



Spazi di Sport

settore nazionale UISP
sede operativa presso Costruire in Project
via Delle Monache, 2 - 41057 Spilamberto (Modena)
t. 059.785422 - www.spazidisport.it - info@spazidisport.it

Prof. **Fabio Casadio**
Responsabile di progetto e Presidente UISP di Bologna - t. 051.6013511 - uispbologna@uispbologna.it
Ing. **Luciano Rizzi**
Capo progetto e a.d. di Costruire in Project - t. 335.6232113 - rizzi@costruireinproject.it

HEPA EUROPE
rete europea per la
promozione della salute e
migliorare l'attività fisica
è un progetto dell'U.M.S.

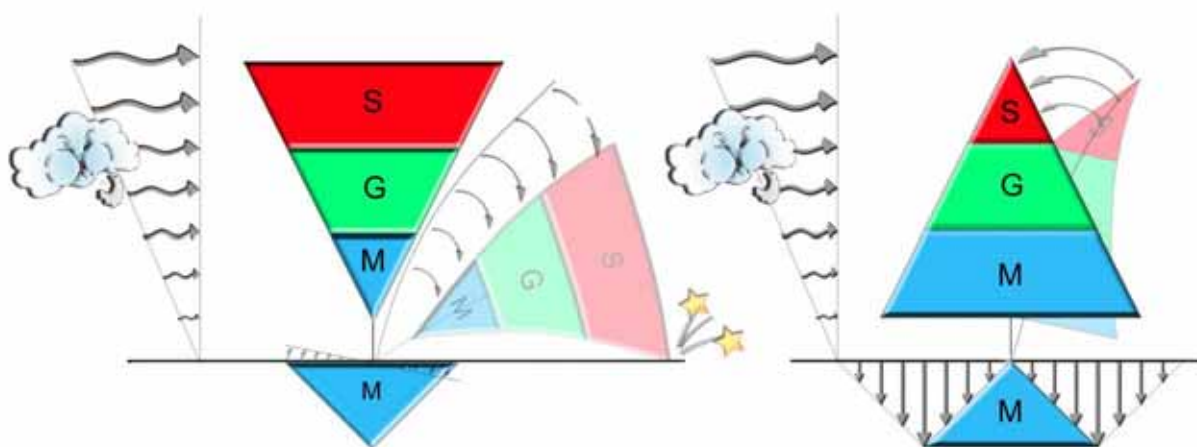


CORRIERE DEL MOVIMENTO

.....per stare bene!

SPAZI di SPORT (UISP) con il "corriere del movimento ... per stare bene" inizia oggi la presentazione e la divulgazione di quanto è stato fatto.
Il progetto "corriere del movimento ... per stare bene" verrà inviato, tramite mail a tutte le sedi della UISP in Italia con cadenza possibilmente settimanale (al lunedì) e ogni numero conterrà un solo articolo.
Il sito internet di Spazi di Sport (www.spazidisport.it) è stato AGGIORNATO si possono scaricare i numeri pubblicati
Ing. Luciano Rizzi (Capo Progetto "tecnico" di SPAZI di SPORT)

N° 19 – lunedì 19 aprile 2010



Volume 4 (PROJECT FINANCING nello SPORT) – capitolo 4 LE PROCEDURE IN FINANZA DI PROGETTO NELLO SPORT

IL PROJECT FINANCING NELLO SPORT E LE PISCINE IN PROJECT
LA FINANZA DI PROGETTO SOCIALE GARANTITA

LA PROCEDURA CON IL PROMOTORE

SCENARIO 3 (PROFIT) - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa privata con società di progetto "profit".

Per capire l'essenza di un corretto piano economico finanziario vediamo alcune semplici riflessioni:

- ▶ garantire sempre e comunque la concorrenza e la trasparenza nella procedura pubblica
- ▶ constatare che i pochi Comuni Italiani che hanno realizzato negli anni 90, mediante l'appalto di costruzione, un impianto sportivo ben fatto (ricreativo e non agonistico), hanno poi affidato la gestione funzionale ed economica mediante l'appalto di gestione, ricavando e non più spendendo
- ▶ dedurre che un impianto sportivo socio-ricreativo e supportato da funzioni commerciali ad alto reddito (centro fitness, centro estetica, negozio, bar ristorante,), potrebbe essere realizzato negli anni 2000 non più dai Comuni, mediante l'appalto di costruzione, ma dai privati, mediante la concessione di lavori pubblici.

E sono solitamente graditi i seguenti elementi:

- ▶ un confronto competitivo efficace nell'affidamento degli incarichi e soprattutto dei lavori di costruzione, tale da minimizzare i costi e selezionare l'efficienza delle controparti commerciali
- ▶ un sistema di controllo e verifica dei costi (certificazione e monitoraggio) da parte di soggetti indipendenti
- ▶ la copertura a carico di costruttori del rischio di eventuali aumenti dei costi in corso d'opera e/o di eventuali slittamenti nei tempi di completamento della costruzione sulla base dei contratti sottoscritti;
- ▶ la presenza di costi di realizzazione e rendimenti produttivi prevedibili secondo una base contrattuale o una casistica consolidata (per esempio, l'utilizzo di una tecnologia matura dà più valore alle previsioni sui costi)

Questo è però quello che rileviamo dal nostro osservatorio delle gare in concessione di iniziativa privata per la realizzazione di impianti sportivi:

- ▶ la concorrenza e la trasparenza non sono garantite, in quanto è una procedura che tende alla trattativa privata con conseguente lievitazione della spesa pubblica
- ▶ gli interlocutori privilegiati o unici dell'Ente Pubblico sono le imprese di costruzioni mentre non lo dovrebbero essere
- ▶ i costi di costruzione rappresentano la voce principale dei costi complessivi
- ▶ le imprese di costruzione, non volendosi poi occupare della gestione economica, vanno a cercare un gestore a cui affidare la successiva fase.

E questo è il solito piano economico finanziario adottato:

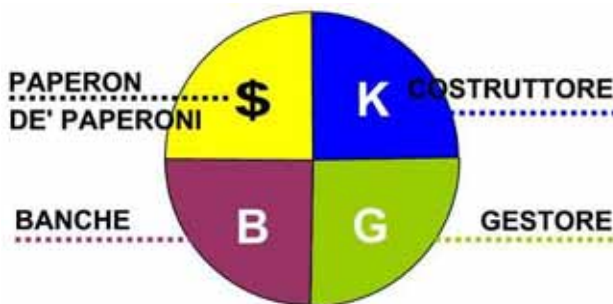
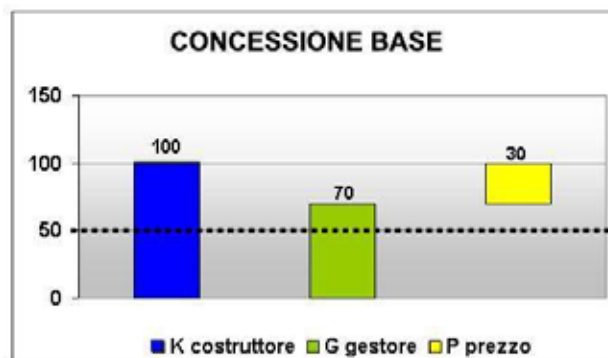
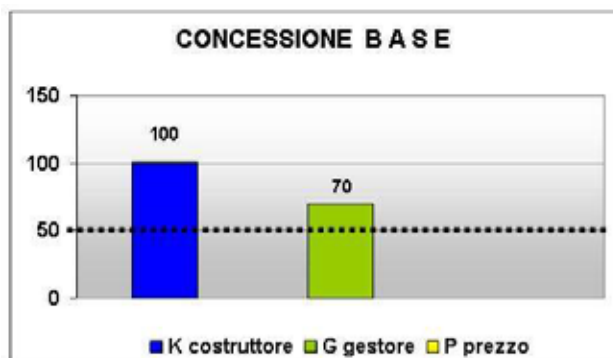
- ▶ il costruttore chiede di rientrare quanto prima dal rischio e si cautela facendo lievitare i costi di costruzione (lo può fare in quanto poco controllabili, visto il livello embrionale del progetto, e forte del suo rapporto privilegiato a diretto contatto con la struttura politica dell'Ente Pubblico)



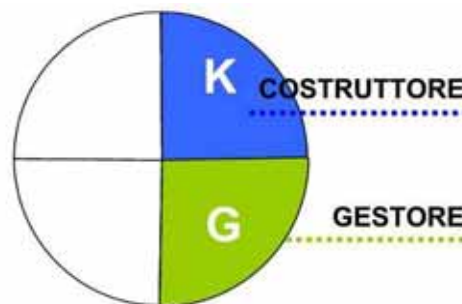
- ▶ il gestore, schiacciato dalla presenza ingombrante del costruttore si cautela riducendo le stime dei ricavi di gestione e aumentando le stime dei costi, perché così avrà più forza nel rapporto societario con il costruttore (nella società il gestore parte solitamente con il 5% delle quote, poi, per i patti parasociali, dovrà rilevare il 95% delle quote del costruttore entro il secondo anno di gestione).

Per meglio capire il solito piano economico finanziario vediamo una rappresentazione grafica dello stesso, dove:

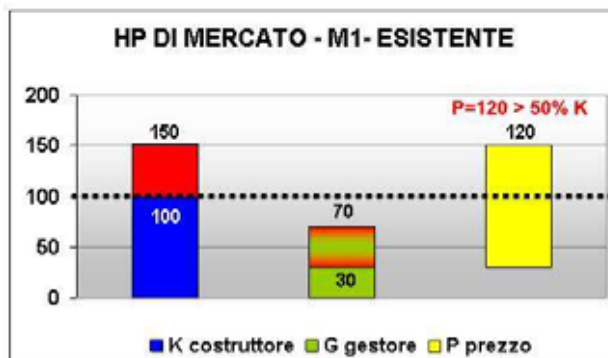
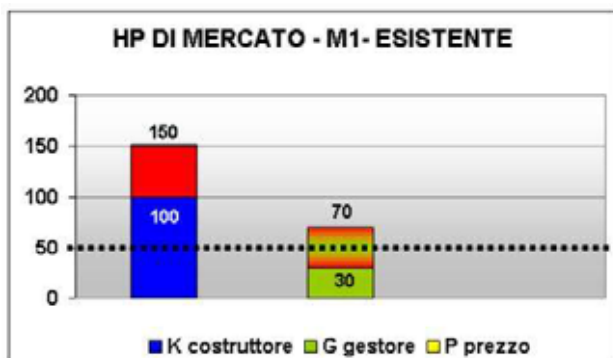
- ▶ la colonna blu rappresenta il contributo negativo al piano dato dal “costruire”
- ▶ la colonna verde rappresenta il contributo positivo al piano dato dal “gestire”
- ▶ la colonna gialla rappresenta il prezzo per il perseguimento dell’equilibrio economico finanziario
- ▶ il pescatore rappresenta il mercato (costruttore + gestore)
- ▶ il pesce rappresenta il Sindaco (il Comune)



IL MERCATO



HP DI MERCATO - M1 -ESISTENTE



HP DI MERCATO - M1- ESISTENTE



il pesce è nel lago e con l'acqua alla gola

HP DI MERCATO - M1- ESISTENTE



il pesce abbocca

HP DI MERCATO - M1- ESISTENTE



il pescatore è ricco e il pesce è fritto

Per le considerazioni fatte, crediamo di poter affermare che per il mercato attuale, per i conti fatti e per il buon senso dell'amministratore pubblico, nel caso di unico promotore formato dalla coppia costruttore + gestore, non rimane che rientrare dalla concessione di iniziativa privata (project financing) e confermare ancora per gli impianti sportivi la realizzazione mediante contratti di appalto.

Questo almeno fino a quando il mercato delle concessioni non sarà cresciuto e non sarà garantita sempre e comunque la concorrenza e la trasparenza nella procedura pubblica. Così riusciremo a garantire una minor spesa pubblica ed anche una libera concorrenza sui mercati reali del professionale, delle costruzioni e dei servizi.

SCENARIO 2 (NO PROFIT) - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa privata con società di progetto "no profit".

Pur avendo un indice di redditività dell'investimento praticamente nullo, posso decidere di fare l'investimento ugualmente perché:

- ▶ credo nell'investimento, è il mio mestiere
- ▶ adotterò una forma societaria idonea e sarò anche società sportiva
- ▶ garantirò il risultato sociale e sportivo al mio Comune
- ▶ il mio Comune, a fronte del risultato raggiunto saprà aiutarmi per superare un'eventuale crisi finanziaria durante il periodo



IL MARKET TESTING E IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

OBIETTIVO (il pescatore)¹

Con delibera Comunale saranno definite le procedure di attuazione per la verifica della disponibilità del mercato a finanziare il progetto.

In applicazione di tali procedure l'Amministrazione predisporrà una lista di nominativi su cui avviare una ricognizione per verificare l'interesse alla realizzazione del progetto.

Tale ricognizione ha come obiettivo l'acquisizione di indicazioni in merito alle condizioni che possono contribuire alla bancabilità del progetto e sarà effettuata attraverso audizioni formali, tenute da un gruppo di lavoro, costituito dai rappresentanti dell'Amministrazione.

I soggetti partecipanti alle audizioni potranno basare i loro contributi sulla documentazione messa a disposizione da parte del Comune ed in particolare sugli studi commissionati.

La verifica della disponibilità del mercato a finanziare il progetto, effettuata attraverso le audizioni, rappresenta un'applicazione delle nuove forme di partenariato pubblico-privato in uso anche in altri Paesi. Esse hanno luogo in una fase precedente l'indizione di procedure di evidenza pubblica. al fine di verificare e vedere confermate le ipotesi assunte dall'Amministrazione in maniera autonoma (*market testing*).

Le ipotesi sottoposte a verifica sono quelle raccolte dall'Amministrazione attraverso lo studio di fattibilità ed eventualmente il successivo progetto preliminare da essa autonomamente elaborate su tale base.

Con le audizioni, tali ipotesi saranno compartecipate al mercato.

L'Amministrazione, in sostanza, richiede ai soggetti finanziatori una lettura critica del progetto d'investimento e della relativa analisi, per acquisire ogni utile indicazione in ordine alla remunerabilità dello stesso, e così che fossero identificate le condizioni affinché l'interesse dell'Amministrazione e le condizioni proposte dal mercato trovino un punto d'incontro.

La modalità adottata per la verifica delle posizioni del mercato può servire a stabilire ex-ante le procedure e gli strumenti più efficienti, riducendo i rischi della fase successiva di messa sul mercato del progetto.

Le audizioni si potranno svolgere in due fasi:

- ▶ **AUDIZIONE GENERALE:** verrà organizzata una prima audizione finalizzata a fornire, chiarimenti in merito alla documentazione; questa audizione si svolgerà alla presenza di tutti i soggetti che richiederanno di partecipare
- ▶ **AUDIZIONI INDIVIDUALI:** verranno poi organizzate le audizioni individuali finalizzate ad acquisire gli elementi che il mercato vorrà indicare; nel corso delle audizioni potranno essere presentate, da parte di alcuni dei soggetti, elaborati contenenti l'illustrazione delle condizioni che possano favorire l'intervento dei soggetti finanziatori nella realizzazione del progetto.

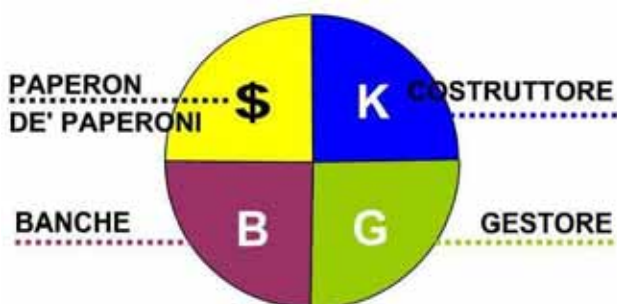
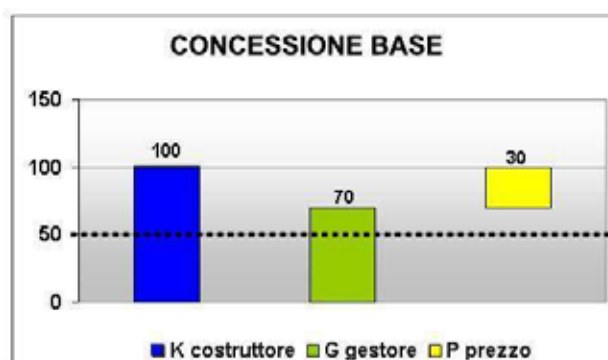
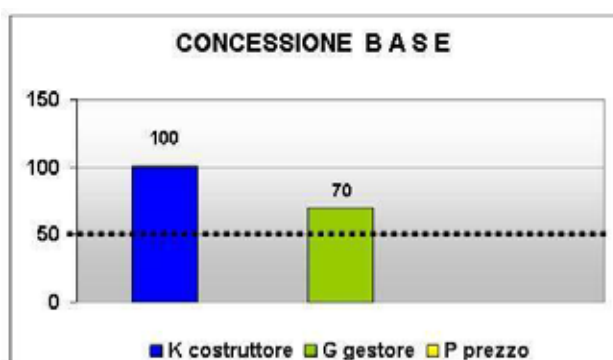
¹ Il "*market testing*" è l'attività d'interlocuzione tenuta dall'Amministrazione con rappresentanti qualificati del settore privato tesa ad identificare elementi di criticità e temi di riflessione in una fase precedente alle decisioni dell'Amministrazione. Tale interlocuzione può avvenire secondo varie modalità, come l'effettuazione di audizioni o l'istituzione di tavoli di consultazione.



Durante gli incontri, con lo scopo di incentivare i soggetti partecipanti a fornire il più ampio ventaglio di indicazioni in merito alle condizioni che possono contribuire alla bancabilità del progetto, verrà fatta richiesta a tutti i medesimi soggetti di produrre una documentazione di approfondimento.

Per meglio capire il piano economico finanziario perseguibile e la procedura del market testing, vediamo una rappresentazione grafica dello stesso, dove:

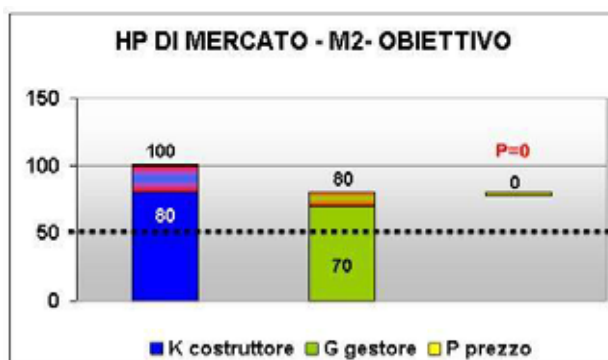
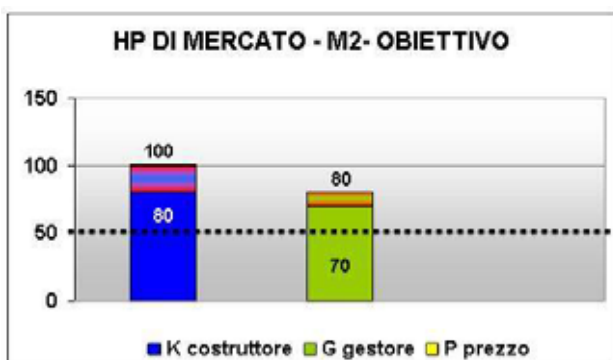
- ▶ la colonna blu rappresenta il contributo negativo al piano dato dal “costruire”
- ▶ la colonna verde rappresenta il contributo positivo al piano dato dal “gestire”
- ▶ la colonna gialla rappresenta il prezzo per il perseguimento dell’equilibrio economico finanziario
- ▶ il pescatore rappresenta il Sindaco (il Comune)
- ▶ il pesce rappresenta il mercato obiettivo del market testing (Paperon de Paperoni)



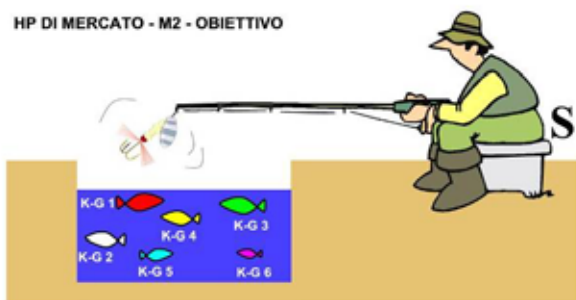
IL MERCATO



HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO

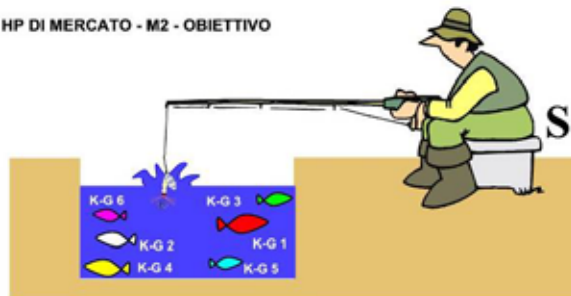


HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



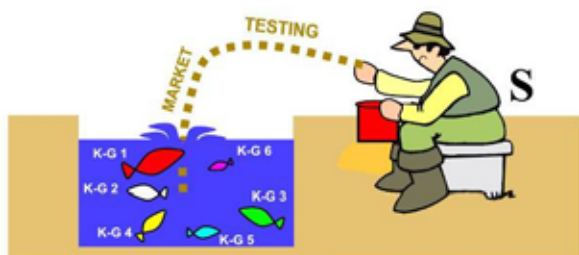
l'esca accattivante

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



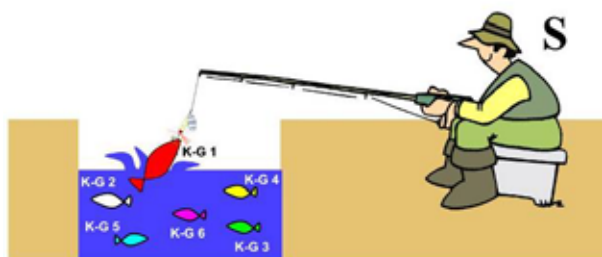
l'esca nel lago e i pesci scappano

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



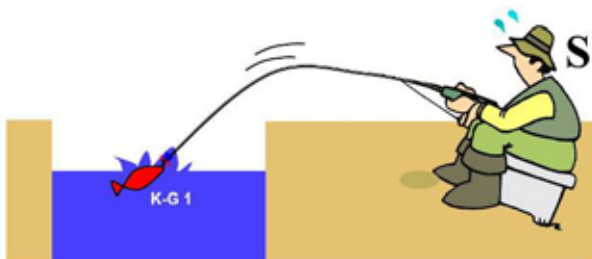
la pastura con l'audizione generale

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



l'abboccamento con l'audizione individuale

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



la giusta tensione per non perdere il pesce

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



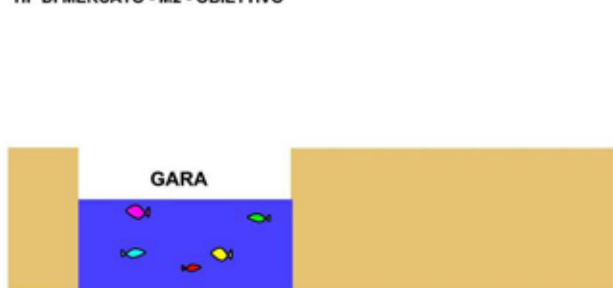
il pesce è catturato e slamato con cura

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



il pesce viene rigettato nel lago

HP DI MERCATO - M2 - OBIETTIVO



si può bandire la gara



IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO INDICATO

Questa è la descrizione del piano economico finanziario indicato:

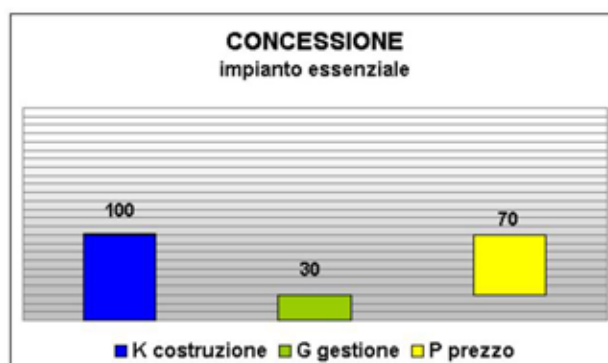
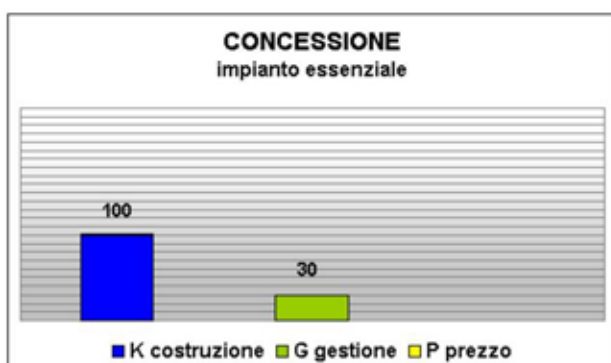
- ▶ partendo dalla volontà dell'Amministrazione Pubblica di realizzare un impianto sportivo/ricreativo "ben fatto" (impianto essenziale da sottoporre a convenzione), ogni concessione al mercato per realizzare sezioni sportive e sezioni commerciali ausiliare alla gestione (ancillari e non convenzionabili), che ne sfrutteranno tutte le potenzialità annesse (dal bacino d'utenza, alla concessione gratuita del terreno in diritto di superficie,..), così come pure durate del periodo di concessioni maggiori della base indicata, si dovranno tradurre in un risparmio dell'investimento pubblico e quindi a una diminuzione del prezzo² (contributo pubblico) che il Comune dovrà corrispondere all'eventuale concessionario.

In sintesi il piano economico finanziario è esprimibile con lo slogan:

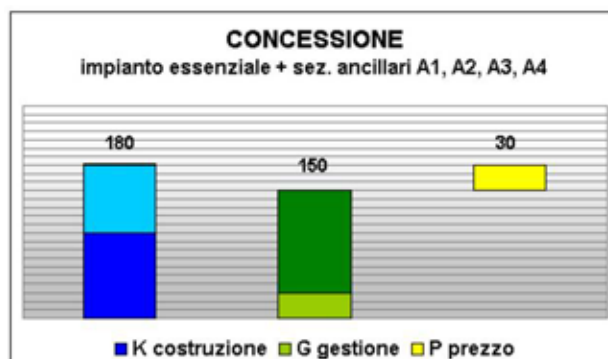
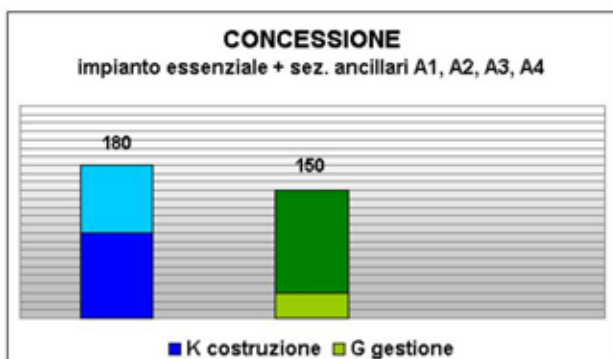
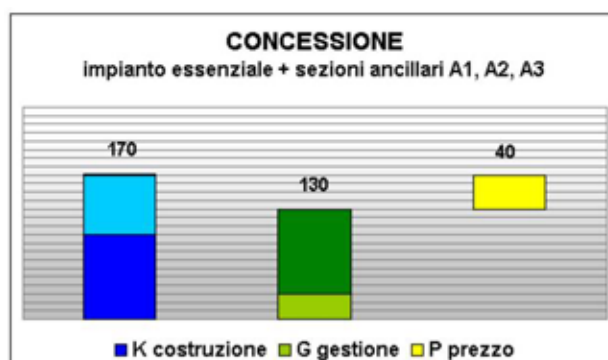
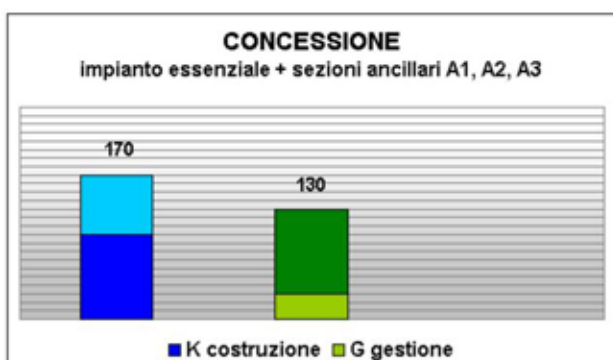
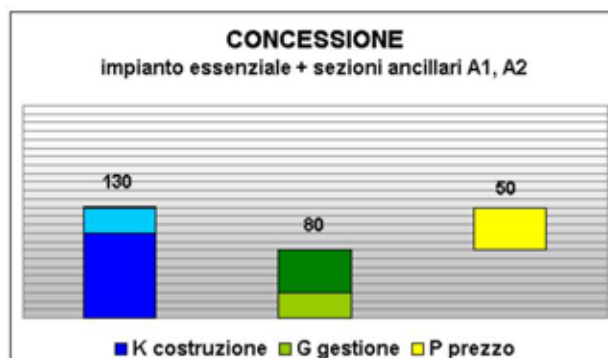
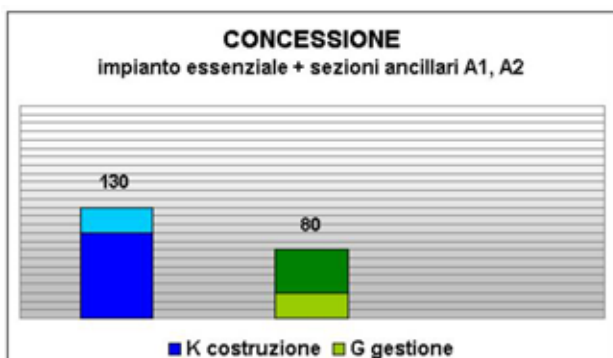
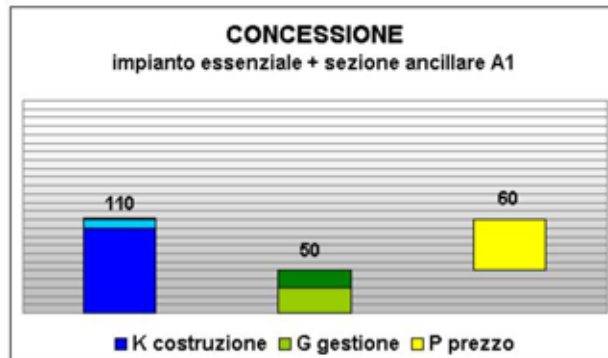
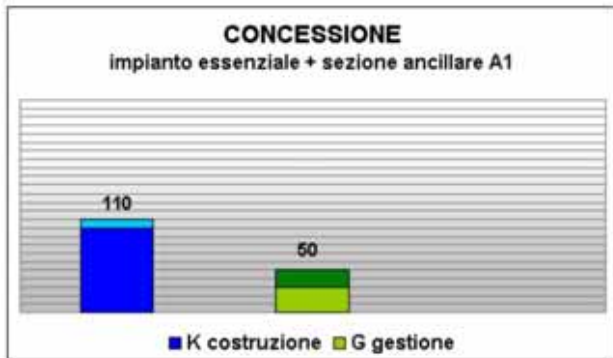
- ▶ un mq in più, un euro in meno !
- ▶ un giorno in più, un euro in meno !

Per meglio capire il piano economico finanziario indicato, si allega una rappresentazione grafica dello stesso, dove:

- ▶ la colonna blu rappresenta il contributo negativo al piano dato dal "costruire"
- ▶ la colonna verde rappresenta il contributo positivo al piano dato dal "gestire"
- ▶ la colonna gialla rappresenta il prezzo o contributo pubblico per il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario.



² E' il prezzo per la "concessione di lavori pubblici": qualora necessario il soggetto concedente assicura al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, anche mediante un prezzo, stabilito in sede di gara.



LA PROCEDURA INDICATA PER IL MERCATO “PROFIT”

- ▶ Il Comune vuole realizzare un impianto sportivo utilizzando procedure tipo "*project finance*"
 - ▶ il Comune predispone lo studio di fattibilità (tecnica e finanziaria)
 - ▶ la prima procedura da attuarsi è la concessione di iniziativa privata detta anche project financing
 - ▶ il Comune adotta e successivamente approva il piano triennale inserendo l'impianto sportivo tra quelli soggetti a procedure tipo project finance
 - ▶ il Comune pubblicizza la decisione presa con il bando di evidenza pubblica
 - ▶ il Comune "*sostiene*" la procedura mediante un 1° market testing
 - ▶ la seconda procedura da attuarsi al fallimento della prima è la concessione di iniziativa pubblica detta anche concessione di costruzione e gestione - e' bene precisare che per la forte valenza sociale, per i flussi di cassa "*incerti*" ed anche per l'importo sempre piccolo delle opere (si è nel mini-project non nel project), crediamo che la tipologia sportiva potrebbe da subito essere incanalata sulla concessione di iniziativa pubblica
 - ▶ il Comune e la banca "*amica*" ricercano un accordo per permettere il finanziamento dell'opera - il giusto piano economico finanziario che potrà rendere bancabile l'opera pubblica, ricercando il giusto equilibrio tra prezzo in euro e prezzo in superficie commerciale realizzabile e cedibile in proprietà
 - ▶ il Comune predispone il progetto preliminare, il capitolato prestazionale e il piano economico finanziario
- il progetto preliminare sarà completo per il solo impianto essenziale (è l'impianto sportivo voluto come scopo pubblico e quindi soggetto a convenzione di utilizzo)
- il Comune elabora la convenzione di utilizzo dell'impianto essenziale
- il Comune potrà anche usufruire dell'impianto sportivo, corrispondendo al concessionario un canone annuo
- il Comune calcola il primo dei criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa: il prezzo (o contributo pubblico)
- il prezzo di gara verrà corrisposto al collaudo oppure in rate annuali a partire dal collaudo tecnico amministrativo dell'opera
- il prezzo a base di gara "*indicato*" si calcola ponendo il valore attuale netto uguale a zero ($Van=0$) per il periodo 2+15 anni, con tasso di sconto impostato reale per società di progetto PROFIT
- il Comune stabilisce il secondo dei criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa: il tempo (o durata della concessione)
- la durata a base di gara indicata è 20 anni (2 di costruzione + 18 di gestione)
- ▶ il Comune predispone solo gli "*schemi grafici*" di massima per un 2° progetto preliminare formato dall'impianto essenziale + sezioni commerciali ancillari - il fine è dettare i limiti quantitativi e funzionali delle parti ancillari "*commerciali*" all'impianto sportivo essenziale
 - ▶ il Comune "*sostiene*" la procedura mediante un 2° market testing in cui enuncia il piano economico finanziario a base di gara: 1 mq in più 1 € in meno, 1 giorno in più 1 € in meno



- ▶ il Comune enuncia la possibilità di richiedere la permuta del prezzo in euro con pezzi in proprietà (le parti ancillari commerciali)
 il Comune prevede quindi la possibilità di cedere in proprietà, alla società di progetto che realizzerà l'opera, porzioni immobiliari costituite dalle parti ancillari commerciali, a titolo di corrispettivo (totale o parziale) per l'esecuzione dei lavori, riservandosi eventualmente il diritto di riacquistare le unità immobiliari cedute in proprietà al termine del contratto di concessione, al prezzo stabilito nel contratto stesso
- ▶ il Comune e la banca "*amica*" stipulano un accordo per permettere il finanziamento dell'opera
 la banca si renderà disponibile a finanziare la società di progetto che andrà a costituirsi all'esito della gara in concessione, per l'intera opera ed alle condizioni stabilite nell'accordo con il Comune, previo le necessarie verifiche
 la banca potrà finanziare l'opera direttamente oppure anche mediante garanzia da prestare, a favore della società di progetto, al Credito Sportivo Italiano
 la banca si sentirà sufficientemente garantita sia dalle annualità che, a partire dal collaudo, le saranno girate direttamente dal comune (il prezzo in euro), sia da ipoteca da iscriversi sulle porzioni immobiliari ancillari cedute in proprietà dal Comune alla società di progetto
- ▶ il Comune bandisce la gara in concessione di iniziativa pubblica
- ▶ la società di progetto che si andrà a costituire dall'esito della gara in concessione potrà richiedere credito per la realizzazione dell'intera opera al Credito Sportivo Italiano, alla propria banca commerciale oppure alla banca amica del Comune
- ▶ la società di progetto potrà garantire l'ente erogatore di finanziamento per l'esecuzione dell'opera con ipoteca da iscriversi sulle porzioni immobiliari ancillari cedute in proprietà dal Comune e con le annualità che, a partire dal collaudo, le saranno girate direttamente dal comune (il prezzo in euro)
- ▶ qualora il Credito Sportivo non accetti la suddetta garanzia ipotecaria, la banca amica potrebbe garantire con fideiussione o altra garanzia
- ▶ il Comune potrà eventualmente prestare una garanzia diretta per la sola società di progetto no profit.



LA PROCEDURA INDICATA PER IL MERCATO “NO PROFIT”

- ▶ Il Comune vuole realizzare il complesso sportivo mediante procedure tipo "*project finance sociale*"
- ▶ la proposta prevede l'adozione del pre-progetto di Costruire (copyright) e la realizzazione mediante concessione di "*iniziativa pubblica*" (è la concessione di costruzione e gestione tipo project financing) con società di progetto no profit - l'investimento è interamente finanziato con mutuo/15 anni al Credito Sportivo Italiano
- ▶ la natura no profit della società concessionaria presenta indubbi vantaggi, soprattutto dal punto di vista finanziario
- ▶ è infatti possibile ipotizzare, nella costruzione del piano economico finanziario dell'investimento, un tasso di sconto per il calcolo del Van pari al solo tasso di sconto reale sommato al valore medio dell'inflazione, non inglobando quindi il costo opportunità/rischio
- ▶ in questo scenario si può ipotizzare che i fondi necessari per la realizzazione dell'opera vengano reperiti attraverso l'accensione di un mutuo con una banca "*amica*", e quindi a tassi d'interesse inferiori della banca commerciale
- ▶ il Comune predispose lo studio di fattibilità (tecnica e finanziaria)
- ▶ il Comune adotta e successivamente approva il piano triennale inserendo il complesso sportivo tra quelli soggetti a procedure tipo "*project finance*"
- ▶ il Comune avviare l'iter, in Regione e in Cassa Depositi Prestiti per accedere ad un eventuale fondo per la progettazione preliminare destinato alle Amministrazioni locali e per la sola progettazione preliminare
- ▶ il Comune e la banca "*amica*" ricercano un accordo per permettere il finanziamento dell'opera - il giusto piano economico finanziario che potrà rendere bancabile l'opera pubblica, ricercando il giusto equilibrio tra prezzo/contributo in euro e prezzo/contributo in superficie commerciale realizzabile e cedibile in uso e/o in proprietà
- ▶ il Comune predispose il progetto preliminare, il capitolato prestazionale e il piano economico finanziario di massima
- ▶ il Comune elabora la convenzione di utilizzo dell'impianto essenziale
- ▶ il Comune calcola il primo dei criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa: il prezzo (o contributo pubblico)
- ▶ il prezzo/contributo di gara verrà corrisposto in rate annuali a partire dal collaudo tecnico amministrativo dell'opera
- ▶ il prezzo a base di gara "*indicato*" si calcola ponendo il valore attuale netto uguale a zero (Van=0) per il periodo 2+15 anni, con tasso di sconto impostato possibile per società di progetto NO PROFIT
- ▶ il Comune stabilisce il secondo dei criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa: il tempo (o durata della concessione)
- ▶ la durata della concessione è supposta = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione)



il Comune “sostiene” la procedura mediante un “*market testing*” in cui enuncia il piano economico finanziario a base di gara

il prezzo (o contributo pubblico) è corrisposto in annualità

- ▶ il Comune e la banca “*amica*” stipulano un accordo per permettere il finanziamento dell’opera
la banca si renderà disponibile a finanziare la società di progetto, che andrà a costituirsi all’esito della gara in concessione, per l’intera opera ed alle condizioni stabilite nell’accordo con il Comune, previo le necessarie verifiche

la banca potrà permettere il finanziamento dell’opera mediante garanzia da prestare, a favore della società di progetto, al Credito Sportivo Italiano

la banca si sentirà sufficientemente garantita dalle annualità che, a partire dal collaudo, le saranno girate direttamente dal Comune (il prezzo in euro)

- ▶ il Comune bandisce la gara di concessione di lavori pubblici
- ▶ la società di progetto che si andrà a costituire dall’esito della gara in concessione potrà richiedere credito per la realizzazione dell’intera opera al Credito Sportivo Italiano
- ▶ la società di progetto potrà garantire l’ente erogatore di finanziamento per l’esecuzione dell’opera con garanzia della banca “*amica*”

il Comune potrà prestare una garanzia diretta per la società di progetto NO PROFIT rendendosi garante presso l’erogatore del finanziamento.



IL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO INDICATO PER IL MERCATO “NO PROFIT”

Le ipotesi di base sono:

- ▶ per la progettazione, costruzione e gestione del progetto per il nuovo impianto sportivo
 - ▶ da parte di una società di scopo “no profit”
 - ▶ con approvvigionamento finanziario “tutto” al Credito Sportivo Italiano
- la natura no profit della società concessionaria presenta indubbi vantaggi, soprattutto dal punto di vista finanziario
- e' infatti possibile ipotizzare, nella costruzione del piano economico finanziario dell'investimento, un tasso di sconto per il calcolo del Van pari al solo tasso di sconto reale sommato al valore medio dell'inflazione, non inglobando quindi il costo opportunità/rischio
- in questo scenario si può ipotizzare che i fondi necessari per la realizzazione dell'opera vengano reperiti attraverso l'accensione di un mutuo con una banca “amica”, e quindi a tassi d'interesse inferiori della banca commerciale
- ▶ la società di progetto è no profit e come tale non distribuisce utile tra i soci
 - ▶ l'investimento (interamente finanziato con mutuo/15 anni al Credito Sportivo Italiano) è garantito da fideiussione, su delibera consiliare, a favore della società di scopo, per l'assunzione di mutui destinati alla realizzazione di opere aventi finalità sportive
- è l'applicazione della possibilità del rilascio di fideiussioni da parte di Enti Pubblici
- per il rilascio della fideiussione devono sussistere le seguenti condizioni:
- le opere sono da realizzarsi su terreni di proprietà dell'Ente locale
 - il progetto deve essere approvato dall'Ente locale e deve essere stata stipulata convenzione regolante l'utilizzo delle opere a favore della collettività
 - la struttura finale deve divenire di proprietà dell'Ente locale al termine della concessione
 - la convenzione deve regolare i rapporti tra Ente locale e mutuatario nel caso di rinuncia di quest'ultimo alla realizzazione dell'opera
- ▶ la durata della concessione è supposta = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione)
 - ▶ per equilibrare la condizione della garanzia pubblica concessa a favore della società di scopo, il punto di equilibrio economico/finanziario lo si ricercherà per la durata = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione), creando quindi la condizione di progetto a redditività nulla
 - ▶ il prezzo (o contributo pubblico) è corrisposto in 15 rate/annuali di cui le prime 3 accumulate al collaudo tecnico/amministrativo
- non corrispondere il prezzo al collaudo ma per rate , permetterà all'Amministrazione Pubblica, a fronte della garanzia concessa a favore della società di scopo, di mantenere un maggior controllo sull'intera operazione
- corrispondere 3 rate/annuali accumulate al collaudo, permetterà alla società di scopo di superare la fase critica dell'avviamento impianto.



UN RAGIONAMENTO SEMPLICE PER CAPIRE

Impostiamo un ragionamento semplificato e corretto per redigere il piano economico finanziario "*possibile*" per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo mediante la procedura indicata, una volta che sia stato deciso il prezzo/contributo:

- ▶ P (prezzo/contributo) = € 1.000.000

Lo schema mentale prevede 3 variabili sequenziali:

- ▶ Van (valore attuale netto - incremento/decremento di valore dell'investimento per il periodo fissato)
- ▶ T (durata del periodo su cui calcolare il Van)
- ▶ r (costo del denaro).

Si deve formulare l'ipotesi finanziaria.

L'ipotesi finanziaria si formula fissando le costanti per le variabili.

Per formulare l'ipotesi finanziaria, ed anche per permetterne la comprensione, si deve:

- ▶ fissare una costante per la prima variabile
- ▶ passare alla seconda variabile
- ▶ fissare una costante per la seconda variabile
- ▶ passare alla terza variabile
- ▶ fissare la terza costante.

L'ipotesi finanziaria formulata è la seguente:

- ▶ non ho un euro ma credo nell'investimento, è il mio mestiere

proseguiamo:

- ▶ mi siedo davanti al mio computer e calcolo, perché lo so fare:
 - il costo di costruzione e dell'intero investimento
 - i costi di manutenzione ordinaria/straordinaria
 - i costi di gestione
 - i ricavi di gestione

- ▶ la prima variabile è il Van

debbo fissare una costante per la prima variabile:

- $Van = 0$

il valore attuale netto nullo è il limite inferiore.

- ▶ la seconda variabile è il tempo T

debbo fissare una costante per la seconda variabile:

- $T = 20$ anni

scelgo il periodo di 20 anni per non avere costi di manutenzione straordinaria troppo alti nel periodo



- ▶ leggo dal mio computer il tasso interno di rendimento
 - $Tir = 6,00\%$
 è il tasso interno di rendimento calcolato prima di considerare il costo del denaro (senza struttura finanziaria)
- ▶ la terza variabile è il costo del denaro r
 debbo fissare una costante per la terza variabile:
 - $r = 0$
 il denaro non costa se ce l'ho – se vinco al totocalcio, se me lo dà mio padre,
- ▶ se $r = 0$, calcolo con il mio computer il valore attuale netto per $r = 0$
 - $Van = € 600.000$
 ho recuperato il capitale investito e ho guadagnato € 600.000
 ritorno al punto 6. in quanto non ho un soldo
- ▶ mi alzo, esco dal mio ufficio e vado a cercare del denaro
 ho il “mio” $Tir = 6\%$ e prendo il mio computer portatile
- ▶ vado in una banca commerciale e loro fissano per me la terza costante
 - $r = 5,5\%$
 calcolo con il mio computer portatile il valore attuale netto per $r = 5,5\%$
 - $Van = - € 100.000$
 non posso fare l'investimento
- ▶ vado in una banca amica e loro fissano per me la terza costante
 - $r = 4,0\%$
 calcolo con il mio computer portatile il valore attuale netto per $r = 4,0\%$
 - $Van = € 50.000$
 posso fare l'investimento perché ho recuperato il capitale investito e ho guadagnato € 50.000
- ▶ vado al Credito Sportivo e loro fissano per me la terza costante
 - $r = 3,5\%$
 calcolo con il mio computer portatile il valore attuale netto per $r = 3,5\%$
 - $Van = € 100.000$
 posso fare l'investimento perché ho recuperato il capitale investito e ho guadagnato € 100.000
- ▶ ritorno a casa e chiedo in “*famiglia*” se qualcuno mi vuole o mi può garantire
 - risposta = NO
 non posso fare l'investimento.
 - risposta = SI (mi potrebbe garantire il mio Comune)
 posso fare l'investimento e scelgo la banca che mi fa spendere di meno.



Posso fare l'investimento.

Infatti con il contributo pubblico di € 1.000.000, in un periodo di 20 anni riuscirò a recuperare il capitale investito ed a tendere a un pareggio di bilancio sul periodo ($V_{an} = € 100.000$).

Pur avendo un indice di redditività dell'investimento praticamente nullo, posso decidere di fare l'investimento ugualmente perché:

- ▶ credo nell'investimento, è il mio mestiere
- ▶ adotterò una forma societaria idonea e sarò anche società sportiva
- ▶ garantirò il risultato sociale e sportivo al mio Comune
- ▶ il mio Comune, a fronte del risultato raggiunto saprà aiutarmi per superare un'eventuale crisi finanziaria durante il periodo

