



Città di Legnano

SETTORE 4 SERVIZI TECNICI
SERVIZIO NUOVE REALIZZAZIONI

**CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI
PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE
DI STRUTTURE SPORTIVE
PRESSO IL CAMPO COMUNALE "G. MARI"**

PROGETTO PRELIMINARE



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA

arch. Attilio CITTERIO

arch. Elena FRASCHINA

APRILE 2014

1. PREMESSA

Il presente documento si riferisce alla fattibilità finanziaria dell'operazione di realizzazione e gestione di strutture sportive presso il campo comunale "G. Mari" di Legnano, oggetto della concessione di lavori pubblici affidata dal Comune di Legnano.

Al fine di analizzare le caratteristiche economico-finanziarie del progetto è stato predisposto un modello di analisi finanziaria nell'ambito del quale sono stati assunti come dati di input le informazioni emerse dai costi stimati nel progetto preliminare per la costruzione dell'opera.

E' stato in seguito elaborato un modello gestionale esemplificativo che garantisce l'equilibrio finanziario, connesso con alcune ipotesi di natura finanziaria che riflettono le attuali condizioni di mercato.

Il presente documento è esclusivamente indicativo ed esemplificativo, in quanto soggetto a variazione a opera del concorrente, in base all'offerta presentata per l'aggiudicazione della concessione. L'offerta incide sia sull'investimento iniziale, in base alle opere "migliorative" che il concessionario realizzerà, sia sul tipo di gestione.

Lo sviluppo del presente modello ha consentito l'individuazione della situazione economico finanziaria del privato concessionario per l'intera durata della concessione, pari a 20 anni, comprensivi dei tempi necessari per la realizzazione dell'opera e l'effettuazione dei collaudi.

Il tutto viene sintetizzato nella tabella dei flussi di cassa previsionali riportata in calce al presente documento, sulla base delle ipotesi assunte per le proiezioni di ricavo e costo e per le proiezioni dei valori finanziari.

2. ANALISI BACINO D'UTENZA

La valutazione del bacino d'utenza non può che partire dall'analisi del territorio.

I dati relativi alla popolazione sono ricavati dagli ultimi dati ISTAT aggiornati per la popolazione residente nel Comune di Legnano, che indicano un numero di abitanti pari a 59.119.

Si tratta di un bacino di utenza molto vasto, riferito prudenzialmente a un'area molto ristretta.

La stima utilizzata è sicuramente prudente, dato che al centro sportivo accederanno facilmente anche i residenti dei comuni limitrofi.

La fascia di età degli ipotetici clienti va dai 3 ai 60 anni, con particolare attenzione alla fascia scolare (3 – 20 anni), per la quale sono ipotizzati non solo il noleggio delle attrezzature, ma corsi strutturati ad hoc.

Il bacino di utenza varia inoltre in base all'attività proposta dal concessionario. La propositività del gestore verso le attività non necessariamente legate a sport più comuni, quali il calcio, inserendo a esempio le attività di rugby, touch, tennis, ecc., potrà trovare riscontro favorevole e allargare il bacino d'utenza, diminuendo sensibilmente il numero delle strutture concorrenti.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

La struttura prevederà presenza di tre nuovi campi gioco recintati e illuminati in erba sintetica, con i relativi fabbricati e sistemazioni esterne a servizio dei campi, come la realizzazione ex novo del corpo di fabbrica degli spogliatoi. La scelta del concessionario in merito alle opere migliorative da realizzarsi oltre ai tre campi in erba sintetica modificherà anche sostanzialmente il presente piano economico finanziario di massima.

4. STRUTTURA DELL'INVESTIMENTO

Il concessionario, nel piano economico finanziario coerente con la propria offerta, potrà procedere al calcolo di indicatori di valutazione tipicamente utilizzati nella dottrina e nella prassi, al fine di valutare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.

L'investimento stimato per la realizzazione delle opere "base" ammonta a € 500.000,00 ed è assunto come valore di investimento nel presente documento tipo.

Il Comune di Legnano non interverrà in alcun caso con alcuna compartecipazione sul "prezzo" di costruzione.

Terminata la fase di costruzione, il P.E.F. dimostra la capacità del progetto di generare flussi di cassa al servizio del debito.

La struttura finanziaria dell'iniziativa consente di assicurare la bancabilità dell'operazione nel suo complesso.

5. RICAVI

I ricavi di gestione sono divisi nelle seguenti voci aggregate, derivanti sia dalla composizione del costruendo centro sportivo, sia dalle analisi effettuate circa il bacino di utenza:

- ricavi derivanti dal noleggio del campo grande;
si ipotizza l'utilizzo per tre ore giornaliere per 250 giorni / anno alla tariffa di 100 € / ora
 $3*250*100 = € 75.000,00 / \text{anno}$
- ricavi derivanti dal noleggio dei campi piccoli;
si ipotizza l'utilizzo per tre ore giornaliere per 300 giorni / anno alla tariffa di 65 € / ora
 $3*300*65 = € 58.500,00 / \text{anno} / \text{campo} * 2 = € 117.000,00 / \text{anno}$
- ricavi derivanti dall'organizzazione di corsi per bambini e/o ragazzi;
in ipotesi cautelativa si considera questo ricavo pari a zero, lasciando al concessionario ogni più ampia scelta e opzione per l'organizzazione delle attività sulla base dell'investimento derivante dalle offerte in sede di gara.

6. COSTI

I costi di esercizio sono divisi tra:

- costi per il personale (le figure professionali ipotizzate riguardano sia il personale dipendente occupato a tempo pieno per la gestione comprese le pulizie; prudenzialmente, il piano simula un impiego di forza lavoro con versamento di contributi da contratto di lavoro a tempo indeterminato);
si ipotizza l'impiego di tre dipendenti a tempo pieno con costo mensile pari a € 2.000 lorde
 $3*13*2.000 = € 78.000,00 / \text{anno}$
- utenze (comprendono acqua, gas, energia elettrica e telefono);
si ipotizza un costo di € 15.000,00 / anno per l'energia elettrica, di € 15.000,00 / anno per il gas, di € 3.500,00 / anno per l'acqua e di € 1.500,00 / anno per il telefono
 $15.000 + 15.000 + 3.500 + 1.500 = € 35.000,00 / \text{anno}$
- manutenzioni (manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti ivi comprese le verifiche e i controlli previsti dalle vigenti leggi, delle strutture e delle aree);
si ipotizza un costo di € 5.000,00 / anno
- spese generali (coperture assicurative, costi amministrativi, permessi e tributi).
si ipotizza un costo di € 5.000,00 / anno

I costi di investimento afferiscono alle voci:

- costo di costruzione;
- spese tecniche (progettazione definitiva, esecutiva e direzione lavori, collaudi, certificazioni energetiche e acustiche);
- imprevisti;
- IVA e contributi dovuti per legge;

e sono tratte direttamente dagli elaborati del progetto preliminare (stima dei costi e quadro economico) con riferimento alle opere "BASE". Tutte le opere "migliorative" offerte dal concessionario in sede di gara dovranno modificare il presente schema di piano economico finanziario, pur mantenendo l'equilibrio finanziario e senza prevedere corrispettivi erogati dal Comune di Legnano.

I costi di investimento sono ammortizzati con ricorso all'ammortamento finanziario a quote costanti per l'intera durata della concessione, prevedendo quindi un importo annuo pari a 1/20 dell'investimento iniziale (€ 25.000,00 / anno).

Lungo il medesimo periodo sono programmati due interventi di manutenzione straordinaria, uno per il campo grande e uno per i due campi piccoli, che tengono conto dell'usura del manto in erba

sintetica nell'arco di 10 anni e che saranno comunque anch'essi totalmente ammortizzati al termine della concessione.

Nella stesura del CASH FLOW per semplificazione si presuppone che:

- tutti i debiti sorti durante l'esercizio sono stati pagati nell'esercizio stesso;
- tutti i crediti sorti durante l'esercizio sono stati riscossi nell'esercizio stesso;
- non vi sono né ratei né risconti attivi e/o passivi.

Per quanto concerne le imposte, sono state prese come riferimento le aliquote e gli scaglioni per il calcolo dell'IRPEF per il periodo d'imposta 2013.

7. INDICATORI DI BANCABILITÀ E DI RENDIMENTO

La struttura finanziaria dell'iniziativa deve assicurare la bancabilità dell'operazione nel suo complesso.

La valutazione della redditività del progetto, ripercorrendo i normali criteri utilizzati per le analisi finanziarie, potrà essere effettuata dal concessionario utilizzando il VAN, l'IRR e il Payback Period. Il VAN (valore attuale netto) rappresenta la ricchezza creata attraverso il progetto e attualizzata alla data di riferimento della valutazione ovvero all'inizio della concessione.

L'IRR (Internal Rate of Return) è indice che misura il rendimento dell'iniziativa in assenza di indebitamento bancario ed è quindi indice assoluto di redditività in quanto esprime il tasso di interesse che azzerava il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto.

Il Payback Period è l'indice che esprime il periodo di tempo necessario a ottenere il rientro in termini monetari non attualizzati degli investimenti richiesti dal progetto.

La strutturazione del P.E.F. del concessionario deve consentire di avere un margine di sicurezza sufficiente.

8. CONCLUSIONI

In sintesi, la presente valutazione illustra la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, assumendo delle ipotesi di tipo base, da variare in base all'offerta del concessionario.

Lo scopo dell'analisi è stato quello di pervenire a una conclusione di sostanza sulle condizioni che possano garantire il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento e, sotto quest'aspetto, è possibile affermare che esistono le condizioni per la realizzazione dell'opera e per la gestione della stessa nel rispetto dei principi di economicità, con un Payback Period pari a 9 (nove) anni.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<u>RICAVI</u>										
Ricavi da tariffe campi piccoli	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
Ricavi da tariffe campo grande	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Ricavi da corsi organizzati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale ricavi	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00
<u>COSTI</u>										
Personale	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00
Utenze	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Manutenzioni	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Spese generali	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ammortamenti	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Totale costi	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00
Margine operativo	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
Imposte fino a 28.000 €	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00
Imposte oltre 28.000 €	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00
UTILE	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00
<u>CASH FLOW</u>										
Utile	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00
Ammortamenti	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Investimenti	-€ 500.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 23.000,00
Cash flow annuo	-€ 440.530,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 36.470,00
Progressivo	-€ 440.530,00	-€ 381.060,00	-€ 321.590,00	-€ 262.120,00	-€ 202.650,00	-€ 143.180,00	-€ 83.710,00	-€ 24.240,00	€ 35.230,00	€ 71.700,00

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<u>RICAVI</u>										
Ricavi da tariffe campi piccoli	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
Ricavi da tariffe campo grande	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Ricavi da corsi organizzati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale ricavi	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00	€ 192.000,00
<u>COSTI</u>										
Personale	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00
Utenze	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Manutenzioni	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Spese generali	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ammortamenti	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Totale costi	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00	€ 148.000,00
Margine operativo	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
Imposte fino a 28.000 €	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00	€ 3.450,00
Imposte oltre 28.000 €	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00	€ 6.080,00
UTILE	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00
<u>CASH FLOW</u>										
Utile	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00	€ 34.470,00
Ammortamenti	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Investimenti	-€ 47.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,00
Cash flow annuo	€ 12.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.470,00	€ 59.471,00
Progressivo	€ 84.170,00	€ 143.640,00	€ 203.110,00	€ 262.580,00	€ 322.050,00	€ 381.520,00	€ 440.990,00	€ 500.460,00	€ 559.930,00	€ 619.401,00