



**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.

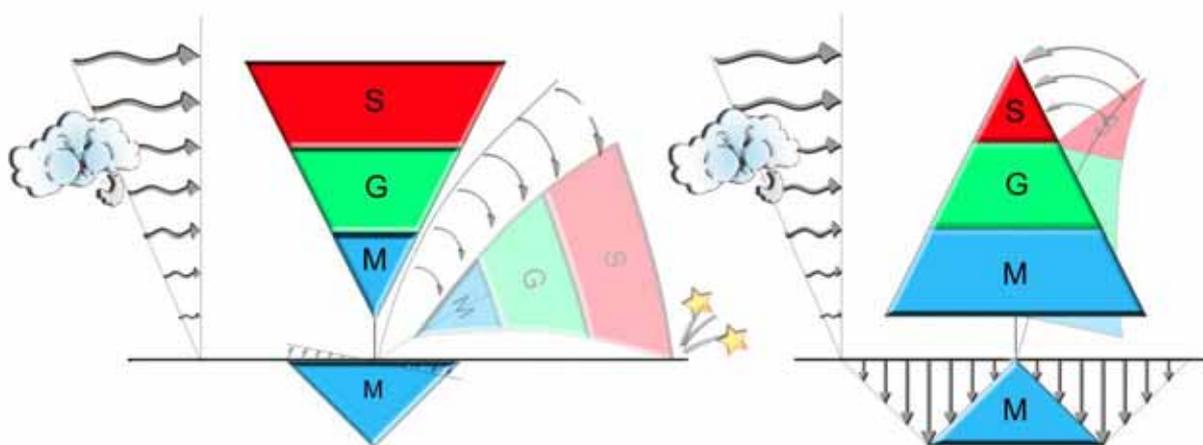


# **CORRIERE DEL MOVIMENTO**

**.....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° 26 – giovedì 10 giugno 2010**



## **Volume 4 (PROJECT FINANCING nello SPORT) – capitolo 6 il caso - STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA PISCINA COPERTA DI POGGIO RENATICO (FE)**

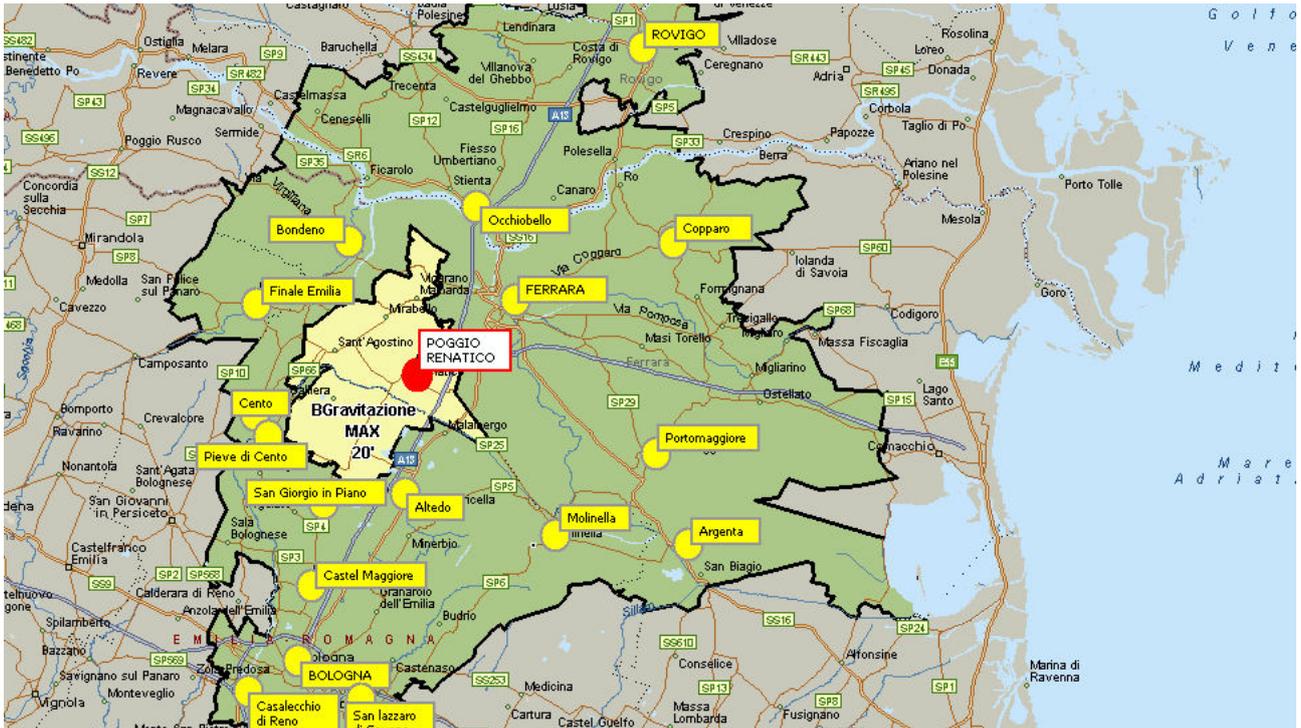
IL PROJECT FINANCING NELLO SPORT E LE PISCINE IN PROJECT  
LA FINANZA DI PROGETTO SOCIALE GARANTITA

# PREMESSA

Il caso Poggio Renatico (Ferrara) risale all'anno 2007.

Il Comune vuole fare una piscina coperta con procedure in finanza di progetto.

Costruire ha fatto lo studio di fattibilità tecnico e finanziario per la realizzazione della nuova piscina comunale coperta, 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'

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>POGGIO RENATICO</b>	8.077				100,0%	<b>8.077</b>	365	330	257	283	4.500	2.342	
Galliera	5.450	11,40	€ 1,45	0.13.00	18,5%	<b>1.009</b>	52	48	42	43	569	255	
Mirabello	3.407	8,60	€ 1,02	0.14.00	17,9%	<b>611</b>	25	18	18	21	337	192	
Sant'Agostino	6.357	11,00	€ 1,32	0.14.00	19,6%	<b>1.247</b>	59	48	45	51	710	334	
San Pietro in Casale	10.616	13,10	€ 1,64	0.16.00	14,8%	<b>1.572</b>	74	64	59	56	898	422	
Vigarano Mainarda	6.707	12,20	€ 1,44	0.19.00	13,4%	<b>897</b>	29	31	30	29	507	272	
	40.614	accessibilità territ. <= 20'					<b>13.414</b>	605	540	451	482	7.520	3.817

A seguire riportiamo parte dello studio di fattibilità tecnico e finanziario.



# IL DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE ACQUE

Queste sono le ipotesi alla base del calcolo:

- ▶ consideriamo il bacino di gravitazione massimo formato da tutti i comuni con tempo di guida minore di 20' dal comune oggetto di studio e non dotati di piscina invernale
- ▶ calcoliamo il bacino gravitante considerando i soli comuni (non dotati di piscina invernale) con tempo di guida minore di 20' dal comune oggetto di studio e gravitiamo la popolazione sui comuni distanti al max. 20' e dotati di piscina invernale (di uso pubblico).

## CALCOLO EQUILIBRATO

- ▶ 1° dimensionamento: PALESTRA IN ACQUA "piccola"  
nuovo impianto dotato al più di una palestra in acqua "piccola":
- ▶ 2° dimensionamento: PALESTRA in ACQUA "media"  
altrimenti, in una logica di impianto natatorio moderno da realizzarsi con particolare attenzione al conto economico di gestione ed al recupero del capitale iniziale (e quindi con procedura in finanza di progetto), potremmo indicare a base di gara di una concessione di iniziativa privata o pubblica, una palestra in acqua "media" dotata di una sola vasca:
  - palestra in acqua 25 x10,00 profilo variabile 110/165

## CALCOLO NON EQUILIBRATO

- ▶ 3° dimensionamento: PALESTRE in ACQUA "grande"  
potremmo indicare a base di gara di una concessione di iniziativa privata o pubblica, una palestra in acqua "grande" dotata di tre vasche:
  - 1° palestra in acqua 25 x12,50 profilo variabile 130/165
  - 2° palestra in acqua 8 x 6 profilo costante 100
  - 3° palestra in acqua 4 x 6 profilo costante 50



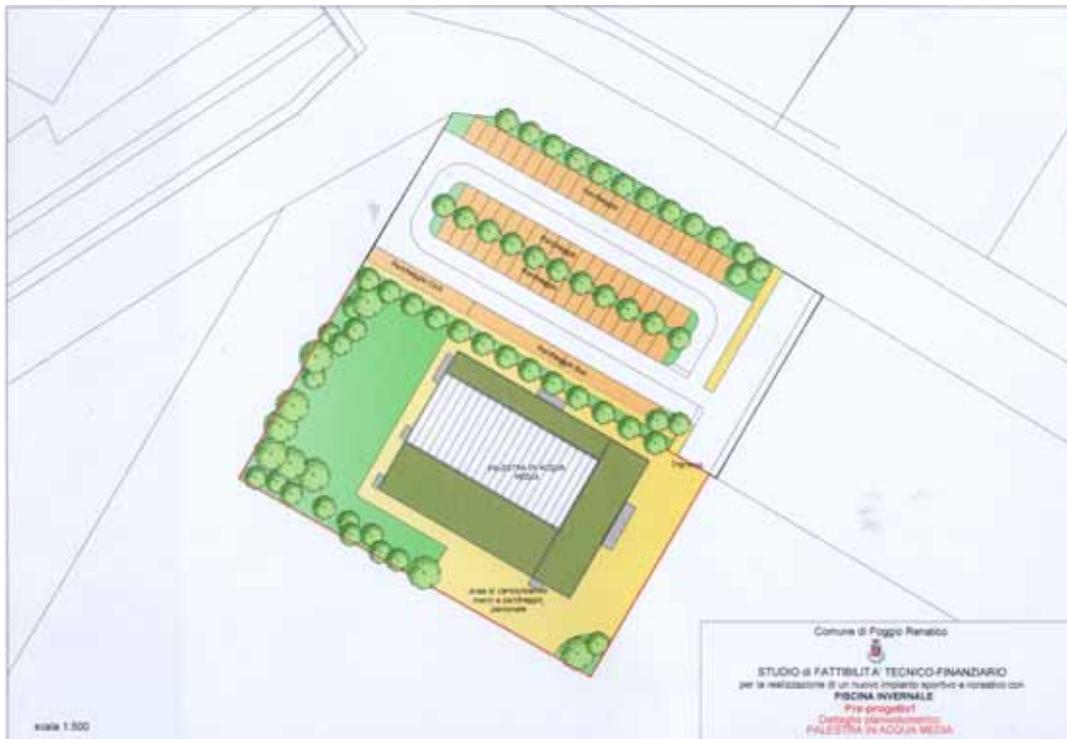


## IL CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

	valore in Euro
<u>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</u>	
IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA	40.549
IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	810.985
<b>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</b>	<b>851.534</b>
<u>SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO (compreso IVA)</u>	
FORNITURE diverse 1 (solo arredi spogliatoi piscina, piano vasca e diverse)	33.333
FORNITURE diverse 2 (solo arredo ingresso ed isole di socializzazione)	25.000
imprevisti - valore %	36.863
spese tecniche (escluso IVA ed eventuali altre imposte)	108.896
IVA ed eventuali altre imposte	
- IVA su importo per l'attuazione dei piani di sicurezza	4.055
- IVA su importo per l'eseuzione delle lavorazioni	81.099
- IVA sulle somme a disposizione	15.353
- IVA sulle spese tecniche	21.779
- contributo C.N.P.A.I.A. sulle spese tecniche	2.178
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>328.556</b>
<b>1° IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE</b>	<b>1.180.091</b>
<b>2°IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE (escluso IVA)</b>	<b>1.057.805</b>



# PRE-PROGETTO 2 (equilibrato) - PALESTRA IN ACQUA “media”

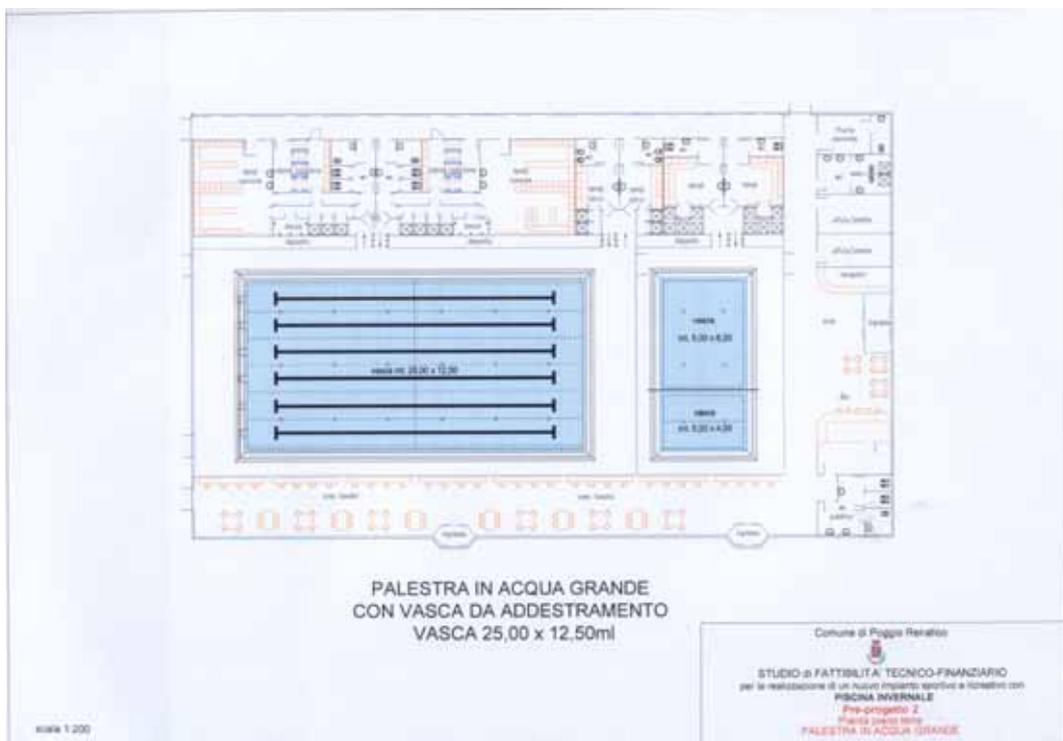
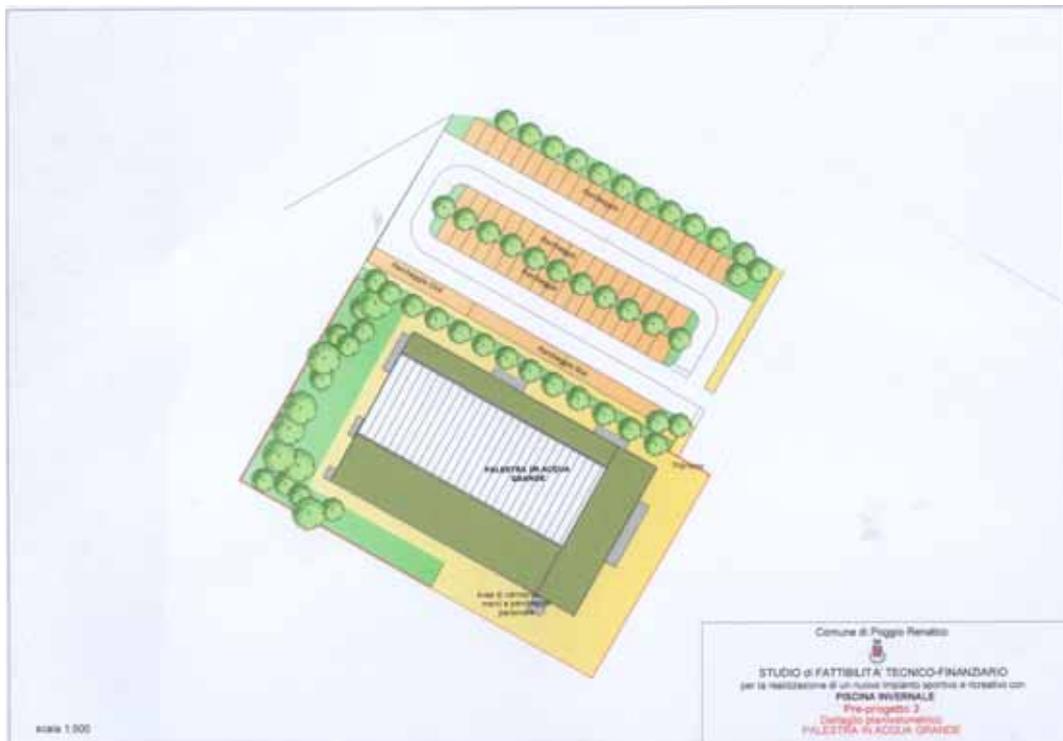


## IL CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

	valore in Euro
<u>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</u>	
IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA	69.283
IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	1.385.668
<b>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</b>	<b>1.454.951</b>
<u>SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO (compreso IVA)</u>	
FORNITURE diverse 1 (solo arredi spogliatoi piscina, piano vasca e diverse)	66.667
FORNITURE diverse 2 (solo arredo ingresso ed isole di socializzazione)	41.667
imprevisti - valore %	62.985
spese tecniche (escluso IVA ed eventuali altre imposte)	166.964
IVA ed eventuali altre imposte	
- IVA su importo per l'attuazione dei piani di sicurezza	6.928
- IVA su importo per l'eseuzione delle lavorazioni	138.567
- IVA sulle somme a disposizione	27.965
- IVA sulle spese tecniche	33.393
- contributo C.N.P.A.I.A. sulle spese tecniche	3.339
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>548.474</b>
<b>1° IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE</b>	<b>2.003.426</b>
<b>2°IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE (escluso IVA)</b>	<b>1.796.572</b>



# PRE-PROGETTO 3 (non equil.) - PALESTRA IN ACQUA "grande"



## IL CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

	valore in Euro
<u>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</u>	
IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA	92.288
IMPORTO PER L'ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI	1.845.756
<b>IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA</b>	<b>1.938.043</b>
<u>SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO (compreso IVA)</u>	
FORNITURE diverse 1 (solo arredi spogliatoi piscina, piano vasca e diverse)	100.000
FORNITURE diverse 2 (solo arredo ingresso ed isole di socializzazione)	58.333
imprevisti - valore %	83.898
spese tecniche (escluso IVA ed eventuali altre imposte)	210.513
IVA ed eventuali altre imposte	
- IVA su importo per l'attuazione dei piani di sicurezza	9.229
- IVA su importo per l'eseuzione delle lavorazioni	184.576
- IVA sulle somme a disposizione	40.056
- IVA sulle spese tecniche	42.103
- contributo C.N.P.A.I.A. sulle spese tecniche	4.210
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>732.918</b>
<b>1° IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE</b>	<b>2.670.962</b>
<b>2°IMPORTO TOTALE DA FINANZIARE (escluso IVA)</b>	<b>2.394.998</b>



## PRE-PROGETTO 2 (equilibrato) - PALESTRA IN ACQUA “media”

### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Indichiamo a base di gara di una concessione di iniziativa privata o pubblica, una palestra in acqua “media” dotata di una sola vasca:

- ▶ palestra in acqua 25 x10,00 profilo variabile 110/165
- ▶ 1° importo totale da finanziare 2.003.426
- ▶ 2°importo totale da finanziare (escluso iva) 1.796.572

Ricerchiamo l'equilibrio economico finanziario più soddisfacente (basso contributo pubblico) adottando gli scenari:

- ▶ SCENARIO 3 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, con società di progetto “profit”.
- ▶ SCENARIO 2 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, con società di progetto “no profit”.

La natura no profit della società concessionaria presenta indubbi vantaggi, soprattutto dal punto di vista finanziario.

### II PROGETTO DI GESTIONE (piscina invernale)

Questo è l'elenco delle attività proposte in piscina:

- ▶ attività scolastiche
- ▶ attività coristiche (corsi di rilassamento e nuoto in gravidanza, corsi di nuoto per piccolissimi, corsi di nuoto per ragazzi, corsi di nuoto per minori portatori di handicap, corsi di nuoto per adulti, nuoto guidato per adulti, nuoto per famiglie, attività per la terza età, attività per adulti paraplegici e disabili, attività per minori handicappati, corsi di ginnastica in acqua, ginnastica dolce in acqua)
- ▶ attività sportive ( nuoto master, avviamento al nuoto agonistico, nuoto agonistico, avviamento alla pallanuoto)
- ▶ attività di pubblico libero (pubblico libero invernale)
- ▶ attività di formazione

### LO SCHEMA DI MASSIMA DELLA CONVENZIONE

Questi sono i parametri della convenzione per la scuola (tariffe I.V.A. compresa):

Classe ISTAT	Rapporto istruttore/ utenti	Numero di lezioni per corso	Ricavo max per presenza in acqua	Periodo di svolgimento
Scuola materna	1 / 5	10	€ 4,20	Ottobre - Giugno
Scuola elementare	1 / 8	10	€ 4,20	Ottobre - Giugno
Scuola media	1 / 10	5	€ 4,20	Ottobre - Giugno



Questi sono i parametri della convenzione per lo sport (tariffe I.V.A. compresa):

Parametri del sistema budgetario				
Classe ISTAT	Rapporto istruttore/utenti	Ricavo max per presenza in acqua	Frequenza e durata	Periodo di svolgimento
Centri di avviamento al nuoto	1/12	€3,60	2 volte la sett. x 50'	apertura impianto
Nuoto Agonistico	1/8	€3,60	2 volte la sett. x 60'	apertura impianto
Master	1/8	€3,60	2 volte la sett. x 50'	apertura impianto
Avviamento pallanuoto maschile	1 / 8	€3,60	2 volte la sett. x 50'	apertura impianto
Avviamento pallanuoto femminile	1 / 10	€3,60	2 volte la sett. x 50'	apertura impianto

Questi sono i parametri della convenzione per il pubblico individuale (tariffe I.V.A. compresa):

- ▶ il concessionario dovrà aprire la piscina al pubblico individuale per l'intero periodo che va dal 15 settembre al 30 maggio e nei seguenti giorni ed ore prefissati (da intendersi come valori minimi inderogabili): martedì (20.00-22.00), venerdì (20.00-22.00) e sabato (10.00-12.00).
- ▶ l'ingresso è gratuito per i residenti nel Comune e nei comuni gravitanti di età inferiore ai 5 anni e maggiore/uguale ai 60 anni.
- ▶ il prezzo dell'ingresso intero è massimo €5,40 (IVA compresa)
- ▶ i prezzi ridotti dovranno rispettare le indicazioni e le norme in materia.

## IL BILANCIO DI CASSA

Per il calcolo del bilancio di cassa ipotizziamo un incremento del 50% delle presenze in impianto per il bacino gravitante calcolato e giustificato dalla probabilità che i cittadini dei comuni gravitanti scelgono di recarsi nella nuova piscina di Poggio Renatico piuttosto che andare nelle piscine della città di Ferrara, perché il traffico veicolare è certamente più agevolato (specie nelle ore della prima sera) e perché le piscine della città di Ferrara sono sature.

Questo sono le attività praticate, il ricavo per presenza (escluso IVA) ed il rapporto istruttore/utente considerati:

ATTIVITA' CONVENZIONATE (tariffe I.V.A. esclusa)	€/presenza	rapporto istrutt./utente
Att. Scolastica nido e materna	3,50	1/5
Att. Scolastica elementare	3,50	1/8
Att. Scolastica media inferiore	3,50	1/10
Centri Avviamento al Nuoto	3,00	1/12
Nuoto Agonistico	3,00	1/8
Masters	3,00	1/8
Pallanuoto Maschile	3,00	1/8
Avviamento Pallanuoto Femminile	3,00	1/10
Ingressi individuali	4,50	



## ATTIVITA DI LIBERO MERCATO (tariffe I.V.A. esclusa)

€/presenza

rapporto istrutt./utente

ATTIVITA DI LIBERO MERCATO (tariffe I.V.A. esclusa)	€/presenza	rapporto istrutt./utente
Corso per Piccolissimi	6,25	1/6
Corso Ragazzi	5,00	1/10
Corso Adulti	5,50	1/12
Attività terza età	5,00	1/12
Ginnastica in acqua	6,00	1/20
Nuoto in Gravidanza	6,00	1/12
Attività per handy e disabili	6,25	1/2
Nuoto Guidato	5,00	1/12
Nuoto per Famiglie	5,00	1/12

Questo è il periodo di apertura considerato:

data di apertura impianto	15-set			
data di chiusura impianto	31-lug			
giorni di chiusura (ferie e manutenzione)	47			
		feriali	prefestivi	festivi
ora di apertura impianto		9,00	9,00	9,00
ora di chiusura impianto		22,00	19,00	12,00
	ore di apertura/giorno	13,00	10,00	3,00
	gg apertura	gg.ap.feriali	gg.ap.pref.	gg.ap.festivi
giorni di apertura/annuali dell'impianto suddivisi tra feriali/prefestivi/festivi	318	226	45	46
	h.apertura	h.ap.feriali	h.ap.pref.	h.ap.festivi
ore di apertura/annuale dell'impianto suddivise tra feriali/prefestivi/festive	3.533	2.940	454	139

Questo è il budget delle presenze annuali presunte per tipologia di utenza e nei 3 periodi considerati:

<b>in AVVIAMENTO (1° anno di gestione)</b>	<b>25.254</b>			
	Scuola	Corsi	Agonistica	Individuale
presenze annuali presunte	5.558	9.268	8.494	1.935
<b>a REGIME (3° anno di gestione)</b>	<b>33.317</b>			
	Scuola	Corsi	Agonistica	Individuale
presenze annuali presunte	8.281	12.664	10.460	1.911
<b>in EFFICACIA (5° anno di gestione)</b>	<b>53.349</b>			
	Scuola	Corsi	Agonistica	Individuale
presenze annuali presunte	10.755	23.660	13.201	5.733



E questi sono i bilanci di cassa presunti nei 3 periodi considerati:

BILANCIO di CASSA in <b>AVVIAMENTO</b>	ENTRATE	USCITE
entrate da ATTIVITA'	103.851	
uscite per PERSONALE e "PULIZIE"		82.125
uscite per CONSUMI UTENZE		46.616
uscite per MATERIALE di FUNZIONAMENTO		12.718
altre uscite di MANUT.ORDINARIA e AMMINISTRATIVE		7.751
	103.851	149.211

BILANCIO di CASSA a <b>REGIME</b>	ENTRATE	USCITE
entrate da ATTIVITA'	137.386	
uscite per PERSONALE e "PULIZIE"		90.483
uscite per CONSUMI UTENZE		52.443
uscite per MATERIALE di FUNZIONAMENTO		14.308
altre uscite di MANUT.ORDINARIA e AMMINISTRATIVE		9.041
	137.386	166.275

BILANCIO di CASSA in <b>EFFICACIA</b>	ENTRATE	USCITE
entrate da ATTIVITA'	230.712	
uscite per PERSONALE e "PULIZIE"		104.866
uscite per CONSUMI UTENZE		58.270
uscite per MATERIALE di FUNZIONAMENTO		15.898
altre uscite di MANUT.ORDINARIA e AMMINISTRATIVE		12.246
	230.712	191.280

#### Sezione ausiliaria (commerciale generico) A = 240 mq

Vmi/A (valore di mercato immobiliare per A - anno in corso)	351.405
Vli/A (valore di locazione immobiliare per A - anno in corso)	23.822
Kms/A (costo di manutenzione straordinaria per A - anno in corso)	1.572
Rni/A (rendita netta immobiliare per A - anno in corso)	22.250

Incremento/riduzione % sulle sole entrate per l'anno di:

	AVVIAMENTO	REGIME	EFFICACIA
RENDITA da LOCAZIONI	- 5%	+ 5%	+ 10%

## LA SINTESI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano economico finanziario è per la realizzazione e gestione del progetto da parte di una società di scopo profit, con approvvigionamento finanziario tutto in banca commerciale



Queste le ipotesi del piano economico finanziario:

- ▶ l'adozione del pre-progetto 2 (equilibrato): palestra in acqua "media" di Costruire in Project
- ▶ scenario 3 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa privata con società di progetto profit
- ▶ il concessionario è società di progetto e come tale non ha spese generali
- ▶ l'investimento è interamente finanziato con mutuo/15 anni in banca commerciale
- ▶ l'incidenza % della manutenzione straordinaria sul totale del costo di investimento è considerata = 10%, ed è così imputata negli anni del periodo: anno 6 = 20%, anno 11 = 30%, anno 16 = 50%
- ▶ la durata della concessione è supposta = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione)
- ▶ il punto di equilibrio economico/finanziario lo si ricercherà per una durata supposta = 17 anni (2 di progettazione e costruzione + 15 di gestione)
- ▶ il prezzo (o contributo pubblico) è corrisposto al collaudo tecnico/amministrativo

### SIM. BASE UNO nera

Il 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

- ▶ **1.897.000 Euro** (comprensivo di IVA)

## PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Tab. Fin C1 - Costi di investimento e di manutenzione straordinaria

**NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro**

Voci di costo	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4	anno 5 regime	anno 6	anno 7 efficacia	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12	anno 13	anno 14	anno 15	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20 max. eff.
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>																				
IMPORTO DEI LAVORI A MISURA, A CORPO ED IN ECONOMIA																				
- ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA																				
- ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI																				
SOMME A DISPOSIZIONE DEL CONCESSIONARIO																				
- FORNITURE diverse 1 (escluso IVA)																				
- FORNITURE diverse 2 (escluso IVA)																				
- imprevisti (escluso IVA)																				
- spese tecniche (escluso IVA e altre imp.)																				
IVA e contributi CNPAIA																				
- IVA su importo attuaz.piani sicurezza																				
- IVA su importo esecuzione lavorazioni																				
- IVA sulle somme a disposizione																				
- IVA sulle spese tecniche																				
- contributo C.N.P.A.I.A.sulle spese tecniche																				
<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>	<b>50</b>	<b>1.992</b>																		
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>																				
- manutenzione straordinaria							44					73							135	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA							44					73							135	
<b>TOTALE COSTI di INVESTIMENTO</b>	<b>50</b>	<b>1.992</b>					<b>44</b>					<b>73</b>							<b>135</b>	



## Tab. Fin C2 - Costi di esercizio e di manutenzione ordinaria

(NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro

Voci di costo	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4	anno 5 regime	anno 6	anno 7 efficacia	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12 max.eff.	anno 13	anno 14	anno 15	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20
<b>GESTIONE solo IMPIANTO ESSENZIALE</b>																				
- uscite per PERSONALE e "PULIZIE"			86	92	99	109	120	123	125	128	131	134	137	140	143	146	150	153	157	160
- uscite per CONSUMI UTENZE			49	53	57	62	67	68	70	71	73	74	76	78	80	81	83	85	87	89
- uscite per MATERIALE di FUNZIONAMENTO			13	14	16	17	18	19	19	19	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24
- altre uscite di MANUT.ORDINARIA e AMMINISTRATIVE			8	9	10	12	14	14	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18	19
<b>GESTIONE solo IMPIANTO ESSENZIALE</b>			<b>156</b>	<b>169</b>	<b>182</b>	<b>200</b>	<b>219</b>	<b>224</b>	<b>229</b>	<b>234</b>	<b>239</b>	<b>244</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>261</b>	<b>267</b>	<b>273</b>	<b>279</b>	<b>286</b>	<b>292</b>
<b>IMPOSTE e TASSE</b>																				
- IRPEG imposta sui redditi delle persone giuridiche						7	19	20	21	22	24	25	27	28	29	31	32	38	39	41
- IRAP imposta sulle attività produttive						1	3	3	3	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
<b>IMPOSTE e TASSE</b>						<b>8</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>46</b>
<b>SPESE GENERALI e UTILE IMPRENDIT.</b>																				
- SPESE GENERALI per l'impresa che gestisce più impianti			8	8	9	10	11	11	11	12	12	12	12	13	13	13	14	14	14	15
- UTILE da distribuire tra i soci																				
<b>SPESE GENERALI e UTILE IMPRENDIT.</b>			<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>TOTALE COSTI di ESERCIZIO</b>			<b>164</b>	<b>177</b>	<b>191</b>	<b>218</b>	<b>251</b>	<b>258</b>	<b>264</b>	<b>271</b>	<b>278</b>	<b>285</b>	<b>293</b>	<b>300</b>	<b>308</b>	<b>316</b>	<b>324</b>	<b>336</b>	<b>344</b>	<b>353</b>

## Tab. Fin C3 - Rientri

(NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro

Voci di rientro	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4	anno 5 regime	anno 6	anno 7 efficacia	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12 max.eff.	anno 13	anno 14	anno 15	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20
<b>RIENTRI TARIFFARI e LOCAZIONI</b>																				
<b>GESTIONE solo IMPIANTO ESSENZIALE</b>																				
- entrate da ATTIVITA'			110	132	155	213	275	284	292	301	310	319	329	339	349	359	370	381	393	405
<b>GESTIONE solo IMPIANTO ESSENZIALE</b>			<b>110</b>	<b>132</b>	<b>155</b>	<b>213</b>	<b>275</b>	<b>284</b>	<b>292</b>	<b>301</b>	<b>310</b>	<b>319</b>	<b>329</b>	<b>339</b>	<b>349</b>	<b>359</b>	<b>370</b>	<b>381</b>	<b>393</b>	<b>405</b>
<b>LOCAZIONI</b>																				
- locazione COMMERCIALE IMP.ESSENZIALE			22	24	25	26	28	29	30	31	33	34	35	36	37	38	39	40	42	43
<b>LOCAZIONI</b>			<b>22</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>43</b>
<b>RIENTRI TARIFFARI e LOCAZIONI</b>			<b>133</b>	<b>156</b>	<b>180</b>	<b>240</b>	<b>303</b>	<b>313</b>	<b>322</b>	<b>332</b>	<b>343</b>	<b>353</b>	<b>364</b>	<b>375</b>	<b>386</b>	<b>398</b>	<b>410</b>	<b>422</b>	<b>434</b>	<b>447</b>
<b>RIENTRI NON TARIFFARI</b>																				
- prezzo di gara a COLLAUDO		1.897																		
- rientro per IVA anticipata nell'investimento			27	12																
<b>RIENTRI NON TARIFFARI</b>		<b>1.897</b>	<b>27</b>	<b>12</b>																
<b>TOTALE RIENTRI</b>		<b>1.897</b>	<b>159</b>	<b>167</b>	<b>180</b>	<b>240</b>	<b>303</b>	<b>313</b>	<b>322</b>	<b>332</b>	<b>343</b>	<b>353</b>	<b>364</b>	<b>375</b>	<b>386</b>	<b>398</b>	<b>410</b>	<b>422</b>	<b>434</b>	<b>447</b>

## Tab. Fin C4 (SENZA STRUTTURA FINANZIARIA) - Riepilogo dei costi e dei rientri per l'analisi finanziaria e calcolo degli INDICI FINANZIARI

(NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro

Voci di rientro	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4	anno 5 regime	anno 6	anno 7 efficacia	anno 8	anno 9	anno 10	anno 11	anno 12 max.eff.	anno 13	anno 14	anno 15	anno 16	anno 17	anno 18	anno 19	anno 20
<b>COSTI</b>																				
<b>TOTALE COSTI di INVESTIMENTO</b>	50	1.992			44						73				135					
<b>TOTALE COSTI di ESERCIZIO</b>			164	177	191	218	251	258	264	271	278	285	293	300	308	316	324	336	344	353
<b>COSTI</b>	50	1.992	164	177	191	262	251	258	264	271	351	285	293	300	308	450	324	336	344	353
<b>RIENTRI</b>																				
<b>TOTALE RIENTRI</b>		1.897	159	167	180	240	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447
<b>RIENTRI</b>		1.897	159	167	180	240	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447
<b>FLUSSI di CASSA</b>	<b>-50</b>	<b>-95</b>	<b>-5</b>	<b>-10</b>	<b>-11</b>	<b>-23</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>61</b>	<b>-9</b>	<b>68</b>	<b>71</b>	<b>75</b>	<b>78</b>	<b>-53</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>90</b>	<b>95</b>

<b>COSTI DI INVESTIMENTO</b>	<b>-2.042</b>	
<b>INDICI FINANZIARI</b>	<b>VAN</b>	<b>TIR</b>
calcolo effettuato all'anno 10	<b>-48</b>	
calcolo effettuato all'anno 15	<b>40</b>	<b>11,92%</b>
<b>calcolo effettuato all'anno 2+15</b>	<b>47</b>	<b>12,26%</b>
calcolo effettuato all'anno 20	<b>100</b>	<b>14,43%</b>



## Tab. Fin C4 (CON STRUTTURA FINANZIARIA) - Riepilogo dei costi e dei rientri per l'analisi finanziaria e calcolo degli INDICI FINANZIARI

(NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro

Voci di rientro	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4 regime	anno 5 regime	anno 6 efficacia	anno 7 efficacia	anno 8 efficacia	anno 9 efficacia	anno 10 efficacia	anno 11 max.eff.	anno 12 max.eff.	anno 13 max.eff.	anno 14 max.eff.	anno 15 max.eff.	anno 16 max.eff.	anno 17 max.eff.	anno 18 max.eff.	anno 19 max.eff.	anno 20 max.eff.
<b>COSTI</b>																				
TOTALE COSTI di INVESTIMENTO	50	1.992				44					73					135				
TOTALE COSTI FINANZIARI MUTUO			17	6	6	6	5	5	4	4	4	3	3	2	2	1	1			
TOTALE COSTI FINANZIARI MEZZI PROPRI				1	2	4	4	2	0											
TOTALE COSTI di ESERCIZIO			164	177	191	218	251	258	264	271	278	285	293	300	308	316	324	336	344	353
COSTI	50	1.992	181	185	199	272	260	265	269	275	355	289	295	302	310	452	324	336	344	353
<b>RIENTRI</b>																				
TOTALE RIENTRI		1.897	159	167	180	240	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447
RIENTRI		1.897	159	167	180	240	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447
<b>FLUSSI di CASSA</b>	<b>-50</b>	<b>-95</b>	<b>-22</b>	<b>-17</b>	<b>-19</b>	<b>-32</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>-12</b>	<b>65</b>	<b>68</b>	<b>72</b>	<b>76</b>	<b>-54</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>90</b>	<b>95</b>

COSTI DI INVESTIMENTO	<b>-2.042</b>	
INDICI FINANZIARI	VAN	TIR
calcolo effettuato all'anno 10	<b>-90</b>	
calcolo effettuato all'anno 15	<b>-6</b>	
<b>calcolo effettuato all'anno 2+15</b>	<b>0</b>	<b>8,93%</b>
calcolo effettuato all'anno 20	54	11,66%

## Tab. Fin C5 - Piano di copertura finanziaria

(NB) i valori sono espressi in MIGLIAIA di Euro

Voci	Totale	anno 1 progett.	anno 2 costruz.	anno 3 avviam.	anno 4 regime	anno 5 regime	anno 6 efficacia	anno 7 efficacia	anno 8 efficacia	anno 9 efficacia	anno 10 efficacia	anno 11 max.eff.	anno 12 max.eff.	anno 13 max.eff.	anno 14 max.eff.	anno 15 max.eff.	anno 16 max.eff.	anno 17 max.eff.	anno 18 max.eff.	anno 19 max.eff.	anno 20 max.eff.
<b>A. INVESTIMENTO</b>																					
Fabbisogno																					
- costi d'investimento	2.295	50	1.992			44					73					135					
Copertura																					
- mutuo	145	50	95																		
Totale	145	50	95																		
<b>B. GESTIONE</b>																					
Fabbisogno																					
- costi di esercizio	4.931		164	177	191	218	251	258	264	271	278	285	293	300	308	316	324	336	344	353	
- rimborso finanz. (quota capitale mutuo)	145		7	7	8	8	8	9	9	10	10	10	11	11	12	12	13				
- rimborso finanz. (quota interessi mutuo)	58		7	6	6	6	5	5	4	4	4	3	3	2	2	1	1				
- rimborso finanz. (quota int.pref.mutuo)	11				11																
- rimborso finanz. (quota cap proprio)	120						35	39	45	1											
- rimborso finanz. (quota int.cap proprio)	13				1	2	4	4	2	0											
Totale	5.278		188	192	207	235	304	312	323	286	292	299	306	314	321	329	337	336	344	353	
Copertura																					
- rientri tariffari	5.910		133	156	180	240	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447	
- rientri non tariffari (prezzo di gara)	1.935		1.897	27	12																
- risorse proprie (da imputare "a pareggio")	120		29	24	27	40															
Totale	7.965		1.897	188	191	207	280	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447
<b>C. SALDI</b>																					
Totale fabbisogno	7.573	50	1.992	188	192	207	280	304	312	323	286	299	306	314	321	329	337	336	344	353	
Totale copertura	8.111	50	1.992	188	191	207	280	303	313	322	332	343	353	364	375	386	398	410	422	434	447



# PRE-PROGETTO 2 (equilibrato) - PALESTRA IN ACQUA “media”

## ANALISI DI SENSITIVITA' FINANZIARIA

### **SIM. DUE viola**

Questa è l'ipotesi modificata:

- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di investimento = - 10%**

il 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

- ▶ **1.666.000 Euro** (comprensivo di IVA)

### **SIM. TRE arancio**

Questa è l'ipotesi modificata:

- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di esercizio = - 10%**

il 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

- ▶ **1.760.000 Euro** (comprensivo di IVA)

### **SIM. QUATTRO giallo**

Questa è l'ipotesi modificata:

- ▶ variazione dell'importo stimato dei **rientri di esercizio = + 10%**

il 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

- ▶ **1.737.000 Euro** (comprensivo di IVA)

### **SIM. CINQUE verde**

Questa sono le ipotesi modificate:

- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di investimento = - 10%**
- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di esercizio = - 10%**
- ▶ variazione dell'importo stimato dei **rientri di esercizio = + 10%**

il 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

- ▶ **1.372.000 Euro** (comprensivo di IVA)



## **SIM. SEI azzurro**

Questa sono le ipotesi modificate:

- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di investimento = - 10%**
- ▶ variazione dell'importo stimato dei **costi di esercizio = - 10%**
- ▶ variazione dell'importo stimato dei **rientri di esercizio = + 10%**
- ▶ scenario 2 - progetto realizzato dal concessionario mediante concessione di iniziativa pubblica, con **società di progetto no profit**
- ▶ la società di progetto è no profit e come tale non distribuisce utile tra i soci
- ▶ l'investimento è interamente finanziato con mutuo/15 anni al credito sportivo italiano e 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
- ▶ il punto di equilibrio economico/finanziario lo si ricercherà per una durata supposta = 20 anni (2 di progettazione e costruzione + 18 di gestione) pari alla durata ipotizzata della concessione.

È pertanto una procedura in finanza di progetto "garantita".

E per attuare la finanza di progetto "garantita" questi sono i presupposti :

- ▶ l'adozione di un progetto "politico" del nuovo impianto sportivo che dovrà produrre alti flussi di cassa con tariffe sì amministrative ma di mercato
- ▶ di importo delle opere limitato
- ▶ da realizzarsi mediante una procedura in concessione di costruzione e gestione in forma "tradizionale"
- ▶ con società di progetto "no profit" possibilmente da progettare sul territorio
- ▶ finanziata mediante sinergie tra ente pubblico, la "banca amica" e il credito sportivo italiano attraverso il sistema delle garanzie pubbliche
- ▶ a redditività nulla ma reso possibile 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 e il mio comune, a fronte del risultato raggiunto saprò aiutarmi per superare una eventuale crisi finanziaria durante il periodo.

Il 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

- ▶ **1.052.000 Euro** (comprensivo di IVA)



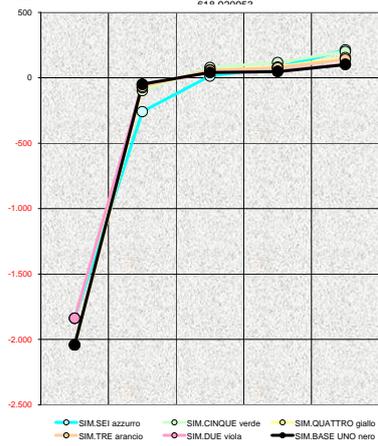
**FOGLIO - RIEPILOGO senza STRUTTURA FINANZIARIA**

COMMITTENTE

Comune di POGGIO RENATICO (FE)

PISCINA INV. "BEN FATTA" - 1

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SEI azzurro	-1.838	-258	13	79	213	1.052	786
SIM.CINQUE verde	-1.838	-99	79	117	201	1.372	467
SIM.QUATTRO giallo	-2.042	-77	60	83	154	1.737	306
SIM.TRE arancio	-2.042	-67	58	76	142	1.760	283
SIM.DUE viola	-1.838	-52	41	51	105	1.666	173
SIM.BASE UNO nero	-2.042	-48	40	47	100	1.897	145



**FOGLIO - RIEPILOGO con STRUTTURA FINANZIARIA**

COMMITTENTE

Comune di POGGIO RENATICO (FE)

PISCINA INV. "BEN FATTA" - 1

SIM.FINANZIARIA	da finanziare	VAN 10 anni	VAN 15 anni	VAN 15+2 anni	VAN 20 anni	CONTRIBUTO PUBBLICO	CONTRIBUTO PRIVATO
SIM.SEI azzurro	-1.838	-438	-197	-134	0	1.052	786
SIM.CINQUE verde	-1.838	-199	-36	0	84	1.372	467
SIM.QUATTRO giallo	-2.042	-149	-21	0	72	1.737	306
SIM.TRE arancio	-2.042	-134	-17	0	66	1.760	283
SIM.DUE viola	-1.838	-97	-10	0	54	1.666	173
SIM.BASE UNO nero	-2.042	-90	-6	0	54	1.897	145

