



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](http://www.spazidisport.it) – [info@spazidisport.it](mailto:info@spazidisport.it)

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

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

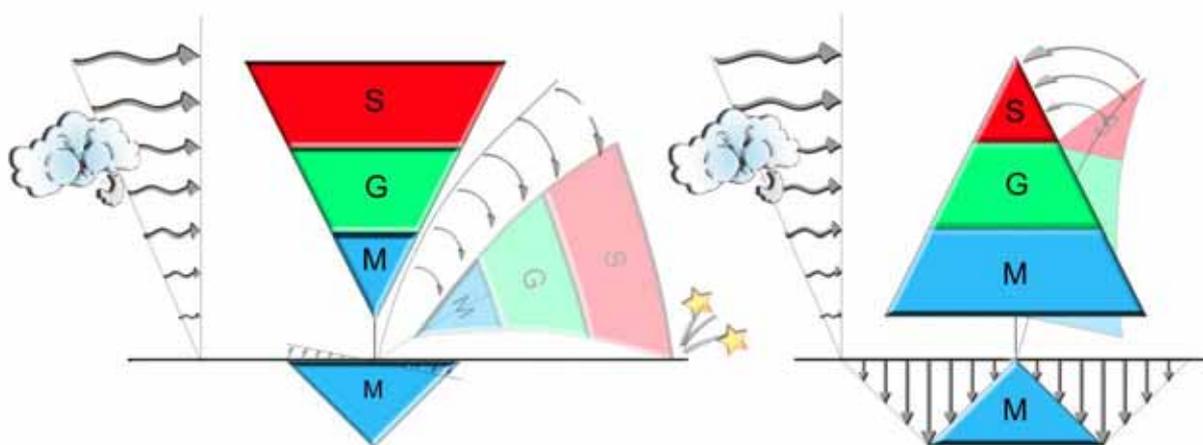


# **CORRIERE DEL MOVIMENTO**

.....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](http://www.spazidisport.it)) è stato AGGIORNATO si possono scaricare i numeri pubblicati  
Ing. Luciano Rizzi (Capo Progetto "tecnico" di SPAZI di SPORT)

**N° 20 – martedì 27 aprile 2010**



## **Volume 4 (PROJECT FINANCING nello SPORT) – capitolo 5 il caso - TEST FINANZIARIO PER LA PISCINA COPERTA DI FALCONARA MARITTIMA (AN)**

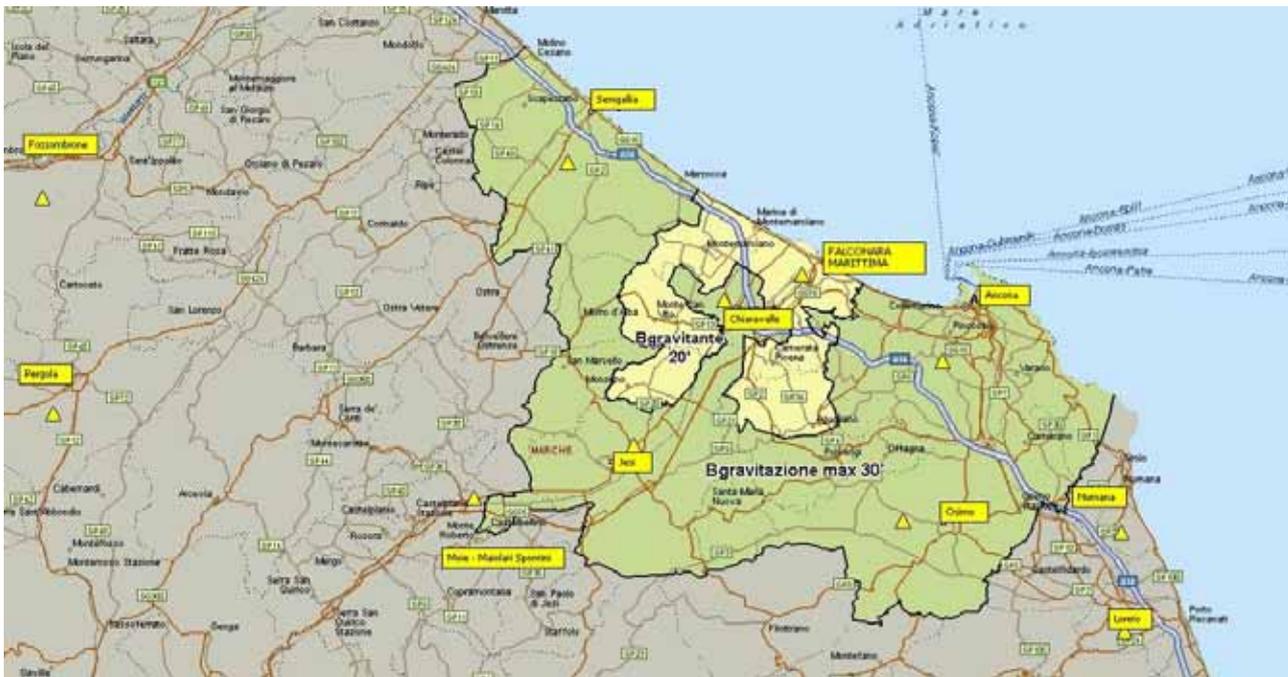
IL PROJECT FINANCING NELLO SPORT E LE PISCINE IN PROJECT  
LA FINANZA DI PROGETTO SOCIALE GARANTITA

# PREMESSA

Il caso Falconara Marittima (Ancona) risale all'anno 2004.

Il Comune ha la piscina coperta e la consulenza di Costruire è per capire lo scenario che si presenta se si decide di demolire e ricostruire la piscina con procedure in finanza di progetto.

Costruire ha fatto pertanto il test finanziario per la realizzazione della nuova piscina comunale coperta, mediante la tecnica della modellazione matematica per simulazione "fredda" d'investimento ed al fine di perseguire eventuali procedure tipo project finance, e quindi procedure in concessione di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, oppure anche procedure in appalto.



il BACINO GRAVITANTE per TEMPO di GUIDA < 20'

COMUNI con ACCESSIBILITA' TERRITORIALE <= 20' (percorso più rapido) pop.gravitante per classe di età ISTAT

dal Comune	abit.ISTAT	distanza viaggio (km)	costo viaggio (Euro)	durata del viaggio	% pop. gravit.	tot.abit. gravit.	classe 0-4	classe 5-9	classe 10-14	classe 15-19	classe 20-59	classe >=60
------------	------------	-----------------------	----------------------	--------------------	----------------	-------------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	-------------

## impianti ESISTENTI inv.

<b>FALCONARA MARITTIMA</b>	28.430				100,0%	<b>28.430</b>	1.122	1.108	1.163	1.252	15.840	7.945	
Montemarciano	9.328	11,30	€1,07	0.13.00	32,8%	<b>3.060</b>	147	131	131	137	1.770	745	
Camerata Picena	1.737	11,70	€1,07	0.13.00	35,0%	<b>608</b>	32	35	31	25	350	136	
Agugliano	4.250	12,70	€1,32	0.17.00	31,9%	<b>1.356</b>	72	76	76	64	780	288	
Monte San Vito	5.685	14,10	€1,50	0.19.00	27,2%	<b>1.546</b>	90	73	72	64	866	381	
Monsano	2.754	18,20	€1,62	0.20.00	27,7%	<b>763</b>	34	35	34	37	450	173	
	<b>52.184</b>	accessibilità territ. <= 20'					<b>35.762</b>	1.497	1.456	1.507	1.579	20.056	9.667

A seguire riportiamo parte del test finanziario.



# TEST FINANZIARIO - PISCINA MEDIA (vasca 25X12,50 ml)

## SOCIO-RICREATIVA

L'equilibrio economico finanziario più soddisfacente per il Comune (basso contributo pubblico) lo potremo ottenere adottando:

- ▶ SCENARIO 6 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa pubblica con canone annuo corrisposto dal Comune al concessionario per l'utilizzo dell'intero impianto essenziale sezioni ancillari cedute in proprietà a titolo di prezzo

Un equilibrio economico finanziario ancora più soddisfacente per il Comune lo potremo ottenere perseguendo:

- ▶ SCENARIO 2 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa pubblica con società di progetto "no profit".

Queste le ipotesi del piano economico finanziario:

- ▶ la durata della concessione è supposta = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione)
- ▶ il pre-progetto adottato è di Costruire in Project



- ▶ l'incidenza % della manutenzione straordinaria è del 20% ed è così imputata: anno 6 = 20%, anno 11 = 30%, anno 16 = 50%
- ▶ il concessionario è una società di progetto (spese generali =0)



- ▶ il concessionario è no profit (utile = 0)
- ▶ l'investimento è finanziabile con mutuo/15 anni dal Credito Sportivo Italiano

### **SIM. BASE UNO nera**

piscina media (25x12,50) socio ricreativa

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 2.145.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 1.927.000
- ▶ contributo pubblico (prezzo di gara da corrispondere al collaudo tecnico/amministrativo delle opere, per garantire l'equilibrio economico finanziario) da porre a base di confronto con il mercato nelle successive fasi del market testing è € 1.254.500

### **SIM. DUE viola**

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 3.275.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 2.945.000
- ▶ contributo pubblico € 1.397.500

### **SIM. TRE arancio**

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 3.275.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 2.945.000
- ▶ contributo pubblico € 526.000

### **SIM. QUATTRO gialla**

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 4.367.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 3.932.000
- ▶ contributo pubblico € 1.775.500

### **SIM. CINQUE verde**

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 4.367.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 3.932.000
- ▶ contributo pubblico € 425.000



## SIM. SEI azzurra

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 6.530.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 5.887.000
- ▶ contributo pubblico € 2.535.000

## SIM. SETTE celeste

piscina media (25x12,50) socio ricreativa + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

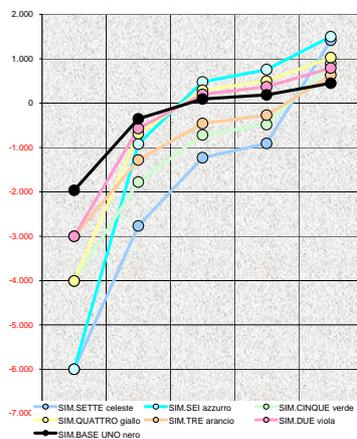
- ▶ 1° importo totale da finanziare € 6.530.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 5.887.000
- ▶ contributo pubblico € 207.000

### FOGLIO - RIEPILOGO senza STRUTTURA FINANZIARIA

COMMITTENTE

#### PISCINA MEDIA (25x12,50) - SOCIO RICREATIVA

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.002	-2.768	-1.230	-906	1.418	207	5.795
SIM.SEI azzurro	-6.002	-921	479	757	1.501	2.535	3.467
SIM.CINQUE verde	-4.008	-1.777	-717	-484	892	425	3.583
SIM.QUATTRO giallo	-4.008	-689	292	498	1.028	1.776	2.233
SIM.TRE arancio	-3.002	-1.281	-459	-271	631	526	2.477
SIM.DUE viola	-3.002	-571	199	370	792	1.398	1.605
SIM.BASE UNO nero	-1.964	-351	93	187	449	1.255	710

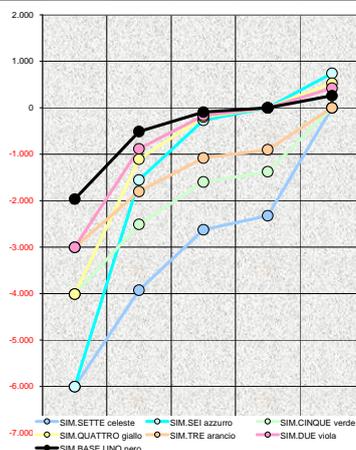


### FOGLIO - RIEPILOGO con STRUTTURA FINANZIARIA

COMMITTENTE

#### PISCINA MEDIA (25x12,50) - SOCIO RICREATIVA

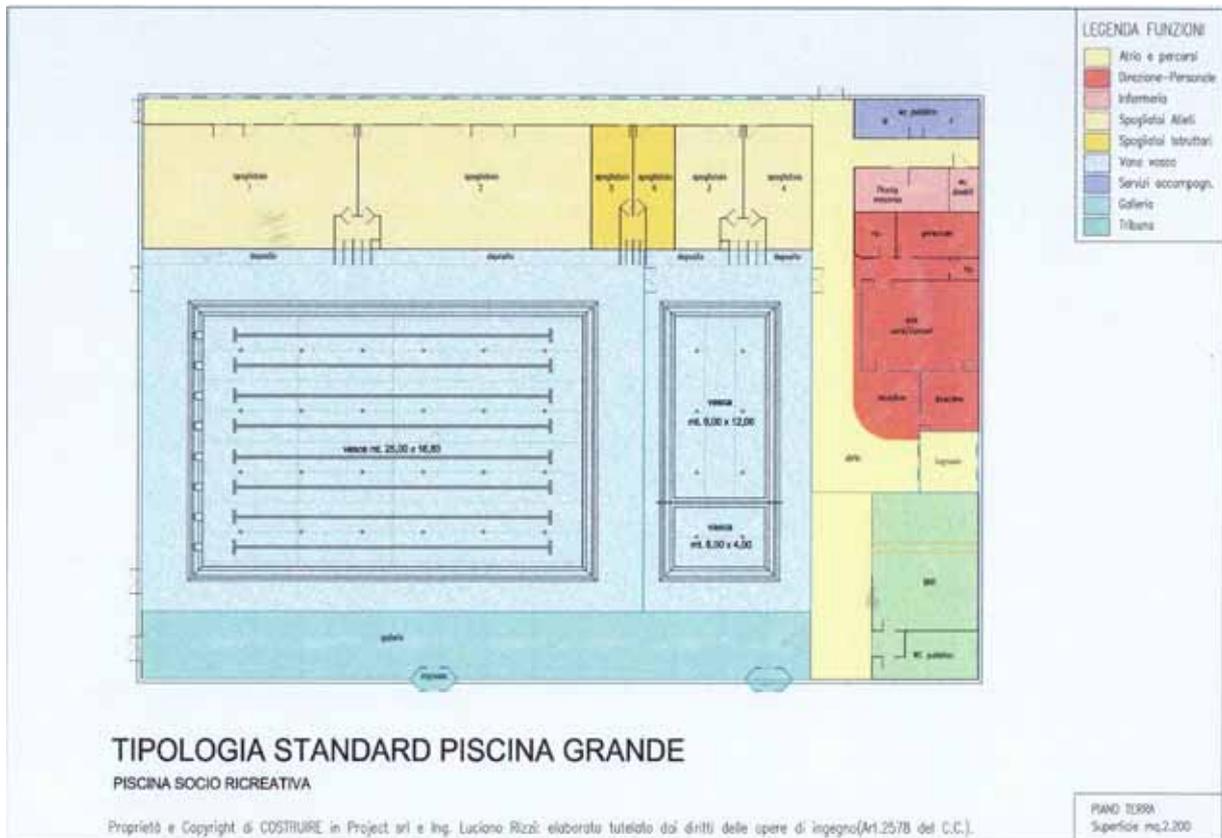
SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.002	-3.926	-2.625	-2.324	0	207	5.795
SIM.SEI azzurro	-6.002	-1.552	-267	0	744	2.535	3.467
SIM.CINQUE verde	-4.008	-2.510	-1.596	-1.375	0	425	3.583
SIM.QUATTRO giallo	-4.008	-1.105	-199	0	529	1.776	2.233
SIM.TRE arancio	-3.002	-1.801	-1.080	-901	0	526	2.477
SIM.DUE viola	-3.002	-883	-165	0	422	1.398	1.605
SIM.BASE UNO nero	-1.964	-511	-91	0	262	1.255	710



# TEST FINANZIARIO - PISCINA GRANDE (vasca 25X16,60 ml) SOCIO-RICREATIVA

Le ipotesi del piano economico finanziario sono le stesse del test precedente.

Il pre-progetto adottato è di Costruire in Project



## SIM. BASE UNO nera

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa

▶ 1° importo totale da finanziare	€	2.802.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	2.518.000
▶ contributo pubblico (prezzo di gara da corrispondere al collaudo tecnico/amministrativo delle opere, per garantire l'equilibrio economico finanziario) da porre a base di confronto con il mercato nelle successive fasi del market testing è	€	1.899.500

## SIM. DUE viola

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

▶ 1° importo totale da finanziare	€	3.932.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	3.536.000
▶ contributo pubblico	€	1.974.500



### **SIM. TRE arancio**

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	3.932.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	3.536.000
▶ contributo pubblico	€	1.063.000

### **SIM. QUATTRO gialla**

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

▶ 1° importo totale da finanziare	€	5.024.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	4.523.000
▶ contributo pubblico	€	2.350.000

### **SIM. CINQUE verde**

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	5.024.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	4.523.000
▶ contributo pubblico	€	932.000

### **SIM. SEI azzurra**

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

▶ 1° importo totale da finanziare	€	7.187.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	6.478.000
▶ contributo pubblico	€	3.099.000

### **SIM. SETTE celeste**

piscina grande (25x16,60) socio ricreativa + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	7.187.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	6.478.000
▶ contributo pubblico	€	744.000

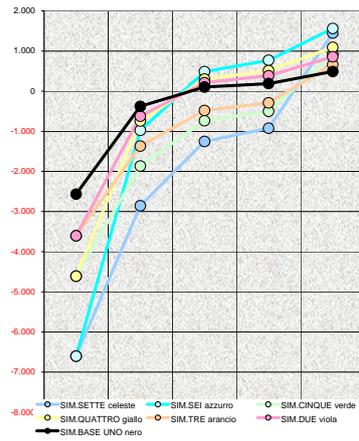


**FOGLIO - RIEPILOGO senza STRUTTURA FINANZIARIA**

COMMITTENTE

**PISCINA GRANDE (25x16,60) - SOCIO RICREATIVA**

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.605	-2.856	-1.251	-924	1.450	744	5.861
SIM.SEI azzurro	-6.605	-977	488	770	1.564	3.099	3.506
SIM.CINQUE verde	-4.611	-1.865	-737	-501	925	962	3.649
SIM.QUATTRO giallo	-4.611	-742	304	513	1.092	2.350	2.261
SIM.TRE arancio	-3.605	-1.369	-479	-288	663	1.063	2.542
SIM.DUE viola	-3.605	-623	212	386	858	1.974	1.631
SIM.BASE UNO nero	-2.567	-378	103	190	490	1.900	667

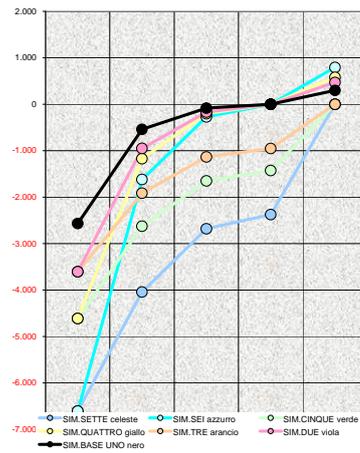


**FOGLIO - RIEPILOGO con STRUTTURA FINANZIARIA**

COMMITTENTE

**PISCINA GRANDE (25x16,60) - SOCIO RICREATIVA**

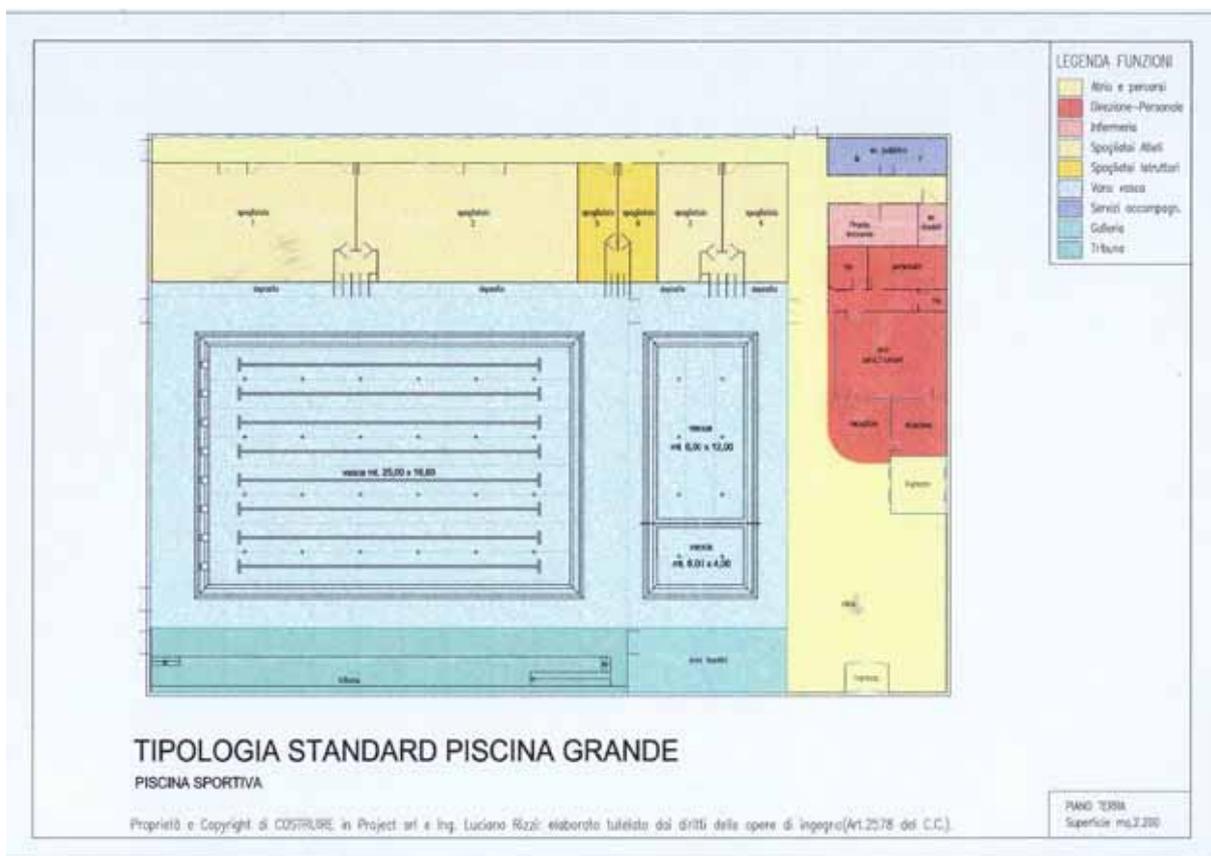
SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.605	-4.040	-2.678	-2.374	0	744	5.861
SIM.SEI azzurro	-6.605	-1.619	-270	0	793	3.099	3.506
SIM.CINQUE verde	-4.611	-2.624	-1.649	-1.425	0	962	3.649
SIM.QUATTRO giallo	-4.611	-1.172	-202	0	579	2.350	2.261
SIM.TRE arancio	-3.605	-1.915	-1.134	-951	0	1.063	2.542
SIM.DUE viola	-3.605	-950	-168	0	472	1.974	1.631
SIM.BASE UNO nero	-2.567	-540	-84	0	300	1.900	667



# TEST FINANZIARIO - PISCINA GRANDE (vasca 25X16,60 ml) SPORTIVA

Le ipotesi del piano economico finanziario sono le stesse del test precedente.

Il pre-progetto adottato è di Costruire in Project



## SIM. BASE UNO nera

piscina grande (25x16,60) sportiva

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 3.051.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 2.743.000
- ▶ contributo pubblico (prezzo di gara da corrispondere al collaudo tecnico/amministrativo delle opere, per garantire l'equilibrio economico finanziario) da porre a base di confronto con il mercato nelle successive fasi del market testing è € 3.271.000

## SIM. DUE viola

piscina grande (25x16,60) sportiva + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

- ▶ 1° importo totale da finanziare € 4.182.000
- ▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva) € 3.762.000
- ▶ contributo pubblico € 3.378.000



### **SIM. TRE arancio**

piscina grande (25x16,60) sportiva + 1.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	4.182.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	3.372.000
▶ contributo pubblico	€	2.779.000

### **SIM. QUATTRO gialla**

piscina grande (25x16,60) sportiva + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

▶ 1° importo totale da finanziare	€	5.274.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	4.748.000
▶ contributo pubblico	€	3.744.000

### **SIM. CINQUE verde**

piscina grande (25x16,60) sportiva + 2.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	5.274.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	4.748.000
▶ contributo pubblico	€	2.679.000

### **SIM. SEI azzurra**

piscina grande (25x16,60) sportiva + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in concessione

▶ 1° importo totale da finanziare	€	7.437.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	6.703.000
▶ contributo pubblico	€	4.492.000

### **SIM. SETTE celeste**

piscina grande (25x16,60) sportiva + 4.000 mq commerciali (imp. integrato) in proprietà

▶ 1° importo totale da finanziare	€	7.437.000
▶ 2° importo totale da finanziare (escluso iva)	€	6.703.000
▶ contributo pubblico	€	2.467.000

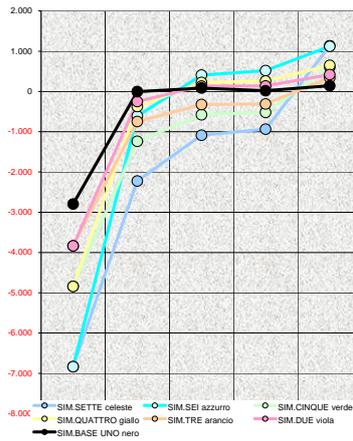


FOGLIO - RIEPILOGO senza STRUTTURA FINANZIARIA

COMMITTENTE

PISCINA GRANDE (25x16,60) - SPORTIVA

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.834	-2.224	-1.088	-937	1.135	2.467	4.368
SIM.SEI azzurro	-6.834	-610	406	518	1.121	4.492	2.343
SIM.CINQUE verde	-4.841	-1.238	-579	-519	605	2.679	2.162
SIM.QUATTRO giallo	-4.841	-374	223	262	651	3.744	1.097
SIM.TRE arancio	-3.835	-746	-324	-309	340	2.779	1.056
SIM.DUE viola	-3.835	-251	135	138	420	3.378	457
SIM.BASE UNO nero	-2.797	-3	84	19	142	3.271	

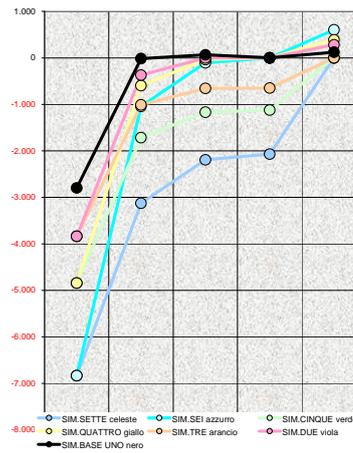


FOGLIO - RIEPILOGO con STRUTTURA FINANZIARIA

COMMITTENTE

PISCINA GRANDE (25x16,60) - SPORTIVA

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SETTE celeste	-6.834	-3.124	-2.192	-2.070	0	2.467	4.368
SIM.SEI azzurro	-6.834	-1.042	-104	0	603	4.492	2.343
SIM.CINQUE verde	-4.841	-1.715	-1.167	-1.123	0	2.679	2.162
SIM.QUATTRO giallo	-4.841	-595	-35	0	389	3.744	1.097
SIM.TRE arancio	-3.835	-1.010	-655	-649	0	2.779	1.056
SIM.DUE viola	-3.835	-370	-1	0	282	3.378	457
SIM.BASE UNO nero	-2.797	-15	66	0	123	3.271	



# TEST FINANZIARI A CONFRONTO

## 1° QUADRO COMPARATIVO

### PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICREATIVA + ANCILLARI

Ricordando che:

- ▶ il contributo pubblico è il prezzo di gara da corrispondere al collaudo tecnico/amministrativo delle opere, da porre a base di confronto con il mercato nelle successive fasi del market testing
- ▶ il Valore attuale netto (Van) viene definito come il valore che assume la somma dei flussi di cassa attesi dal progetto, nell'istante in cui viene effettuata la valutazione
- ▶ il Tasso interno di rendimento (Tir) viene definito come il tasso di attualizzazione che rende nullo il Van di un determinato flusso finanziario

ANCILLARI COMMERCIALI in CONCESSIONE	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	3.002.000	4.008.000	6.002.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	1.398.000	1.776.000	2.535.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	792.000	1.028.000	1.501.000
TIR ( - struttura finanziaria)	10,93 %	10,76 %	10,76%	10,78%
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	422.000	529.000	744.000
TIR (+ struttura finanziaria)	8.70 %	8,37 %	8,29 %	8,21 %

ANCILLARI COMMERCIALI in PROPRIETA'	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	3.002.000	4.008.000	6.002.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	526.000	425.000	207.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	631.000	892.000	1.418.000
TIR ( - struttura finanziaria)	10,93 %	8,30 %	8,29 %	8,28 %
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	0	0	0
TIR (+ struttura finanziaria)	8.70 %	5,92 %	5,92%	5,92 %



## 2° QUADRO COMPARATIVO

### PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICREATIVA + ANCILLARI

ANCILLARI COMMERCIALI in CONCESSIONE	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	2.567.000	3.605.000	4.611.000	6.605.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.900.000	1.974.000	2.350.000	3.099.000
VAN ( - struttura finanziaria)	490.000	858.000	1.092.000	1.564.000
TIR ( - struttura finanziaria)	11,11 %	10,82 %	10,80 %	10,80 %
VAN ( + struttura finanziaria)	300.000	472.000	579.000	793.000
TIR (+ struttura finanziaria)	8,93 %	8,48 %	8,38 %	8,28 %

ANCILLARI COMMERCIALI in PROPRIETA'	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	2.567.000	3.605.000	4.611.000	6.605.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.900.000	1.063.000	962.000	744.000
VAN ( - struttura finanziaria)	490.000	663.000	925.000	1.450.000
TIR ( - struttura finanziaria)	11,11 %	8,30 %	8,28 %	8,27 %
VAN ( + struttura finanziaria)	300.000	0	0	0
TIR (+ struttura finanziaria)	8,93 %	5,92 %	5,92 %	5,92 %



### 3° QUADRO COMPARATIVO

#### PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + ANCILLARI

ANCILLARI COMMERCIALI in CONCESSIONE	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	2.797.000	3.835.000	4.841.000	6.834.000
PREZZO (contributo pubblico)	<b>3.271.000</b>	3.378.000	3.744.000	4.492.000
VAN ( - struttura finanziaria)		420.000	651.000	1.121.000
TIR ( - struttura finanziaria)		11,67 %	11,23%	11,03 %
VAN ( + struttura finanziaria)		282.000	389.000	603.000
TIR (+ struttura finanziaria)		9,58 %	8,93 %	8.53 %

ANCILLARI COMMERCIALI in PROPRIETA'	Solo PISCINA	PISCINA + A1 = 1.000mq	PISCINA + A2 = 2.000mq	PISCINA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	2.797.000	3.835.000	4.841.000	6.834.000
PREZZO (contributo pubblico)	3.271.000	2.779.000	2.679.000	<b>2.467.000</b>
VAN ( - struttura finanziaria)		340.000	605.000	1.135.000
TIR ( - struttura finanziaria)		8,22 %	8,24%	8,26 %
VAN ( + struttura finanziaria)		0	0	0
TIR (+ struttura finanziaria)		5,92%	5,92%	5,92 %



#### 4° QUADRO COMPARATIVO

##### PISCINA + ANCILLARE commerciale di A1 = 1.000 mq

ANCILLARE commerciale di A1 = 1.000 mq in CONCESSIONE	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A1 = 1.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A1 = 1.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A1 = 1.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	3.002.000	3.605.000	3.835.000
PREZZO (contributo pubblico)	<b>1.255.000</b>	1.398.000	1.974.000	3.378.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	792.000	858.000	420.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	422.000	472.000	282.000
ANCILLARE commerciale di A1 = 1.000 mq in PROPRIETA'	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A1 = 1.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A1 = 1.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A1 = 1.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	3.002.000	3.605.000	3.835.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	<b>526.000</b>	1.063.000	2.779.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	631.000	663.000	340.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	0	0	0



## 5° QUADRO COMPARATIVO

### PISCINA + ANCILLARE commerciale di A2 = 2.000 mq

ANCILLARE commerciale di A2 = 2.000 mq in CONCESSIONE	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A2 = 2.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A2 = 2.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A2 = 2.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	4.008.000	4.611.000	4.841.000
PREZZO (contributo pubblico)	<b>1.255.000</b>	1.776.000	2.350.000	3.744.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	1.028.000	1.092.000	651.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	529.000	579.000	389.000
ANCILLARE commerciale di A2 = 2.000 mq in PROPRIETA'	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A2 = 2.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A2 = 2.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A2 = 2.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	4.008.000	4.611.000	4.841.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	<b>425.000</b>	962.000	2.679.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	892.000	925.000	605.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	0	0	0



## 6° QUADRO COMPARATIVO

### PISCINA + ANCILLARE commerciale di A3 = 4.000 mq

ANCILLARE commerciale di A3 = 4.000 mq in CONCESSIONE	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A3 = 4.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A3 = 4.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	6.002.000	6.605.000	6.834.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	2.535.000	3.099.000	4.492.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	1.501.000	1.564.000	1.121.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	744.000	793.000	603.000
ANCILLARE commerciale di A3 = 4.000 mq in PROPRIETA'	Solo PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR	PISCINA MEDIA (25x12,50) SOCIO-RICR. + A3 = 4.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SOCIO-RICR. + A3 = 4.000mq	PISCINA GRANDE (25x16,60) SPORTIVA + A3 = 4.000mq
DA FINANZIARE (escluso IVA)	1.964.000	6.002.000	6.605.000	6.834.000
PREZZO (contributo pubblico)	1.255.000	207.000	744.000	2.467.000
VAN ( - struttura finanziaria)	449.000	1.418.000	1.450.000	1.135.000
VAN ( + struttura finanziaria)	262.000	0	0	0

