

*ALBA ORIENS SSD a r.l.*  
*SAN MAURO SSD a r.l.*  
A.T.I. COSTITUITA

**RIMODULAZIONE PEF DELLA CONCESSIONE  
PER RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE  
SITO IN CAIVANO – NA – ATTRAVERSO APPORTO DI CAPITALI  
PRIVATI**

**Piano economico - finanziario  
Della proposta di investimento**

# **SOMMARIO**

## **1. Premessa**

## **2. Le ipotesi del modello economico e finanziario**

- 2.1. Gli investimenti previsti
- 2.2. I costi ed i tempi previsti di realizzazione
- 2.3. Il Piano degli ammortamenti

## **3. Analisi fattibilità finanziaria della proposta di investimento**

- 3.1. Premesse metodologiche
- 3.2. La struttura finanziaria del progetto di investimento
- 3.3 Il Conto Economico Previsionale:
  - 3.3.1 I costi di esercizio
  - 3.3.2 I ricavi di esercizio
- 3.4 I flussi di cassa Previsionali e gli indicatori di progetto

## **4. Analisi della fattibilità economica della proposta di investimento**

- 4.1 Analisi economica
- 4.2 Il Valore Attuale Netto (VAN) ed il Tasso interno di rendimento (TIR)

## **5. Schema di sistema tariffario**

## **6. Allegati**

**Allegato 1- Piano degli ammortamenti**

**Allegato 2 – Conto Economico Previsionale**

**Allegato 3 – Flussi di cassa previsionali ed indicatori di progetto**

**Allegato 4 – VAN e TIR di progetto**



## 1. Premessa

La società sportiva dilettantistica ALBA ORIENS SSD a r.l., in qualità di capofila di costituita AT.I., con la società SAN MAURO SSD a r.l., altrettanto soggetto sportivo dilettantistico, si presenta in veste di concessionario del progetto di gestione, valorizzazione e riqualificazione del centro sportivo pubblico polivalente sito nel Comune di Caivano.

La presente proposta di Piano Economico Finanziario costituisce una rimodulazione di quella formulata in sede di gara poiché lo stato odierno del complesso sportivo ha raggiunto un tale livello di degrado ed abbandono da rendere necessario un aggiornamento del quadro economico dell'intero progetto di investimento, che ovviamente determina una rivisitazione degli aspetti economici e finanziari.

Al riguardo si precisa che dal punto di vista delle attività di gestione da svolgere non vi è alcuna modifica dell'elaborazione prodotta in sede di gara, bensì gli interventi modificativi riguardano:

- Il valore complessivo del progetto di investimento che passa da un quadro economico di Euro **euro 2.499.036,66** (duemilioni quattrocento novantanove mila trentasei/66) (IVA inclusa) ad un valore complessivo di Euro **7.700.143,70 (settemilioni settecento mila cento quarantatre/70)** (IVA inclusa);
- La struttura finanziaria del progetto di investimento.

Pertanto gli obiettivi qualitativi del progetto di riqualificazione proposto del complesso sportivo rimangono i medesimi e cioè:

- 1) Formulare ed arricchire l'offerta di servizi sportivi presenti sul territorio;
- 2) Implementare l'offerta di attività culturali e del tempo libero;
- 3) Migliorare qualitativamente la produttività dell'impianto sportivo mettendo in funzione anche spazi della struttura sino ad oggi inutilizzati;
- 4) Trasformare il Complesso sportivo sito in Via Necropoli del Comune di Caivano in un luogo di aggregazione sportivo, culturale e del tempo libero per la popolazione.

Si ricorda, che entrambi i partner hanno (sul piano civilistico) la natura di società di capitali sportivo dilettantistiche, quindi non finalizzate al lucro e che il Piano Economico Finanziario viene predisposto ipotizzando una gestione diretta da parte raggruppamento costituito, con l'obiettivo di condurre la gestione del complesso sportivo in maniera economicamente e finanziariamente sostenibili.

Il centro sportivo è situato nell'area denominata Rione Parco Verde del Comune di Caivano, una zona periferica comunque ben collegata alle grandi arterie viarie che si estende su di una superficie di circa 40.000 mq.

La popolazione di riferimento, che costituisce una congrua potenziale domanda di servizi sia sportivi sia ludico/ricreativi, comprende i seguenti Comuni:

CAIVANO	37.790
CARDITO	22.716
CRISPANO	12.326
FRATTAMINORE	16.230
ORTA DI ATELLA	27.306



SUCCIVO	8.476
AFRAGOLA	64.558

Per un totale complessivo (in termini assoluti) di popolazione residente pari a 189.402 abitanti (fonte di riferimento: dati Istat 2017).

Tradotta in termini percentuali, vale a dire % di potenziali frequentatori del centro sportivo in base alla zona di residenza, la domanda di servizi sportivi è espressa dalla popolazione relativa indicata nella seguente tabella:

CAIVANO	37.790	50%	18.895
CARDITO	22.716	13%	2.953
CRISPANO	12.326	10%	1.233
FRATTAMINORE	16.230	10%	1.623
ORTA DI ATELLA	27.306	13%	3.550
SUCCIVO	8.476	1%	85
AFRAGOLA	64.558	3%	1.937

Per un totale complessivo di 30.276 abitanti.

## 2. Le ipotesi del modello economico - finanziario

Ricordiamo l'attuale composizione del complesso sportivo:

- Piscina coperta;
- Palestra coperta;
- Pista atletica leggera;
- Campo di basket;
- Campo polivalente per palla a mano;
- Campi da tennis
- Servizi igienici ed altri impianti
- Area verde composta da un parco pubblico

Le ipotesi a base della proposta di investimento che rimangono le stesse sono:

- 1) Gli interventi di realizzazione, ristrutturazione e miglioramento del complesso sportivo volti al recupero ed alla migliore fruibilità qualitativa e quantitativa dell'intero impianto e dei servizi sportivi nonché ludico-ricreativi e culturali offerti a totale carico del raggruppamento;
- 2) La proposta di durata della concessione: anni 28 e n. 6 mesi;
- 3) Il canone di concessione annuo da corrispondere al Comune;
- 4) La riduzione del costo delle utenze (energia elettrica, gas ed acqua) grazie agli interventi di riqualificazione eco-sostenibili previsti.

Considerato, invece, l'aumento sostenuto del costo totale dell'investimento, si propone:



- Una nuova struttura di finanziamento dell'operazione che, non avverrà più nella sola forma del capitale di rischio ma anche con contributi a fondo perduto;
- Un intervento pubblico ulteriore nella forma della cessione del diritto di superficie dell'area su cui insiste il complesso sportivo con lo scopo di assicurare l'equilibrio economico finanziario della proposta di investimento, ai sensi dell'articolo 165 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice degli appalti pubblici).

Inoltre si ricorda che il presente elaborato viene redatto dal punto di vista fiscale, economico e finanziario tenendo conto che il raggruppamento, come già ribadito, è composto da società sportive dilettantistiche che godono di un regime fiscale agevolato L.398/91, per il quale si applica un trattamento fiscale di favore per le attività svolte in diretta attuazione degli scopi istituzionali, nonché per lo svolgimento di attività di natura commerciale ma realizzate comunque in diretta attuazione delle finalità istituzionali.

## **2.1. Gli investimenti previsti**

Gli investimenti previsti mantengono la struttura a blocchi proposta in sede di gara e quindi sono suddivisi in :

- a) Lavori di manutenzione straordinaria;
- b) Lavori di nuova costruzione consistenti in: realizzazione ex novo di piscina scoperta 50x25 per la balneazione estiva, piscina solarium e con acquascivoli con relativi servizi ed impianti, n. 1 campo di calcetto, n. 2 campi da beach-volley e n. 2 campi da padel.
- c) Nuove opere green, con l'intento di applicare il concetto di eco-sostenibilità all'impianto sportivo assicurando cospicui risparmi sui consumi di energia elettrica, gas ed acqua.

Gli obiettivi della proposta di investimento sono:

- con le opere di manutenzione straordinaria riattivare il blocco esistente composto da piscina coperta e palestra che da molti anni non è più in uso, nonché proporre sia uno spazio ludico ricreativo composto da area giochi per bambini con annessa sala per feste e servizio ristoro, sia ampliare l'offerta sportiva attraverso la realizzazione di N. 2 campi da padel;
- con le opere di nuova realizzazione creare la proposta per la balneazione estiva con acquascivoli e servizio bouvette, realizzazione del parcheggio esterno a pagamento; riconversione dei campi esterni esistenti in n. 1 campo di calcetto e n. 2 campi di beach volley.
- Con le nuove opere green, rendere l'intero complesso sportivo eco-sostenibile in termini di economie di costi di gestione e di impatto ambientale;
- riqualificare il parco pubblico presente a servizio della cittadinanza e del tempo libero.

## **2.2. I costi ed i tempi previsti di realizzazione**

Il quadro economico generale degli interventi, rispetto alla precedente proposta, viene riformulato secondo un nuovo quadro economico generale del valore complessivo di **Euro 7.700.143,70** (settemilionesettecentomilacentotrentatré/70) (IVA inclusa), poiché, come da

sempre sostenuto, per i soggetti giuridici facenti parte del raggruppamento costituito, l'IVA sugli acquisti costituisce un COSTO e non una partita di giro.

I tempi di realizzazione previsti per l'avvio e la conclusione dei lavori sono sempre n. 36 mesi, cioè anni 3, prevedendo il seguente orizzonte temporale:

- N. 18 mesi per i lavori di manutenzione straordinaria, da marzo 2023 a giugno 2024;
- N. 18 mesi per le opere di nuova costruzione da settembre 2024 a novembre 2025 (provvedendo prima alla consegna dell'area ludico ricreativa per bambini e sala feste e per ultima la consegna delle piscine scoperte per la balneazione estiva).
- N. 18 mesi per le opere green da maggio 2024 ad ottobre 2025.



## QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

### Lavori di riqualificazione del centro Sportivo Polivalente sito in Caivano (NA), alla Via Necropoli.

La previsione di spesa è stata definita in via preliminare sulla base del prezzario generale della Regione Campania. Laddove ciò non è stato possibile, si è proceduto ad una definizione di nuovi prezzi sulla base di indagini di mercato.

A	LAVORI DA ESEGUIRE	
<b>LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>		
A1	Importo lavori	3.179.329,23 €
A2	Oneri della stima della sicurezza	63.586,58 €
Totale A1+A2		<b>3.242.915,81 €</b>
<b>LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>		
A3	Importo lavori	2.778.690,96 €
A4	Oneri della stima della sicurezza	33.344,29 €
Totale A3+A4		<b>2.812.035,25 €</b>
<b>FOTOVOLTAICO - SOLARE TERMICO</b>		
A5	Importo lavori	330.418,42 €
A6	Oneri della stima della sicurezza	3.965,02 €
		<b>334.383,44 €</b>
Totale Lavori A		<b>6.389.334,51 €</b>
B	IVA - SPESE TECNICHE-SPESE GENERALI -ARREDI	
B1	IVA sui lavori (10% di A+B)	638.933,45 €
B2	Spese Tecniche lavori di manutenzione straordinaria	24.182,00 €
B3	Spese Tecniche lavori di nuova costruzione	84.767,00 €
B4	Spese generali-allacci utenze	10.000,00 €
B5	Forniture attrezzatura piscina ( corsie , blocchi partenza , campo pallanuoto ,avvolgitore , aspirafanghi ecc.) attrezzatura piscina coperta ( corsie, blocchi partenza , campo pallanuoto ,avvolgitore , aspirafanghi ecc.) arredi spogliatoi piscina e palestra (panche ed armadi ) allestimento bar interno , allestimento bar ristorante esterno, arredi palestra con attrezzatura ( con cardio fitness +isotoniche e altro ) , allestimento spiaggia ( sdraio ed ombrelloni ) , allestimento piscine ricreative .	420.000,00 €
B6	Forniture di attrezzature per sala giochi bimbi	10.000,00 €
B7	IVA al 22% su spese arredi e attrezzature	94.600,00 €
B8	C.N.P.A.I.A. (4% su spese tecniche)	4.357,96 €
B9	IVA al 22% su spese tecniche e C.N.P.A.I.A.	23.968,78 €
Totale Lavori B		<b>1.310.809,19 €</b>
<b>Totale A+B</b>		<b>7.700.143,70 €</b>

## 2.3 Il piano degli ammortamenti

Il Piano degli ammortamenti riportato nell'allegato 1) distingue le spese previste dal programma di investimento in tre principali categorie di beni ad utilità pluriennale:

- Migliorie su beni di terzi – trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria da realizzarsi su beni di proprietà del Comune;
- Oneri ad utilità pluriennale – con riferimento ai compensi professionali per i servizi di progettazione e realizzazione del programma di investimento;
- Beni di nuova costruzione.

Il Piano degli ammortamenti è stato formulato alle seguenti condizioni:

- 1) I costi di investimento per un valore complessivo di euro 7.700.143,70 verranno sostenuti nel periodo 2023-2025;
- 2) L'IVA prevista sul programma di investimento è stata computata direttamente tra gli oneri pluriennali e/o immobilizzazioni materiali in quanto costo pluriennale per il raggruppamento costituito, in funzione del particolare regime fiscale di cui godono le società sportive concessionarie;
- 3) Periodo massimo di amm.to pari ad anni 20 per i lavori qualificati come migliorie su beni di terzi – nel rispetto del principio OIC 24, secondo cui i *“costi di manutenzioni straordinaria capitalizzati vanno ammortizzati nel periodo più breve tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo di locazione/affitto/concessione pubblica”*;
- 4) Periodo massimo di amm.to pari ad anni 28 e n. 6 mesi (cioè l'intera durata della concessione) per i lavori riferiti alle nuove strutture sportive da realizzare che (nel rispetto del principio contabile OIC 16) renderanno la loro utilità per l'intera durata della concessione;
- 5) Quota costante di ammortamento a meno del primo anno di entrata in esercizio dell'immobilizzazione materiale e/o immateriale e l'ultimo periodo stimato di durata della concessione pari a n. 6 mesi.



### **3. Analisi fattibilità finanziaria della proposta di investimento**

#### **3.1. Premesse metodologiche**

La metodologia per la valutazione della sostenibilità economica e finanziaria del programma di investimento prevede la predisposizione di un modello di simulazione in grado di stimare i flussi di cassa in uscita, legati ai costi di investimento, ai costi di manutenzione e gestione e quelli in entrata, generati dall'incasso dei proventi istituzionali e commerciali all'interno di un orizzonte temporale predefinito.

Infatti nella forma di partenariato pubblico-privata l'operazione di concessione per la riqualificazione e gestione di assets pubblici a tariffazione sull'utenza (come nel nostro progetto) è definita "opera calda".

L'attuale modello dimostra che, nonostante l'aumento vertiginoso del valore complessivo degli investimenti da realizzare, l'intervento di forme di contributo pubblico a fondo perduto consentono di lasciare immutata la sostenibilità economica e finanziaria della proposta.

Pertanto le condizioni a base del modello diventano le seguenti:

- durata della concessione pari ad anni 28 e n. 6 mesi;
- scomputo dal pagamento del canone di concessione per n. 20 anni;
- corresponsione del canone di concessione al Comune a partire dal 21° anno di durata sino alla conclusione della concessione stessa per un totale di n. 8 anni e n. 6 mesi;
- *cessione del diritto di superficie (diritto reale di godimento) dell'area su cui insiste il complesso sportivo ai sensi dell'articolo 165 comma 2 del D.Lgs. n. 50/2016 cui attribuire un valore economico da corrispondere su base annua per la durata della concessione e stimato in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) all'anno;*
- *concessione di un contributo a fondo perduto erogato dal CONI per il progetto di investimento, nonché la cessione del credito di imposta nella forma del Superbonus previsto dall'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 per le parti degli immobili adibiti a spogliatoi.*

#### ***I parametri di base del modello***

##### *Ipotesi tecniche*

Il modello prevede una vita utile del progetto di 28 anni, di cui i primi 3 anni sono impiegati per eseguire gli investimenti.

##### *Ipotesi finanziarie: tassi di interesse e di attualizzazione*

Per l'individuazione del tasso di interesse sulla linea di finanziamento, a tasso variabile del 3,37% pari all'Euribor +1,50% 20 anni lettera per un tasso complessivo (TAEG) del 3,50% (con quotazioni al 10/11/2022). Il tasso, invece, di remunerazione del capitale di rischio (equity) in questo modello risulta pari a 0 poiché il progetto di investimento verrà finanziato:

- per il 32,55% con capitale di debito a lungo termine;
- per il 45,45% con contributo a fondo perduto CONI;
- per il 22% attraverso cessione del credito di imposta nella forma del Superbonus del 110% per le parti di immobile ed immobile destinati agli spogliatoi.

Poiché i contributi a fondo perduto intervengono nello sviluppo economico del progetto sotto forma di ricavi, la struttura finanziaria corrisponde alla parte del progetto che verrà



realizzata attraverso mutuo bancario, cioè il 32,55% dell'investimento complessivo; mentre l'equity sarà pari a (0%).

Tabella 3.1.1 Ipotesi finanziarie

<b>Costo del capitale di debito</b>	
<b>Costo del capitale di debito</b>	<b>3,37%</b>
<b>Tasso Ke</b>	
Tasso free risk	0%
Premio rischio	0%
<b>Costo capitale proprio</b>	<b>0%</b>
<b>Struttura finanziaria</b>	
Capitale di debito	32,55%
Capitale di rischio (equity)	0%
<b>WACC</b>	<b>3,37%</b>

#### *Inflazione*

Il modello è a valori nominali, quindi non viene considerato l'impatto dell'inflazione.

#### *Ipotesi fiscali*

Le aliquote fiscali applicate nel modello sono riportate in tabella 3.1.2. Rispetto ai valori indicati, occorre effettuare alcune precisazioni.

#### *Calcolo dell'IRAP*

I soggetti concessionari, in quanto società sportive dilettantistiche, calcolano l'IRAP determinando il reddito di impresa in base a criteri forfetari, applicando un coefficiente di redditività del 3% per giungere al valore della produzione netta, con applicazione di un'aliquota pari al 4,97%. La base imponibile è data dal valore della produzione, così determinato, al lordo dei costi relativi agli interessi passivi e al personale, non deducibili.

#### *Calcolo dell'IRES*

Il regime agevolato della L. 398/91 prevede che, in deroga alle disposizioni contenute nel T.U.I.R., il reddito imponibile è determinato applicando all'ammontare dei proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali il coefficiente di redditività del 3% ed aggiungendo le plusvalenze patrimoniali. Al reddito così calcolato si applica l'aliquota IRES pari al 24%.

#### *Calcolo dell'IVA*

L'aliquota IVA applicabile sulla realizzazione della struttura si articola in:

- 10% sul valore delle opere civili;
- 22% sul valore degli acquisti di arredi ed attrezzature.



Tabella 3.1.2. Ipotesi finanziarie

<b>Imposta</b>	<b>Aliquota</b>
IRES	24%
IRAP	4,97%
IVA ORDINARIA	22%
IVA LAVORI	10%

### 3.2 La struttura finanziaria del progetto di investimento

Lo studio della sostenibilità finanziaria richiede la formulazione di un piano di finanziamento a copertura del fabbisogno per la realizzazione del progetto, in grado di garantire l'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa progettuale lungo l'orizzonte temporale considerato.

Tenuto conto che l'ammontare dell'investimento ( IVA inclusa) è di Euro 7.700.143,70, l'operazione potrà essere compiuta solo a condizione che ci siano interventi pubblici a fondo perduto che, quindi, riducono proporzionalmente l'apporto finanziario da compiere.

Ecco perché il modello proposto presenta la seguente struttura finanziaria:

- a) Euro 3.500.000,00 (pari al 45,45% del totale degli investimenti da realizzare) attraverso contributo a fondo perduto da parte del CONI;
- b) Euro 1.694.032,00 (pari al 22% del totale degli investimenti da realizzare) attraverso cessione del credito di imposta nella forma del Superbonus del 110% (sisma bonus ed ecobonus) così come previsto dall'articolo 119 comma 9 del D.L. n. 34/2020 *limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoio*. Questa previsione è stata formulata alla luce della vigente normativa e tenuto conto dei chiarimenti offerti dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 23/E del 23/06/2022 ;
- c) Euro 2.506.112,00 (pari al 32,55% totale degli investimenti da realizzare) attraverso mutuo a lungo termine per n. 20 anni.

La nuova composizione finanziaria dell'opera produce degli effetti su alcune voci del Conto economico previsionale allegato:

- Dal lato dei ricavi comporta l'iscrizione nel documento economico di n. 2 voci di ricavo nella forma del Contributo in c/impianti;
- Dal lato dei costi impatta sul valore delle quote di ammortamento che ovviamente aumentano in funzione del valore complessivo raggiunto dall'investimento, nonché degli oneri finanziari riferiti al capitale di debito che vengono calcolati ad un tasso di interesse più alto della precedente proposta. Infatti l'operazione bancaria ipotizzata ad un tasso di interesse variabile del 3,37% produce una rata costante mensile di euro 14.367,59 ed un importo complessivo di oneri finanziari per l'intera durata del mutuo di Euro 942.108,65.



- Inoltre l'operazione della cessione del credito di imposta comporta oneri bancari pari all'incirca al 12% dell'importo ceduto.

### **3.3 Il Conto economico previsionale**

In questo paragrafo si evidenzia la sintesi del Conto Economico previsionale (allegato 2) elaborato su di un orizzonte di n. 28 anni e n. 6 mesi di concessione.

Il totale dei ricavi previsti per ogni esercizio è pari alla somma dei ricavi istituzionali e di quelli commerciali, così come descritto nel punto 3.3.1. Rispetto al modello presentato in fase di gara viene aggiunta la voce Altri Ricavi in cui sono stati previsti i Contributi in c/impianti relativi agli interventi a fondo peduto.

I costi di esercizio sono costituiti dai costi operativi, dai costi di struttura e dagli ammortamenti, calcolati secondo le regole precedentemente descritte.

Si ribadisce che il modello economico è stato impostato tenendo conto della natura giuridica dei concessionari e del particolare regime fiscale di cui beneficiano.

Infatti, trattandosi di organismi non profit (società sportive dilettantistiche), che non operano per produrre utili, il conto economico previsionale illustra una dinamica dei risultati economici di esercizio che tende all'equilibrio della gestione complessiva, attraverso una stima di avanzi o disavanzi annuali di gestione.

Ciò avviene proprio in conseguenza della natura non lucrativa dei soggetti coinvolti, i cui investimenti sono proiettati non al perseguimento del lucro ma tendono a garantire l'equilibrio economico-finanziario della propria gestione con il vincolo statutario del reinvestimento degli avanzi stimati di gestione nell'attività stessa.

Le imposte di esercizio comprendono tutte le imposte previste dalla normativa vigente (IRES e IRAP), nonché l'IVA sugli acquisti che, come più volte sottolineato, con riferimento alla sfera istituzionale costituisce un costo per la compagine proponente.

Si precisa che gli avanzi di gestione stimati produrranno liquidità in grado di assicurare la copertura del finanziamento bancario previsto.

#### **3.3.1 I costi di esercizio**

Il Conto Economico Previsionale (corrispondente all'allegato 2) riepiloga, in maniera riassuntiva, tutte le voci di costo e di ricavo riferite alla gestione dell'impianto sportivo durante il periodo di vigenza della concessione.

Allo scopo di consentire un'analisi preventiva della gestione in grado di assicurare "l'equilibrio economico-finanziario" del programma di investimento ipotizzato, lo schema adottato di Conto Economico previsionale è quello a valore aggiunto, in modo da distinguere gli elementi di costo che concorrono direttamente alla gestione tipica da quelli indiretti fino ad arrivare all'indice di redditività definito (MARGINE OPERATIVO LORDO E NETTO).

Nel Conto Economico Previsionale sono riportate le principali voci di costo relative alla gestione ordinaria dell'impianto sportivo riferiti a:

- spese generali ed amministrative;



- i costi del personale e delle collaborazioni;
- costi di manutenzione ordinaria;
- costi per utenze;
- costi relativi alla partecipazione alla procedura di gara, alla stipula dell'ATI, alla registrazione del contratto di concessione, cauzione definitiva e polizze assicurative;
- canone di concessione, a partire dal 21° anno (2042) e fino al termine della concessione stimata per il 2050;
- oneri bancari e finanziari
- ammortamenti

Al riguardo si precisa che il valore dei costi delle utenze è stato stimato sulla base di analisi comparative con altre strutture, simili per dimensioni ed attività. Il metano viene prevalentemente utilizzato per il riscaldamento delle strutture, nei mesi invernali, e dell'acqua delle piscine (e docce); il consumo di acqua è legato ai servizi e al rimbocco delle piscine; il consumo di energia elettrica è legato all'illuminazione generale e alla gestione dell'intera struttura. Con riferimento a questi costi di gestione si precisa che nell'attuale modello gli stessi sono stati ridotti poiché la realizzazione degli interventi eco sostenibili abatterà notevolmente l'incidenza di queste spese. Precisamente i consumi di energia elettrica sono stati ridotti del 75%, quelli del gas e dell'acqua del 50%.

Con riferimento ai costi del personale, la stima è stata fatta in base al C.C.N.L. degli impianti sportivi e con riferimento alle seguenti unità:

- N. 2 dirigenti (di cui uno responsabile dell'impianto e l'altro direttore sportivo);
- N. 4 segretarie
- N. 2 manutentori
- N. 6 addetti alle pulizie
- N. 4 addetti all'area baby- parking
- N. 3 addetti al servizio bar
- N. 9 addetti al servizio della balneazione estiva

La previsione del costo del personale tiene conto di rapporti di lavoro di tipo full-time, part-time e stagionali.

Invece per quanto riguarda i collaboratori diretti per la pratica sportiva dilettantistica delle attività natatorie, di ginnastica e fitness si ricorda, al riguardo che le società sportive dilettantistiche in regime fiscale della L. 398/91 applicano le collaborazioni sportive ex art. 67 del TUIR. Queste forme di collaborazione sono state previste per le seguenti figure:

- N. 1 Coordinatore di Scuola Nuoto Federale
- N. 4 Istruttori di Nuoto ed acquafitness
- N. 2 assistenti bagnanti
- N. 3 istruttori di pallanuoto
- N. 1 Coordinatore attività di ginnastica e fitness
- N. 4 istruttori di ginnastica, salute & fitness e pesistica
- N. 2 istruttori di padel
- N. 1 medico sociale specialista in medicina dello sport

Gli ammortamenti (riferiti al programma di investimenti) sono stati previsti così come esplicitato nell'Allegato n. 1 (Piano degli ammortamenti).

Con riferimento, invece, al canone di concessione nel presente modello è stato stimato di non corrispondere il canone al comune di Caivano per n. 20 anni a fronte del costo di indebitamento sostenuto per finanziare il programma di investimenti e di prevederne la spesa a partire dal 21° anno fino allo scadere della concessione.

Inoltre, come già evidenziato, allo scopo di rafforzare la consistenza patrimoniale



dell'operazione, sempre con l'intento di assicurarne l'equilibrio economico-finanziario, si propone al Comune di Caivano di cedere il diritto di superficie dell'area su cui sorge il complesso sportivo attribuendo un valore economico annuale stimato in Euro 2.500,00 per l'intera durata della concessione, per un importo complessivo di Euro 67.500,00 opportunamente inserito nei costi.

Le altre ipotesi introdotte per la costruzione dei flussi di cassa sono le seguenti: IRES 24% ed IRAP 4.97 % (solo per le attività commerciali).

### 3.3.2 I ricavi di esercizio

Con riferimento ai ricavi previsti gli stessi sono stati distinti in ricavi afferenti alla sfera istituzionale ed a quella commerciale.

**I ricavi istituzionali** afferiscono all'esercizio diretto della pratica sportiva dilettantistica del nuoto, della ginnastica, del padel e dei campi estivi di natura sportiva. Al riguardo si precisa che i valori dei ricavi istituzionali afferenti al settore natatorio e della ginnastica sono stati ridotti del 3% nel rispetto dell'offerta economica formulata:

- 1) Per i corsi di nuoto è stata stimata una quota media di adesione su base mensile pari ad euro 50,00 per una frequenza annuale di mesi 12 calcolando un N. di utenti pari a 1.000. si è anche prevista una quota di iscrizione pari ad Euro 50,00;
- 2) Per i corsi di ginnastica e fitness si è stimata una quota media di adesione mensile pari ad 40,00 per una frequenza annuale di mesi 12 calcolando un N. di utenti pari a 300 (senza iscrizione ai corsi);
- 3) Per il campo sportivo estivo è stata prevista una quota settimanale pari ad Euro 50,00 per una frequenza massima di n. 10 settimane per un N. di utenti pari a 200.
- 4) Per i corsi di frequenza alla scuola di padel è stata prevista una quota mensile di Euro 70,00 per la frequenza di N. 2 volte a settimana per un numero di utenti pari a 35.

**I ricavi commerciali** sono stati raggruppati in attività svolte in regime forfetario L. 398/91 ed attività da svolgere in regime ordinario:

- a) *Fitto del campo di calcetto*: ad una tariffa oraria di Euro 50,00 a partita parametrata ad un uso di n. 6 ore al giorno;
- b) *Fitto dei campi di beach-volley*: ad una tariffa oraria di Euro 10,00
- c) *Servizio di balneazione estiva*: ad una tariffa giornaliera di Euro 9,70 a persona per una frequenza di n. 4 mesi (da giugno a settembre) per un N. di frequentatori pari a 1.000 a settimana;
- d) *Baby-parking e sala feste*: con una stima di ingresso singolo pari ad Euro 5,00 a bambino ed una previsione di quota media di fitto della sala feste di Euro 400,00 ad evento per un numero minimo di N. 10 eventi al mese;
- e) *Fitto dei campi da padel per partita singola* ad una tariffa di Euro 30,00 all'ora per un totale di n. 6 ore al giorno per n. 25 giornate mensili;
- f) *Servizio di parcheggio a pagamento per la balneazione estiva*: tariffa giornaliera di Euro 3,00 a vettura.

Nell'allegato 2- Conto economico previsionale sono anche indicati i proventi da sponsorizzazioni sportive nonché gli incassi dei punti ristoro.



Si precisa che i ricavi afferenti alla sfera istituzionale sono stimati IVA esclusa perché trattasi di attività tipica di organismi non profit e dunque non rientranti nel campo di applicazione dell'IVA.

### **3.4 I Flussi di cassa previsionali e gli indicatori di progetto**

Come già ribadito, la valutazione della fattibilità dell'operazione dipende dalle previsioni relative ai flussi finanziari e dal valore degli indicatori di equilibrio.

L'analisi dei flussi (Allegato 3) presenta un FCFO positivo a partire dal II° anno di attività poiché durante il primo anno di gestione si svolgono solo i lavori; a regime, il FCFO è pari a circa 817.226 annui per gli anni in cui non si corrisponde il canone al Comune, mentre arriva a circa 349.390 euro annui negli ultimi n. 8 anni di concessione in cui si corrisponde il canone annuo al Comune.

Discorso simile vale per l'analisi del FCFE (Allegato 3).

Gli indicatori di bancabilità indicano la capacità del progetto di rimborsare le rate del finanziamento bancario previsto tramite i flussi finanziari della gestione operativa.

#### ***Indicatore di bancabilità del servizio del debito (DSCR)***

L'indicatore DSCR è il rapporto tra i flussi di cassa disponibili nell'anno e la rata del finanziamento. I valori devono essere maggiori di 1 in quanto indicano la capacità dell'investimento ogni anno di pagare le rate del mutuo tramite i flussi di cassa disponibili. L'indicatore ci indica, quindi, la capacità di ogni anno di durata della concessione di fare fronte al pagamento della rata di mutuo tramite i flussi finanziari operativi.

Nel nostro caso, come mostra l'Allegato 3 il DSCR si presenta positivo e maggiore di 1 dal II° anno di gestione.

## 4. Analisi fattibilità economica e della proposta di investimento

### 4.1 Analisi economica

La convenienza economica di un investimento si riferisce alla capacità del progetto di creare valore nell'arco di durata di una concessione e di generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato.

Nel nostro modello, infatti, poiché il concessionario dell'iniziativa è composto da due organismi non lucrativi le aspettative di investimento si riferiscono alla capacità del progetto di generare flussi economici e finanziari in grado:

- di rimborsare il capitale di debito;
- Di accrescere i livelli occupazionali nel territorio;
- Di sviluppare e/o incrementare l'offerta di servizi sportivi e del tempo libero.

Ciò premesso, l'analisi della convenienza economica di un progetto di investimento può essere impostata sul calcolo di specifici indicatori idonei a fornire un giudizio sintetico sulla capacità dell'investimento di creare valore e generare un'adeguata redditività.

I più diffusi indici, in proposito sono: il VAN (Valore Attuale Netto) ed il TIR (Tasso Interno di Rendimento)

### 4.2 Il Van ed il TIR di progetto

Il VAN (Valore Attuale Netto) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione.

Un VAN positivo testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili da reinvestire nelle attività sportive promosse ed organizzate (in questa specifica ipotesi di promotori costituiti da soggetti non lucrativi). Pertanto quando l'investimento produce un VAN maggiore o uguale a zero crea valore.

Il TIR (Tasso Interno di Rendimento), invece, viene definito come il tasso di sconto in corrispondenza del quale il risultato dell'operazione si annulla (cioè VAN uguale a zero).

Ovvero misura di redditività lorda, cioè rendimento ricavabile dalla realizzazione dell'investimento calcolato senza tener conto delle risorse impiegate.

Ogniqualevolta l'investimento presenta un rendimento misurato dal TIR superiore al costo delle fonti necessarie per finanziarlo è sicuramente un investimento sostenibile.

Sulla base dei flussi individuati nell'Allegato 3, l'analisi esposta nell'Allegato 4 mostra i seguenti risultati:

Valore attuale netto di progetto	<b>€ 1.819.877,00</b>
TIR di progetto	<b>3,44%</b>



Questi dati dimostrano che la proposta di investimento genera ricchezza tale da rimborsare l'operazione bancaria prevista.

## **Considerazioni di sintesi e spunti conclusivi**

Come descritto nel corso della presente relazione, la struttura di questo nuovo Piano Economico Finanziario deriva dalla necessità di offrire una soluzione architettonica del progetto di riqualificazione del complesso sportivo (affidato in concessione all'ATI) sostenibile in termini sociali, territoriali ma soprattutto economici e finanziari.

Le condizioni odierne in cui si trova la struttura, da un lato ed al contempo il momento economico attuale (aumento del costo delle materie prime, dei consumi, difficoltà a reperire fonti di finanziamento ecc) hanno portato alla formulazione di un progetto di investimento rimodulato e, dunque più oneroso.

Gli elaborati tecnici presentati ed il nuovo PEF dimostrano che un tale programma di investimento può essere oggi ritenuto sostenibile solo a condizione che ci sia un importante intervento di tipo pubblico che si affianca a quello privato.

Motivo per cui sono stati rimodulati i documenti prodotti in fase di gara apportando le modifica relative alle fonti di finanziamento che i concessionari intendono attivare con l'aiuto dell'Ente locale.

Si allega di seguito lo schema tariffario già proposto in fase di gara e che non ha subito alcuna modifica.

## 5. SCHEMA DI SISTEMA TARIFFARIO

SCHEMA PROPOSTA TARIFFE IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE COMUNE DI CAIVANO			
	A	B	C
Tipologia tariffa	Frequenza	quota	Tariffa unitaria
Corsi di nuoto/attività natatorie		€	€
<b>Quota di iscrizione</b>	Unica annuale	Unica 50,00	
Abbonamento mensile	mensile	58,20	
Abbonamento trimestrale	trimestre	150,35	
Abbonamento annuale	Anno	436,50	
<b>Attività sportive estive bambini (campo estivo) 4 – 12 anni</b>	settimanale	50,00	
<b>Corsi di ginnastica/palestra</b>			
Abbonamento mensile	mensile	43,65	
Abbonamento trimestrale	trimestre	111,55	
Abbonamento annuale	Anno	320,10	
<b>Scuola di padel</b>			
Abbonamento mensile	mensile	70,00	
Tariffa fitto campo di calcetto	Oraria	50,00	5,00
Tariffa fitto campi di beach volley	Oraria		10,00
Tariffa fitto campi di padel	Oraria		30,00



<b>Tariffa fitto sala feste</b>	Evento		400,00
<b>Tariffa ingresso area baby-parking</b>	Oraria		5,00
<b>Balneazione estiva</b>			
Ingresso – servizi – lettino	giornaliera		9,70
<b>Parcheggio a servizio delle piscine scoperte</b>			
Tariffa giornaliera	giornaliera		3,00

ALBA ORIENS SSD a r.l.  
(in qualità di capofila di costituita A.T.I.)

#### **4. ALLEGATI**

**Allegato 1- Piano degli ammortamenti**

**Allegato 2 – Conto Economico Previsionale**

**Allegato 3 – Flussi di cassa previsionali ed indicatori di progetto**

**Allegato 4 – VAN e TIR di progetto**