del contesto competitivo in cui la stessa andrà a rivolgersi. Poiché i tempi erano ristretti, non si esprimono opinioni o giudizi sulla realizzazione delle previsioni contenute nel rapporto, in quanto strettamente legate alle ipotesi adottate. Pertanto, vi potrebbero essere delle differenze tra i valori previsti e quelli effettivi. Questo perché gli eventi, nonché le caratteristiche soggettive dell'operatore economico qui identificato, potrebbero essere diversi dalle ipotesi formulate.

## PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione al **Piano Economico - Finanziario** (di seguito anche “PEF”) della gestione dell’Impianto Sportivo PIO ROCCAFORTI che sarà oggetto di procedura di gara.

Al fine di dar conto della rilevanza economica del servizio di gestione dell’impianto e delle caratteristiche economico - finanziarie del progetto è stato utilizzato un modello di analisi finanziaria nell’ambito del quale sono state assunte come dati di input le informazioni tecniche, organizzative e contrattuali analiticamente riportate nei documenti raccolti e analizzati.

Il PEF tiene conto degli indirizzi dell’Amministrazione in merito alle priorità di servizio pubblico svolto dall’impianto sportivo per consolidare l’accesso dei cittadini alle pratiche sportive e all’utilizzo a favore delle associazioni sportive locali per lo svolgimento delle attività sportive di base ed agonistiche.

Il piano economico finanziario definisce pertanto, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e condivise, le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria del progetto.

Con la presente relazione si intende:

- ◆ illustrare lo schema dell’operazione;
- ◆ evidenziare la base informativa e l’inquadramento metodologico per definire la rilevanza economica del servizio di gestione dell’impianto sportivo;
- ◆ definire le ipotesi adottate nella redazione del piano economico finanziario dell’impianto sportivo;
- ◆ analizzare e interpretare le criticità della gestione, della formazione dei ricavi e della dinamica dei costi;
- ◆ indicare e quantificare gli elementi di carattere economico-finanziario ritenuti necessari per rispondere agli obiettivi dell’Amministrazione;
- ◆ definire i possibili interventi di miglioramento sull’impianto sportivo da porre a carico del soggetto gestore e valutazione della sostenibilità economico finanziaria degli investimenti;

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Serramazzoni intende procedere ad affidare in concessione il **servizio di gestione** dell’impianto sportivo denominato “Pio Roccaforti”, sito in Serramazzoni in via Brenta 140, costituito dai seguenti beni :

- a) n.1 campo da calcio a 11 con manto in erba artificiale di dimensioni 64,50 x 107,00 con omologazione della FIGC Lega nazionale dilettanti e del settore giovanile scolastico, dotato di un impianto di illuminazione posizionato su n. 4 torri faro;
- b) n.1 gradinata a servizio dell’impianto (non utilizzabile dal pubblico)
- c) n.1 edificio a servizio dei giocatori adibito a spogliatoi e servizi con una superficie complessiva inferiore a mq. 200 e un affollamento massimo previsto inferiore a 100 persone.
- d) aree verdi e pavimentate delimitate da opere di recinzione.

Il servizio da affidare comporta, per il concessionario, lo svolgimento delle attività finalizzate alla gestione ottimale della struttura sportiva, nonché il mantenimento in buono stato dell’impianto attraverso una manutenzione ordinaria e programmata dello stesso. L’oggetto della concessione è dunque costituito dalla gestione di un centro ludico sportivo e pertanto la concessione della gestione si configura come una

concessione di servizi, così come definita all'art. 3, comma VV, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.<sup>1</sup> ed è quindi disciplinata dall'art. 164 del medesimo decreto e concerne servizi rientranti nell'Allegato IX del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i – CPV 92610000-0– Servizi di gestione Impianti sportivi.

La base informativa sull'utilizzo e sulla modalità di gestione dell'impianto sportivo presentano alcune lacune, in gran parte riguardanti le tipologie dei frequentatori e dei tempi di utilizzo, che solo in parte sono state ricostruite. Sulla base delle ricerche effettuate dagli uffici comunali sono disponibili dati storici dei consumi energetici e idrici, dai quali si possono indirettamente dedurre informazioni utili sull'utilizzo dell'impianto nell'arco dell'anno. Sono invece frammentari i dati o le informazioni in merito al numero dei tesserati delle società sportive, alle presenze, alle tipologie di utenti o modalità d'uso, rispetto all'ampio ventaglio di opzioni indicate nel tariffario aggiornato e approvato dalla Giunta nel 2017.

I riferimenti storici disponibili sono comunque sufficienti a definire, a grandi linee, il percorso e il modello gestionale espresso dalle quattro società sportive presenti nel Comune e che ne hanno utilizzato i servizi. L'esame è stato quindi integrato adottando con ragionevolezza e prudenza delle ipotesi in grado di giustificare un modello gestionale o un piano industriale in grado di valorizzare l'impianto sportivo compatibilmente con le iniziative sportive proposte e le previsioni del numero delle potenziali presenze.

Per altro, l'impianto sportivo è oggi utilizzato per il gioco del calcio, ma per la sua unicità può porsi come fulcro aggregativo sportivo anche per altre discipline sportive, sia in modo continuativo che attraverso manifestazioni e gare di vario genere, promuovendo l'aspetto educativo e sociale delle attività sportive come strumento di promozione del benessere e del rispetto sociale e civile.

Il modello gestionale ipotizza che il Concessionario sostenga tutti i costi derivanti dall'espletamento delle attività, introitandone i corrispondenti ricavi. Non sono previsti investimenti in impianti e attrezzature, salvo l'ordinaria manutenzione dell'impianto esistente. Lo studio di fattibilità e il risultante Piano economico finanziario terrà quindi conto dei costi e dei ricavi gestionali e della capacità potenziale di raggiungere un equilibrio sostenibile per il concessionario.

## 2. LA RILEVANZA ECONOMICA DEL CENTRO SPORTIVO

L'analisi relativa alla verifica della possibile rilevanza economica è stata effettuata sulla base dei seguenti parametri di riferimento:

1. Assegnazione dell'impianto tramite concessione ad un soggetto che garantisca il possesso di requisiti imprenditoriali e tecnici per lo svolgimento dell'attività sportiva di base senza esclusioni e/o discriminazioni, oltre alla partecipazione ai campionati indetti da Federazioni od enti di promozione sportiva;
2. Assegnazione tramite convenzione ad un soggetto che si assuma gli oneri gestionali e organizzativi finalizzati all'esercizio delle attività sportive compatibili con l'uso dell'impianto;
3. L'assegnazione dell'impianto in via non esclusiva permettendo la fruizione dello stesso ad altri soggetti per diversi mesi all'anno e per diverse ore durante la giornata;

---

<sup>1</sup> Si definisce "concessione di servizi, un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera II) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi"

4. Acquisizione, da parte dell'ente gestore, delle autorizzazioni/certificazioni prescritte dalle norme vigenti per lo svolgimento dell'attività sportiva ed eventi occasionali;
5. Promuovere lo sport giovanile;
6. Garantire lo svolgimento degli allenamenti, la partecipazione all'attività agonistica o l'assistenza tecnica da parte di personale specializzato.

Il soggetto gestore potrà beneficiare dei seguenti introiti:

- a. Quote di iscrizione degli atleti;
- b. Affitto del Campo a soggetti, singoli o associati, per la pratica degli sport consentiti e Biglietteria;
- c. Sponsorizzazioni;

Alla luce delle normative in essere<sup>2</sup> è stata svolta una valutazione circa la rilevanza economica della gestione dell'impianto sportivo "Pio Roccaforti".

La "rilevanza economica" di un servizio pubblico locale è determinata da una molteplicità di fattori concomitanti che dipendono dalle specifiche circostanze e dai vincoli posti alla gestione dei servizi stessi. Ne consegue che la valutazione circa la rilevanza economica dell'impianto sportivo in esame dipende dalla ponderazione di una pluralità di fattori:

1. Specialità sportiva praticata: elemento che determina il bacino di utenza possibile sia in termini di fruitori diretti dell'impianto, sia in termini di frequentatori potenziali.
2. La tipologia dell'impianto sportivo, la sua collocazione logistica e le caratteristiche dell'impianto dal punto di vista architettonico: al fine di valutarne la funzionalità, l'accessibilità, la fruibilità, i costi di gestione annuali, ecc.;
3. La presenza di strutture complementari per l'accoglienza del pubblico;
4. La struttura dei costi e delle modalità di gestione, le tariffe per l'utenza e le attività praticate e nello specifico, la presenza di una gestione remunerativa per l'affidatario;
5. La presenza di vincoli specifici gestionali posti al concessionario che potrebbero limitarne sensibilmente la potenziale redditività, come ad esempio le prestazioni di carattere sociale e ricreativo e l'attribuzione al soggetto gestore di oneri tradizionalmente in capo all'Amministrazione Comunale (ad esempio, le manutenzioni).

Tali elementi sono desumibili da un'analisi assimilabile alla formazione di un piano industriale (business plan), con relativo piano economico-finanziario, nel quale sono evidenziati i dati di costo reale (utenze per attività a pieno regime, manutenzioni, ecc.) e di utilizzo condizionato (ad es. mancate entrate per numero di giorni in cui l'impianto è messo a disposizione dell'amministrazione concedente per attività istituzionali), posti a raffronto con le entrate potenziali derivanti dalla gestione dell'impianto (tariffe utenti, ricavi da affitto dell'impianto per manifestazioni sportive, ecc.) e da attività complementari (ricavi da gestione strutture complementari, sponsorizzazioni, servizio bar, ecc.).

L'impostazione voluta dall'Amministrazione Comunale per la gestione dell'impianto, come sopra illustrato, è tale da configurare la rilevanza economica dell'impianto, in quanto è dimostrata la possibilità di coprire i costi di gestione attraverso i corrispettivi dell'attività in ambito concorrenziale. E' quindi corretta l'adozione dell'istituto della Concessione in applicazione dell'art. 30 "Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione di

---

<sup>2</sup> A tal proposito il riferimento va alla delibera ANAC n. 1300 del 14 dicembre 2016, che ha chiarito la differenza tra impianti sportivi con rilevanza economica, che sono "quelli la cui gestione è remunerativa e quindi in grado di produrre reddito", e impianti sportivi privi di rilevanza economica, che sono "quelli la cui gestione non ha tali caratteristiche e va quindi assistita dall'Ente".

appalti e concessioni, art. 164 e ss relativi ai contratti di concessione, con applicazione delle parti I e II del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Ciò premesso, il presente documento andrà ad illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima dell'affidamento in concessione, con l'intento di fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

Gli obiettivi specifici sono i seguenti:

1. Definire il bacino d'utenza e la domanda potenziale
2. Illustrare il modello concessorio;
3. Indicare e quantificare gli elementi di carattere economico e finanziario che caratterizzano la gestione e la redditività potenziale dell'impianto.

### 3. ANALISI DELLA DOMANDA ATTUALE E PREVISTA

La popolazione residente nel Comune di Serramazzone è di circa 9.000 abitanti, e la conformazione del territorio collinare e montano costituisce un ostacolo all'espansione del bacino d'utenza che si riduce a due o tre comuni limitrofi ma di più ridotte dimensioni.

Come suggerito dalla "Linee guida per l'affidamento delle concessioni di lavori pubblici e di servizi" redatte dall'ANAC<sup>3</sup>, l'analisi della domanda è fondamentale per la scelta delle alternative e per il dimensionamento dell'intervento. In sostanza si tratta di quantificare i bisogni dei beneficiari dell'intervento con stima da basare, il più possibile, su unità fisiche quali ad esempio: il numero di persone interessate all'intervento, il numero di accessi ecc.<sup>4</sup>

Per la stima della "domanda effettiva", l'analisi parte dalla valutazione del "mercato potenziale" dei servizi sportivi oggetto dell'intervento. La base informativa e documentale è costituita dalle statistiche demografiche ISTAT sulla popolazione residente, dalle statistiche ISTAT e CONI riguardanti lo scenario della pratica sportiva in Italia e la frequentazione degli impianti sportivi da parte della popolazione, da cui è possibile distinguere quattro principali atteggiamenti degli italiani verso lo sport: coloro che praticano sport con continuità e saltuariamente, le persone che praticano solo qualche attività fisica e quelli che conducono una vita sedentaria.

Il mercato potenziale dei servizi sportivi, ovvero la loro richiesta nell'ambito di un determinato bacino d'utenza dipende anche da altri fattori che andranno considerati: il potere d'acquisto dei potenziali portatori del bisogno da soddisfare, la concorrenza di altri servizi per il tempo libero, la densità di popolazione sul territorio, la qualità e quantità (quota di mercato) del servizio offerto nel contesto di riferimento e infine la presenza di analoghi impianti sportivi nel bacino esaminato.

---

<sup>3</sup> Linee guida dell'ANAC e in particolare nella determinazione n.10 del 23.9.2015 che riguarda l'affidamento delle concessioni di lavori pubblici e servizi. Punto centrale delle indicazioni contenute nelle linee guida è che presupposto fondamentale per l'avvio della procedura di aggiudicazione è lo studio di fattibilità e nel paragrafo 5 della determinazione dell'ANAC ne vengono elencati tutti gli elementi e i requisiti.

<sup>4</sup> L'elaborazione statistica utilizza i dati più recenti di fonte ISTAT e CONI che illustrano le dinamiche demografiche e la diffusione regionale della pratica sportiva espletata dalle diverse fasce di età. CONI, I numeri dello sport 2017, Centro Studi, Roma, dicembre 2018, in particolare pagina 29 e seguenti. La fonte dei dati per la disaggregazione per classi di età è l'indagine annuale dell'ISTAT "Aspetti della vita quotidiana", dalla quale si legge che circa un terzo della popolazione italiana sopra i tre anni pratica nel tempo libero uno o più sport. Per l'Emilia Romagna la percentuale sale al 38.2%. Per le stime si è utilizzata l'indagine campionaria riferita al 2019, disponibile solo per dati nazionali ma con una ripartizione per classi di età.

Dato il contesto territoriale, per l'individuazione del mercato potenziale è stata utilizzata solo la popolazione residente nel comune di Serramazzoni; in alternativa la metodologia utilizza il criterio della "distanza temporale dal comune di riferimento", calcolata in termini di distanza in Km percorribili oppure come tempo medio che dovrebbe impiegare un potenziale cliente per giungere dal proprio Comune di residenza alla struttura sportiva. In questo caso potrebbero essere considerati due comuni limitrofi, Prignano sulla Secchia e Polinago, ma data la dimensione demografica, la conformazione orografica e la presenza di strutture sportive concorrenti si è preferito escluderli per evitare possibili sovrastime del potenziale di mercato.

Ciò detto, per la stima della domanda di mercato del campo da calcio di Serramazzoni si è proceduto per fasi nell'individuare i seguenti fattori:

1. Il bacino di utenza: si tratta della popolazione risultante dal sito [www.comuni-italiani.it](http://www.comuni-italiani.it) su dati Istat al 1° gennaio 2021 con età maggiore di 3 anni residente nel Comune di Serramazzoni;
2. L'utenza potenziale: la quantificazione dei potenziali clienti è stata effettuata applicando alla popolazione presente nel bacino di utenza la percentuale di popolazione di età superiore a 3 anni che pratica un'attività sportiva con continuità o saltuariamente, come risulta dall'ultima indagine ISTAT specifica disponibile<sup>5</sup>. Si tratta di un valore medio nazionale, ma indagini recenti da parte di ATER confermano che la rilevanza della pratica sportiva in Emilia Romagna è superiore alla media nazionale e quindi giustifica il criterio prudenziale adottato in questo esercizio di stima. La percentuale nel 2019 di popolazione che pratica attività sportiva, in modo continuativo o saltuario, si attesta al 41.0% per i maschi e il 29.2% per le femmine. Nel complesso si possono stimare circa 2.900 persone interessate all'utilizzo del campo sportivo nel Comune di Serramazzoni.

Si riportano di seguito, quale strumento per la rilevazione dell'utenza potenziale, i numeri relativi alla popolazione residente al 31.12.2020 e la stima delle persone che praticano sport.

Tabella 1: Popolazione e Utenza potenziale.

Comune	Popolazione residente	Residenti con età superiore a 3 anni	Persone che praticano sport (Utenza potenziale)
Serramazzoni	8.436	8.241	2.872
Maschi	4.307	4.198	1.686
Femmine	4.129	4.043	1.186

3. Si giunge così a calcolare l'**utenza effettiva**, che per ragioni comprensibili di facilità di accesso si ipotizza abbia come riferimento il Campo da Calcio di Serramazzoni. Anche in questo caso si adotta la stima ISTAT dell'indagine multiscopo sulle preferenze per le discipline sportive, fra le quali il calcio è quella più praticata dalla popolazione maschile, con una frequenza del 38.5% (ma solo dell'1,2% della popolazione femminile) ed una concentrazione tra gli under 35. L'utenza effettiva sarebbe quindi stimata in 663 persone. Si ricorda che nella stima non sono incluse presenze provenienti da altri comuni limitrofi, ma che potrebbero essere comunque interessati a fruire della struttura e delle iniziative proposte.

4. Il passo finale consente di stimare il numero totale di **accessi** all'impianto. Come riferimento si utilizza l'indagine ISTAT che, come sopra evidenziato, individua quattro tipologie di pratica sportiva, per cui si può stimare il **numero totale degli accessi**, applicando dei valori medi di accesso in funzione della frequenza settimanale della pratica sportiva.

Le ipotesi adottate nella stima sono le seguenti:

<sup>5</sup> Fonte: dati.istat.it, Vita quotidiana e opinione dei cittadini – Sport età dettaglio - anno 2019.

- ✓ l'1,4% della popolazione che pratica sport ha una frequenza settimanale occasionale (valore numerico ipotizzato: 6 accessi annui per 48 settimane, pari a 0,125 accessi settimanali)
- ✓ il 13,4% della popolazione che pratica sport, ha una frequenza settimanale di "meno di una volta la settimana" (valore numerico ipotizzato: 24 accessi annui per 48 settimane, pari a 0,50 accessi settimanali)
- ✓ il 51,1% della popolazione che pratica sport ha una frequenza settimanale di "una/due volte alla settimana" (valore numerico ipotizzato: 72 accessi annui per 48 settimane, pari a 1,50 accessi settimanali)
- ✓ il 34,3% della popolazione che pratica sport ha una frequenza settimanale di "più di due volte alla settimana" (valore numerico ipotizzato 120 accessi annui per 48 settimane, pari a 2,50 accessi settimanali).

La stessa fonte ISTAT indica che il 59% dei possibili utenti pratica attività sportiva durante tutto l'anno e quindi nella stima, in via prudenziale, si terrà conto solo di questa tipologia di utenza. Con questo algoritmo si può pertanto stimare il numero totale di accessi/anno, riportato nella Tabella 2.

L'attuale bacino d'utenza è quantificabile in 661 atleti frequentanti le attività continue o saltuarie e 4 società sportive locali fruitrici dell'impianto sportivo.

Un'utenza che può esprimere oltre 31.000 accessi l'anno, implica un utilizzo del campo di calcio per quasi 1400-1500 ore l'anno, un valore piuttosto elevato che va oltre le priorità del servizio pubblico ed è compatibile con le caratteristiche del campo di calcio. Lo studio di fattibilità giustifica la scelta di attribuire la rilevanza economica al servizio di gestione.

Tabella 2: Stima degli accessi annuali

Frequenza annua	Frequenza utenza (%)	N. Accessi annui	Accessi annui/utenza	Accessi totali
Occasionale	1.4	6	9	54
Meno di una volta la settimana	13.4	24	88	2.112
da 1 a 2 volte alla settimana	51.1	72	338	24.336
più di 2 volte la settimana	34.1	120	226	27.120
	<b>100</b>	<b>222</b>	<b>661</b>	<b>53.622</b>
Considerando solo la pratica sportiva durante tutto l'anno: 59%				<b>31.636</b>

(1) Fonte: elaborazione dati ISTAT, Indagine I cittadini e il tempo libero, anno 2015, 2017, Tavola 10.

### Opportunità rilevate e linee di indirizzo

Gli obiettivi perseguiti dal Comune di Serramazzone con la procedura concorsuale sono quelli di garantire la miglior gestione possibile dell'impianto sportivo in oggetto e di valorizzare l'utilizzo sportivo e turistico dell'impianto.

In relazione alla volontà dell'Amministrazione di non accollarsi gli oneri e gli introiti economici della gestione, e considerando che lo strumento è quello della Concessione di servizi, si è ritenuto opportuno prevedere una durata di sei anni rinnovabili a scadenza (In alternativa è possibile valutare l'uso della **formula 3+3 in relazione agli eventuali interventi di miglioria da effettuare in sede di gara**)

Viste le caratteristiche dell'impianto si stima, in via prudenziale, un'apertura durante tutto l'anno solare ed un utilizzo nell'ordine della 1400 ore.

Con il Piano economico e finanziario si illustra un modello economico-finanziario di massima della concessione e si valuta la sua potenzialità in termini di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria. Ha inoltre la funzione di fornire ai concorrenti uno schema di riferimento per l'elaborazione del proprio piano economico-finanziario. Ai sensi dell'art. 165 del D. Lgs. n. 50/2016, i concorrenti assumeranno totalmente il rischio operativo della concessione, che comporta una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato.

#### 4. OBIETTIVI E METODOLOGIA DI ANALISI

##### 4.1 IPOTESI E MODULI DI CALCOLO

Il Piano Economico Finanziario, elaborato con cadenza annuale per tutto il periodo di affidamento, si basa sulle assunzioni temporali riportate nella tabella. Il PEF viene fatto convenzionalmente decorrere dal primo gennaio 2023, chiaramente l'effettiva decorrenza dipenderà dallo svolgimento delle operazioni della Gara di scelta del Gestore e delle conseguenti formalità in ordine all'aggiudicazione provvisoria, definitiva ed alla stipula della Convenzione di Gestione. In ogni modo ciò non avrà alcuna influenza sul modello adottato da presente PEF che sarà semplicemente traslato.

DATE DI RIFERIMENTO	
Data inizio contratto	01/01/2023
Durata Concessione	6 anni (3+3)
Data fine contratto	31/12/2028
Data inizio operatività	01/01/2023
Data fine operatività	31/12/2028

Le ipotesi sono state formulate nel rispetto dei principi enunciati nelle guide ANAC e quindi secondo criteri di prudenza ed attendibilità che trovano un limite nell'impossibilità di predeterminare, con sufficiente precisione, la propensione al rischio e lo spirito imprenditoriale di un "concessionario generico".

Le ipotesi tecnico-operative riguardano essenzialmente il piano di gestione e le modalità di organizzazione dei servizi offerti all'utenza ed il piano delle attività di conduzione e manutenzione dell'impianto che determinano i costi operativi.

Quindi è necessario procedere con:

- la definizione delle tariffe e la stima dei ricavi;
- la quantificazione dei costi di gestione.

##### 4.2 RICAVI DI GESTIONE

I **ricavi di gestione** sono determinati dall'utilizzo e dalle presenze stimate nella precedente fase di prefattibilità, alle quali sono applicate le tariffe approvate con Delibera di Giunta Comunale N. 141 del 30/11/2017, che prevede un dettagliato elenco di attività e tipologie di utilizzo degli spazi da parte degli utenti e la corrispondente tariffazione. In generale gli spazi del mattino sono lasciati a disposizione di terzi, come ad esempio le scuole del territorio, mentre quelli pomeridiani e serali agli allenamenti e alle partite rispettivamente del settore giovanile e degli adulti. I valori delle tariffe sono stati adeguati alle sei categorie adottate dal piano, definendo una media oppure un valore massimo

Non sono previste tariffe di mercato da parte del concessionario.

Le tariffe sono state incrementate annualmente di una percentuale pari al 2.0%.

La stima analitica delle presenze è improntata a ragionevole prudenza, potendo il concessionario conseguire migliori performance ove lo stesso sia in grado di fornire servizi innovativi e radicarsi nel territorio come una presenza affidabile e dinamica.

I dati assunti a base del piano economico finanziario prevedono nel corso dell'anno un utilizzo della struttura di 1.232, che è inferiore allo standard di 1.500 ore /anno che è applicato in strutture con caratteristiche simili.

La tabella riporta le modalità di calcolo impiegate per formulare una stima attendibile e prudenziale dei ricavi. E' stato ipotizzato un utilizza di 32 settimane/anno

Tabella 3: Progetto gestionale

	Ricavi	Ore settimana	n. settimane	ore/anno	Tariffa
Scuola calcio	€ 3.840	8	32	256	15
Affitto campo a società sportive (iscritte campionati)	€ 8.000	14	32	448	15-20
Affitto campo a altre società sportive (partite)	€ 3.200	4	20	80	40
Affitto campo (partite diurno)	€ 3.200	2	32	64	50
Affitto campo a società amatoriali	€ 10.240	8	32	256	40
Affitto campo partite diurno/notturno	€ 10.240	4	32	128	80
Sponsorizzazioni	€ 8.000			0	
<b>Ricavi previsti</b>	<b>€ 46.720</b>	<b>40</b>		<b>1.232</b>	

I ricavi stimati sono i seguenti, suddivisi per attività e tipologia di utenza:

#### 1. Scuola Calcio

Si prevede l'esercizio della scuola calcio sviluppata su sei gruppi di lavoro: lun/mer/ven e margio/sab in due fasce orarie pomeridiane dalle 16.30 alle 18.30. Il numero di iscritti medio che si prevede prudenzialmente è di 10/15 allievi per ogni gruppo di lavoro per un totale di 80 allievi annui. L'organizzazione del percorso didattico sportivo è affidata alle società sportive che percepiscono le rette mensili e provvedono all'organizzazione delle attività. Si stima, per analogia con gli altri impianti sportivi, un utilizzo del campo per 8 ore settimanali alla tariffa oraria di euro 15,00. L'ipotesi gestionale in questo caso deve considerare la presenza di una pluralità di offerta nei comuni limitrofi che comporta sia una maggiore concorrenza, e quindi nella necessità di avere prezzi bassi, e nella ridotta disponibilità di utenti.

#### 2. Affitto campo da calcio per società sportive iscritte ai campionati

Si ipotizza di affittare il campo di calcio per gli allenamenti nelle ore 14.30-16.30 e 18.30-20.30. L'affitto del campo è stimato in 14 ore settimanali alla tariffa oraria di € 20.00.

#### 3. Affitto campo da calcio a società sportive

Si ipotizza di affittare il campo da calcio per lo svolgimento delle partite previste dai calendari sportivi o per tornei amatoriali: si stima un utilizzo di 4 ore settimanali nelle giornate di sabato e domenica per 20 settimane l'anno alla tariffa oraria di € 40.00;

#### 4. Affitto campo da calcio per partite diurne

Il calendario di apertura del campo offre anche l'opportunità di affittare il campo per partite diurne: si stima un utilizzo di 2 ore settimanali alla tariffa di € 50.000:

#### 5. Affitto campo da calcio a società amatoriali

Si ipotizza di affittare il campo per allenamenti e partite a società amatoriali, in fascia serale/notturna; si stima un utilizzo di 8 ore settimanali alla tariffa oraria di € 40.00;

#### 6) Affitto campo per partite serali/notturne:

Si stima un utilizzo di 4 ore settimanali alla tariffa di € 80.00.

#### 7) Altri eventi

Anche se le dotazioni non sono completamente utilizzabili (tribuna senza servizi), il campo da calcio può essere utilizzato per organizzare feste ed eventi. In via prudenziale non sono previsti ricavi, in fase di gara potrebbero essere indicate delle proposte da parte del concessionario

#### 8. Sponsorizzazioni

L'ipotesi di ottenere sponsorizzazioni per la presenza di manifesti/striscioni pubblicitari del campo sportivo è prevista dall'art. 18 del Capitolato Prestazionale. Il corrispettivo potrà consistere sia in denaro (per attività commerciali) che in cambio merce (per i fornitori istituzionali). In ogni caso la valorizzazione media è di € 1000/anno a sponsor per una stima di 8 sponsor.

In sintesi, su base annuale, la stima dei ricavi annui di gestione ammonta a **€ 46.720**, con un utilizzo del campo per 1.232 ore anno. Il ricavo complessivo considera le diverse tariffe (indicizzate) previste dalla Delibera di Giunta del 2017.

### 4.3 COSTI DI GESTIONE

Per quanto riguarda i costi di gestione essi sono stati stimati sulla base di puntuali analisi condotte sui rendiconti delle precedenti gestioni, in particolare riguardanti i costi complessivi delle utenze e dei servizi manutentivi. Sono stati anche confrontati i costi di gestione di attività simili, dalla cui analisi si segnala che la maggior parte dei costi d'esercizio dell'attività è costituito dai costi del personale e dei servizi ed utenze.

Si mette in evidenza che nel presente documento i costi di gestione, riportati nella tabella 4, sono calcolati su base annuale non essendo soggetti ad interruzioni o scorporazioni temporali riferite al solo periodo di apertura dell'impianto, in quanto la concessione impegna il concessionario al mantenimento della struttura anche nei periodi di chiusura.

Tuttavia le suddette stime possono subire delle variazioni, sia in aumento che in diminuzione, non prevedibili in sede di redazione del piano economico finanziario. Anche i costi di gestione sono stati adeguati ai parametri inflazionistici ipotizzati nel precedente paragrafo 2.2.

Per quanto riguarda i costi annuali di gestione, si è tenuto conto delle spese caratteristiche di una struttura turistico-sportiva. Le voci inserite nel piano economico e finanziario, tutte al netto dell'IVA, sono le seguenti:

#### 1. Costo del Personale

Il concessionario deve provvedere alla custodia, alla vigilanza, alla pulizia e alla sicurezza igienico sanitaria del complesso sportivo, degli impianti, delle attrezzature nonché all'apertura e chiusura dello stesso mediante proprio idoneo personale. È stata ipotizzata la presenza di n. 1 addetto per i servizi di pulizia giornaliera e manutenzione degli spogliatoi, dei servizi igienici e degli spazi destinati al pubblico nel periodo

di apertura del centro sportivo, per un totale di 600 ore e un costo annuale di € 12.000. Per il calcolo del costo medio orario dell'addetto, si è fatto riferimento alle tabelle retributive riferite al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti degli impianti e delle attività sportive, imputando un costo di € 20/ora.

## 2. Utenze

Il costo per la fornitura delle utenze (energia elettrica, acqua e gas), è stato stimato facendo riferimento ai consumi delle gestioni precedenti. La voce più rilevante è la spesa per il gas naturale per il riscaldamento degli spogliatoi e l'acqua delle docce, che su base annuale presenta un consumo di 8.000 Smc. Si è tenuto conto che rispetto al passato, fattori esogeni hanno modificato al rialzo le tariffe del vettore energetico. Nei 12 mesi della stagione sportiva 2021-2022 con un prezzo medio cresciuto da € 0.69 a € 1.12, con un valore medio di € 0.90 Smc. Per l'anno 2022 e successivo la stima del prezzo si pone in una forcella di € 1.40-1.50 Smc. Ne consegue che rispetto al costo medio storico, la spesa per la fornitura di gas naturale è raddoppiata (€ 9.600 ipotesi ottimistica) oppure quasi triplicata (€ 12.000. ipotesi pessimistica con durata di 6 anni). Nel PEF aggiornato viene inserito un costo annuale complessivo medio tra questi due estremi, ovvero € 10.800.

Segue il consumo di energia elettrica per l'illuminazione del campo da calcio e la palazzina degli spogliatoi. Il consumo storico che si attesta sui 15.000 kWh/anno. Nell'attuale fase di incertezza sull'andamento del prezzo dell'energia, che ha visto più che raddoppiare la tariffa durante la stagione sportiva 2021-2022, si è ipotizzato una tariffa media di € 0.40 kWh, con una spesa complessiva di € 6.000.

Infine il servizio idrico. Sulla base dei consumi storici mensili si stima un consumo medio di 530 mc/anno. Considerando una tariffa di € 1.40/mc il costo complessivo di acqua è stimato in € 750.

Per il primo anno della concessione la spesa per utenze ammontano a € 17.550.

## 3. Canone di concessione e TARI

E' stato previsto un canone annuale di concessione che rappresenta il prezzo posto a base di gara, e viene fissato in euro 2.000,00, oltre IVA di legge. Il canone è soggetto ad aumento da parte dei concorrenti. Nella voce di spesa è considerata anche la tassa locale sui rifiuti urbani (TARI) per un importo preventivabile di € 440 annui.

## 4. Manutenzione ordinaria e programmata

Il mantenimento in efficienza dell'impianto sportivo, degli immobili e dei relativi impianti tecnologici, delle recinzioni e delle dotazioni e spazi di pertinenza richiede attività manutentive e di riparazione sui beni più esposti ad usura (in particolare il manto in sintetico del campo da calcio, l'impianto di illuminazione esterno, le aree verdi di pertinenza) che saranno svolte dal personale del soggetto concessionario o mediante affidamento a terzi in maniera programmata al fine di scongiurare il deprezzamento del bene. Le specifiche tecniche inerenti le modalità di esecuzione delle manutenzioni del campo da calcio in erba sintetica sono riportate in dettaglio nel "Piano di Manutenzione", al fine di mantenere l'omologazione del campo, distinguendo la manutenzione ordinaria (settimanale e mensile) e la manutenzione annuale programmata che sarà effettuata dalla ditta incaricata. La spesa annuale di manutenzione del manto è indicata in € 5.500 (€ 1.500 per MO ed € 4.000 per MS). Per la manutenzione ordinaria degli impianti e attrezzature, degli spogliatoi e delle aree verdi si stima una spesa annuale di € 1.500. Il piano stima pertanto una spesa manutentiva annuale di € 7.000.

## 5. Assicurazioni

Il Concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio. Il Concessionario è garante del corretto uso dell'impianto da parte degli utenti ed è tenuto pertanto a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori. L'art. 22 della Capitolato Prestazionale indica i massimali di garanzia delle polizze RCO e RCT e dell'assicurazione del Rischio locativo. Il piano stima il costo delle polizze assicurative nell'ordine dell'2% del valore dei ricavi. Negli oneri assicurativi

è anche compreso il costo della cauzione o della fidejussione costituita a garanzia del contratto di concessione come previsto dall'articolo 93, commi 2 e 3 del D.Lgs 50/2016. L'importo complessivo è stimato in € 1.000.

#### 6. Costi di gestione amministrativa

Spettano al concessionario tutte le attività amministrative riguardanti la gestione dell'impianto e le relazioni con l'utenza e l'Amministrazione Comunale. A titolo di esempio sono qui compresi i costi relativi alla regolare tenuta della contabilità, al pagamento delle imposte, al reporting periodico previsto dal Capitolato Prestazionale, nonché i costi per cancelleria e materiali d'uso e consumo, le spese telefoniche e le spese di pubblicità. L'ammontare annuo è stimato in € 2.000, con un minimo di 100 ore annuali ad un costo medio orario di € 20.0. e di altri € 500 per spese di acquisto di beni e servizi.

#### 7. Altri costi e spese varie

In questa voce sono ricomprese spese relative ai materiali di uso e consumo per le pulizie e i servizi di disinfestazione e derattizzazione delle aree dell'impianto, per un importo stimato di € 500, e l'acquisto di attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività sportive per altri € 300.

Tabella 4: Costi di gestione

Voci di costo	Via Brenta Serramazzone
<b>1</b> Personale e Mano d'opera per gestione, pulizie	12.000
<b>2</b> Consumo acqua	750
<b>3</b> Gestione calore	10.800
<b>4</b> Consumo energia elettrica	6.000
<b>5</b> Tariffa rifiuti - canone concessione	2.440
<b>6</b> Materiali di uso e consumo	500
<b>7</b> Materiali di pulizia e igiene	500
<b>8</b> Manutenzione ordinaria campo sintetico, impianti, spogliatoi e area verde	3.000
<b>9</b> Manutenzione annuale programmata campo sintetico	4.000
<b>10</b> Assicurazione	1.000
<b>11</b> Spese generali di amministrazione	2.500
<b>12</b> Acquisto attrezzature	300
<b>13</b> Spese varie (servizi)	
<b>Totale complessivo</b>	<b>43.790</b>

In sintesi, su base annuale, il Piano stima in € 43.790 l'importo dei costi operativa di gestione. Dall'analisi globale dei costi e ricavi totali, come riportato nella tabella precedenti si può affermare che le potenzialità minime della struttura permettono di poter raggiungere il break-even point senza troppe difficoltà già dal primo anno di gestione.

#### 4.4 AMMORTAMENTI

Il progetto non prevede spese per investimento e quindi nel conto economico non figurano accantonamenti per ammortamento.

#### 4.5 IPOTESI FISCALI

Nella formulazione del contesto fiscale, necessario per la valutazione dell'impatto che l'imposizione fiscale diretta ed indiretta avrà sulla redditività e sulla sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, sono state assunte le seguenti ipotesi di base:

- a) Il concessionario soggetto neocostituito con forma giuridica di società di capitali;
- b) aliquota IVA applicata alle opere murarie: 10%; applicata alle spese di progettazione e agli arredi: 22%; applicata sui costi e sui ricavi di esercizio: 22%.
- c) aliquota IRES vigente al 24.00%;
- d) aliquota IRAP applicata in Emilia Romagna al 3.9%.

La base imponibile IRES corrisponde, nel modello, all'utile ante imposte risultante dal conto economico di periodo; è stato ipotizzato, come previsto dalla normativa fiscale, il riporto delle eventuali perdite d'esercizio a deduzione della base imponibile IRES degli anni successivi.

La struttura di calcolo utilizzata per definire la base imponibile IRAP, invece, si basa sul principio secondo cui tale imposta deve essere calcolata sulla differenza tra i ricavi dell'attività imprenditoriale ed i costi per l'acquisto di materie prime, beni strumentali, e servizi professionali – cioè il valore della produzione netta.

#### 4.6 STRUTTURA FINANZIARIA

Poiché non sono previsti investimenti è plausibile che la società di gestione (concessionario) copra il fabbisogno finanziario della gestione con il capitale circolante derivante dalla gestione. Non vi sono quindi rapporti di indebitamento con banche o altre istituzioni finanziarie.

#### 4.7 IPOTESI MACROECONOMICHE

L'analisi economico finanziaria, al fine di ridurre l'impatto del rischio inflazionistico, è stata effettuata "a prezzi correnti". L'adeguamento all'inflazione è stato effettuato indicizzando sia i valori dei costi che quello dei ricavi ad un tasso dell'inflazione stimato pari al 2,0% (dal luglio 2021, considerato dalla BCE obiettivo di inflazione simmetrico nel medio termine).

#### 5. ELABORATI DI OUTPUT

Dopo aver definito tutte le ipotesi sono stati elaborati i seguenti prospetti allegati:

- a) conto economico;
- b) stato patrimoniale;
- c) flussi di cassa;
- d) indicatori di progetto.

Per quanto riguarda gli elaborati indicati alle lettere a) e b), non si ritiene che necessitino di particolari chiarimenti. Si tratta di documenti predisposti anno per anno per tutto il periodo della concessione secondo gli schemi previsti dal codice civile e dai corretti principi contabili.

Conto economico: La dinamica reddituale riportata nella Tabella del Conto Economico è positiva in tutti gli anni della concessione, anche nella fase iniziale di avvio.

Stato Patrimoniale: si osserva l'evoluzione positiva del Patrimonio Netto (Equity) e dell'accumulazione delle giacenze di Cassa come conseguenza della redditività della gestione del progetto.

## 5.1 IL CONTO ECONOMICO

Campo PIO ROCCAFORTI (12 settembre 2022)							
Conto Economico	TOTALE	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028
<b>Ricavi</b>							
Scuola calcio	24,223	3,840	3,917	3,995	4,075	4,157	4,240
Affitto campo a società sportive (iscritte competi	50,465	8,000	8,160	8,323	8,490	8,659	8,833
Affitto campo a altre società sportive (partite)	20,186	3,200	3,264	3,329	3,396	3,464	3,533
Affitto campo (partite diurno)	20,186	3,200	3,264	3,329	3,396	3,464	3,533
Affitto campo a società amatoriali	64,595	10,240	10,445	10,654	10,867	11,084	11,306
Affitto campo partite diurno/notturno	64,595	10,240	10,445	10,654	10,867	11,084	11,306
Sponsorizzazioni	50,465	8,000	8,160	8,323	8,490	8,659	8,833
<b>Totale Ricavi (Valore della produzione)</b>	<b>294,715</b>	<b>46,720</b>	<b>47,654</b>	<b>48,607</b>	<b>49,580</b>	<b>50,571</b>	<b>51,583</b>
1. Personale e mano d'opera annuale	-75,697	-12,000	-12,240	-12,485	-12,734	-12,989	-13,249
2. Consumo acqua	-4,731	-750	-765	-780	-796	-812	-828
3. Consumo calore	-68,128	-10,800	-11,016	-11,236	-11,461	-11,690	-11,924
4. Consumo energia elettrica	-37,849	-6,000	-6,120	-6,242	-6,367	-6,495	-6,624
5. Tassa rifiuti e canone concessione	-15,392	-2,440	-2,489	-2,539	-2,589	-2,641	-2,694
6. Materiali d'uso e consumo	-3,154	-500	-510	-520	-531	-541	-552
7. Materiali di pulizia e igiene	-3,154	-500	-510	-520	-531	-541	-552
8. Manutenzione ordinaria campo sintetico, impianti e spogliatoi	-18,924	-3,000	-3,060	-3,121	-3,184	-3,247	-3,312
9. Manutenzione annuale programmata campo sintetico	-25,232	-4,000	-4,080	-4,162	-4,245	-4,330	-4,416
10. Assicurazione	-6,308	-1,000	-1,020	-1,040	-1,061	-1,082	-1,104
11. Spese generali di amministrazione	-15,770	-2,500	-2,550	-2,601	-2,653	-2,706	-2,760
12. Acquisto attrezzature	-1,892	-300	-306	-312	-318	-325	-331
13. Spese varie (servizi)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Costi</b>	<b>-276,233</b>	<b>-43,790</b>	<b>-44,666</b>	<b>-45,559</b>	<b>-46,470</b>	<b>-47,400</b>	<b>-48,348</b>
<b>EBITDA</b>	<b>18,483</b>	<b>2,930</b>	<b>2,989</b>	<b>3,048</b>	<b>3,109</b>	<b>3,172</b>	<b>3,235</b>
Ebitda % su Ricavi	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6%	6%	6%
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EBIT</b>	<b>18,483</b>	<b>2,930</b>	<b>2,989</b>	<b>3,048</b>	<b>3,109</b>	<b>3,172</b>	<b>3,235</b>
Ebit % su Ricavi	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6%	6%	6%
<b>Oneri Finanziari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile Ante Imposte - EBT</b>	<b>18,483</b>	<b>2,930</b>	<b>2,989</b>	<b>3,048</b>	<b>3,109</b>	<b>3,172</b>	<b>3,235</b>
Ebt % su Ricavi	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6%	6%	6%
<b>Tax</b>	<b>8,222</b>	<b>1,285</b>	<b>1,311</b>	<b>1,337</b>	<b>1,364</b>	<b>1,391</b>	<b>1,532</b>
IRES (su Utile ante imposte)		703	717	732	746	761	890
IRAP (Su EBIT + Personale)		582	594	606	618	630	643
<b>Risultato netto</b>	<b>10,261</b>	<b>1,645</b>	<b>1,677</b>	<b>1,711</b>	<b>1,745</b>	<b>1,780</b>	<b>1,702</b>
Net Income % su Ricavi	3.5%	3.52%	3.52%	3.52%	3.52%	3.52%	3.30%
Dividendi distribuiti							
Utile a riserva	10,261	1,645	3,322	5,033	6,778	8,558	10,261

## 5.2 LO STATO PATRIMONIALE

Campo PIO ROCCAFORTI (12 settembre 2022)							
Stato Patrimoniale	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	
<b>Attivo</b>	<b>1,645</b>	<b>3,322</b>	<b>5,033</b>	<b>6,778</b>	<b>8,558</b>	<b>10,261</b>	
Cassa (DSRA, M&SRA, Capex)	1,645	3,322	5,033	6,778	8,558	10,261	
Crediti IVA	0	0	0				
Attivo a breve termine							
Rimanenze							
Attivo fisso netto	0	0	0	0	0	0	0
<i>Immobilizzazioni</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Contributo in conto capitale</i>							
<i>F.do ammortamento</i>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Passivo</b>	<b>1,645</b>	<b>3,322</b>	<b>5,033</b>	<b>6,778</b>	<b>8,558</b>	<b>10,261</b>	
Equity	1,645	3,322	5,033	6,778	8,558	10,261	
Passivo a breve termine							
Fondi Acc Manutenzione							
Posizione finanziaria netta	0	0	0	0	0	0	0
<i>Debito Ponte</i>							
<i>Debito M/L</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Debito a BT</i>	0	0	0	0	0	0	0

## 5.3 IL FLUSSO DI CASSA

Per quanto riguarda invece il flusso di cassa che riporta gli incassi e i pagamenti, occorre precisare che tale documento rappresenta la base per effettuare le valutazioni di redditività e sostenibilità finanziaria. Tra le ipotesi adottate non sono previste dilazioni di pagamenti, nè per i ricavi, che in molti caso sono contestuali, nè per i pagamenti che vengono effettuati nel mese di fatturazione. E' una ipotesi forte, che esclude la formazione di crediti o debiti e quindi una variazione del Capitale circolante netto. E' comunque coerente con le caratteristiche principali della Concessione in esame, dove i valori di cassa si sovrappongono ai valori di competenza. Vediamo pertanto che le voci più rilevanti dei Cash Flow sono l'EBIT e le imposte di competenza nell'anno, che come somma algebrica determinano un flusso di cassa positivo in tutti i 6 anni della durata della Concessione. Tale flusso viene destinato all'incremento della tesoreria disponibile.

Sono del tutto assenti le variazioni del Cash Flow attribuibili agli investimenti (non sono previsti lavori e opere, del capitale circolante netto e o alla gestione IVA.

Vengono evidenziati nell'elaborazione del Cash Flow prospettico due indicatori, il Flusso di cassa operativo (FCFO) e il Flusso di cassa libero (FCFE). I due indicatori sono individuati e risultano sempre positivi generando una accumulazione complessiva di € 10.261.

Campo PIO ROCCAFORTI (12 settembre 2022)							
	1	2	3	4	5	6	
Cash Flow	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
(+) Ebit	2,930	2,989	3,048	3,109	3,172	3,235	
(-) Tax	-1,285	-1,311	-1,337	-1,364	-1,391	-1,532	
(=) NOPAT (Net operating profit after taxes)	1,645	1,677	1,711	1,745	1,780	1,702	
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0	0	
Variazione O&MRA	0	0	0	0	0	0	
Variazione TFR	0	0	0	0	0	0	
Variazione Contributo Regione	0	0	0	0	0	0	
Variazione del CCN	0	0	0	0	0	0	
Incremento debiti fiscali (decremento crediti fiscali)	0	0	0	0	0	0	
Incremento crediti fiscali (decremento debiti fiscali)	0	0	0	0	0	0	
<b>FCFO (lordo Investimenti)</b>	<b>10,261</b>	<b>1,645</b>	<b>1,677</b>	<b>1,711</b>	<b>1,745</b>	<b>1,780</b>	<b>1,702</b>
Investimenti	0	0	0	0	0	0	0
Contributo del Comune							
<b>FCFO</b>	<b>10,261</b>	<b>1,645</b>	<b>1,677</b>	<b>1,711</b>	<b>1,745</b>	<b>1,780</b>	<b>1,702</b>
Variazione Equity	0	0	0	0	0	0	0
Variazione Debito Finanziamento	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi	0	0	0	0	0	0	0
Tax shield	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cash Flow</b>	<b>10,261</b>	<b>1,645</b>	<b>1,677</b>	<b>1,711</b>	<b>1,745</b>	<b>1,780</b>	<b>1,702</b>
<b>Cash Flow Progressivo</b>		<b>1,645</b>	<b>3,322</b>	<b>5,033</b>	<b>6,778</b>	<b>8,558</b>	<b>10,261</b>
<i>check</i>		<i>ok</i>	<i>ok</i>	<i>ok</i>	<i>ok</i>	<i>ok</i>	<i>ok</i>
<b>FCFE</b>	<b>10,261</b>	<b>1,645</b>	<b>1,677</b>	<b>1,711</b>	<b>1,745</b>	<b>1,780</b>	<b>1,702</b>

#### 5.4. INDICATORI DI PROGETTO

Per esprimere la misura della redditività e quindi valutare la convenienza economica del Progetto sono stati utilizzati gli indici del VAN e del TIR.

Le ipotesi adottate sulla struttura finanziaria, che esclude la necessità di un apporto di risorse finanziarie da parte del Concessionario o di terzi, non richiedono il calcolo degli indicatori di sostenibilità finanziaria o di bancabilità della concessione. Non verranno pertanto calcolati indicatori DSCR (Debt Service Cover Ratio) e LLCR (Loan Life Cover Ratio) in quanto non occorre dimostrare la capacità della concessione di generare flussi di cassa sufficienti a garantire la copertura del servizio del debito in un determinato anno o in riferimento all'intero periodo di rimborso del finanziamento contratto.

In proposito appare utile osservare che un VAN di valore positivo rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'operazione. Analiticamente esso risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione dell'intervento, scontati al tasso di attualizzazione che è stimato al 5,00%.

Un VAN positivo testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale e corrente, e remunerare eventualmente i capitali impiegati nell'operazione e lasciare risorse disponibili per altre iniziative.

I valori dell'indicatore sono i seguenti:

<b>VAN di Progetto (pre tax)</b>	<b>€ 16.371</b>
<b>VAN di Progetto (post tax)</b>	<b>€ 9.100</b>
Tasso di sconto: 5.00%	

Il TIR non viene calcolato in quanto la concessione non comporta alcun investimento iniziale ed i flussi annuali presentato sempre dei valori positivi. Quindi nel progetto in esame l'indicatore non va preso in considerazione

## 5.5 VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'Art. 167 comma 1 del Dlgs 50/2016 del Codice degli Appalti il Valore della Concessione è costituito dal fatturato totale del Concessionario per tutta la durata del Contratto, al netto dell'IVA.

Per il presente Progetto, il Valore della Concessione è rappresentato dal totale dei Ricavi del Concessionario nell'arco della durata del Contratto, ed ammonta a complessivi **€ 280.320** netto IVA (a prezzi costanti).

## 6. CONCLUSIONI SULLA FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

Ipotizzando una concessione di servizi della durata di 6 anni, le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una sufficiente capacità economica a produrre reddito tale da sostenere le attività richieste, così come l'analisi dei flussi finanziari evidenzia il progressivo miglioramento della liquidità e un VAN (pre tax) di € 16.371. Il MOL (EBITDA), indicatore dell'efficienza economica, risulta positivo durante tutta la durata della concessione.

Se le previsioni si riveleranno esatte il concessionario sarà in grado di onorare i propri impegni sia a breve che a medio termine, proprio a seguito dell'autofinanziamento prodotto dalla gestione corrente caratteristica.

Il progetto redatto dall'Amministrazione è sostenibile e conforme agli standard di ANAC e delle best practices del settore.

Il valore stimato della concessione, sulla base di quanto previsto dall'articolo 167 del Codice, risulta essere pari ad € 280.320 (a prezzi costanti) per l'intera durata di anni 6.

Con riferimento al PEF, è previsto un canone annuo di concessione a base d'asta pari ad € 2.000,00 (duemila/00 Euro) oltre I.V.A. se dovuta.