

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Proposta per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori per la realizzazione di un centro sportivo costituito da campi da padel nel Comune di Scandiano (RE) viale della Repubblica, con relativa gestione funzionale ed economica art. 176 e succ. D.Lgs 36/2023

PREMESSA

Il presente piano economico e finanziario è riferito al Progetto di fattibilità tecnico economica relativo all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione per la realizzazione di un centro sportivo costituito da campi da padel nel Comune di Scandiano (PR), viale della Repubblica, con relativa gestione funzionale ed economica della durata di anni 15.

Le seguenti tabelle, in esso contenute, hanno la funzione di evidenziare le previsioni economiche e finanziarie relative alla concessione di lavori e servizi degli impianti sportivi comunali oggetto della presente proposta.

Dalle risultanze di un'accurata analisi di geomarketing circa:

- la popolazione residente nell'isocrona 20 minuti auto da Scandiano
- la distribuzione per età e reddito della suddetta popolazione
- la propensione marginale alla spesa per servizi ludico sportivi
- le statistiche ISTAT e CONI riguardanti le frequentazioni degli impianti sportivi da parte della popolazione residente entro i 20 minuti auto
- l'attuale offerta di impianti sportivi comparabili nel bacino esaminato
- l'incidenza della presenza dei suddetti impianti sportivi sulla popolazione residente e distribuzione territoriale
- le tariffe vigenti nel territorio di riferimento
- le informazioni circa potenziali nuovi concorrenti

e dalle informazioni aggiuntive rese disponibili dai futuri attuali gestori, integrate con dati derivanti da gestioni di impianti sportivi con caratteristiche analoghe, sono state predisposte delle simulazioni partendo dall'analisi delle gestioni per poi sviluppare il modello economico e finanziario in funzione degli investimenti sostenibili.

L'elaborato è stato strutturato secondo le seguenti aree di intervento:

1. una parte introduttiva che descrive l'idea imprenditoriale nel contesto locale;
2. una parte tecnico-operativa che analizza la fattibilità dell'idea imprenditoriale sul mercato e l'organizzazione dell'attività;
3. una parte quantitativa-monetaria che sviluppi le previsioni economico finanziarie dell'impresa.

L'obiettivo è quello di fornire un quadro complessivo della fattibilità e sostenibilità dell'investimento in tutte le sue articolazioni previste, sia quelle prettamente sportive che quelle commerciali ad essa accessorie.

I dati e le informazioni di base per la costruzione dell'elaborato relativamente all'investimento in strutture sportive, con le relative dinamiche economico/finanziarie ed organizzative, sono state oggetto di un'attenta analisi del contesto locale; le tariffe da applicare e i dati riguardanti la gestione sono stati desunti dall'analisi degli impianti sportivi simili in essere nelle province di Reggio Emilia e ad essa confinanti.

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto la concessione in via esclusiva, da parte del Concedente a favore del Concessionario, inerente la progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla realizzazione ed alla gestione degli impianti sportivi comunali di seguito dettagliati.

INTERVENTO PROPOSTO

Fasi obbligatorie da realizzare in funzione del cronoprogramma allegato alla proposta

Il complesso sportivo, che prenderà accesso da viale della Repubblica, principalmente vocato al gioco del Padel, sarà costituito da 5 campi coperti nei mesi invernali da una struttura pressostatica, una club house e spogliatoi a servizio dell'intero complesso sportivo. Le attrezzature dislocate nel lotto, all'interno di un'area verde delimitata da recinzione, saranno collegate mediante percorsi pavimentati, con relativa illuminazione.

A servizio dell'intero complesso sarà realizzato un piccolo manufatto ospitante magazzino e deposito attrezzi.



a) CLUB HOUSE

All'interno della struttura si collocherà un ufficio, il front desk, gli spogliatoi dotati di servizi igienici e docce, in rispondenza alla normativa CONI per l'impiantistica sportiva.

L'edificio risponderà alla normativa vigente in campo igienico sanitario, superamento delle barriere architettoniche, antincendio e impiantistiche.

b) COPERTURA DEI CAMPI

La copertura dei campi sarà costituita da un strutture pressostatiche a camera singola che verranno rimosse nei mesi estivi.

Il comfort termico sarà garantito da un generatore d'aria calda con sistema a condensazione di nuova generazione.

c) I CAMPI DA PADEL

Il campo da padel inteso come manufatto sarà costituito da telai metallici in elevato, composti da riquadri in maglia elettrosaldata, pali e riquadri di sostegno per maglia e vetri. I montanti avranno piastre forate per consentire il cablaggio dei fari senza giunta sul cavo e saranno comprensivi di piastra per il fissaggio sulla platea in cemento armato.

I pilastri porta fari saranno inseriti nei pali della struttura e saranno inclinati verso l'esterno del campo per evitare possibili contatti con la pallina durante il gioco.

d) DEPOSITO ATTREZZI

Il deposito attrezzi sarà un piccolo manufatto da realizzarsi in muratura (preferibilmente armata). Al suo interno saranno messe a dimora tutte le attrezzature utili alla manutenzione dell'intero complesso.

e) PERCORSI ESTERNI

I percorsi all'interno del complesso saranno realizzati con trattamento ecologico, in modo da permettere l'accesso di mezzi di soccorso o piccoli mezzi per manutenzione e approvvigionamento di beni, pur mantenendo un aspetto naturale.

f) ILLUMINAZIONE

Oltre all'illuminazione specifica dei campi, sarà prevista l'installazione di illuminazione dei percorsi esterni.

g) RECINZIONE

Il complesso sarà delimitato da una apposita recinzione perimetrale.

Il presente piano economico e finanziario è stato predisposto tenuto conto del cronoprogramma per quanto concerne gli effetti economici e patrimoniali sugli investimenti e i relativi impatti sui conti economici.

2. AREA INTERESSATA

I diversi interventi sono disposti sul territorio comunale di Scandiano come da immagine che segue, all'interno dell'area indicata a fianco del campo da calcio:



Il piano di gestione allegato prevede l'esecuzione di quanto indicato nell'offerta presentata dal proponente, che in ogni caso dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
- Conduzione impianto di riscaldamento, termoventilazione ed erogazione acqua calda;
- Conduzione degli impianti tecnologici;
- Pulizia dell'intero complesso dato in gestione e delle relative pertinenze;
- Manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità;
- Manutenzione straordinaria della struttura;
- Cura e manutenzione delle aree verdi e spazi circostanti di pertinenza dell'impianto;
- Organizzazione attività didattica promozionale, non agonistica e agonistica;

- Direzione amministrativa, tecnica, organizzativa;
- Attività di segreteria con personale all'uopo destinato.

3. VALUTAZIONI DEMOGRAFICHE E STATISTICHE

Il Comune di Scandiano rileva al 2021 i seguenti dati statistici:

- Popolazione: 25.767
- Famiglie: 10.591
- Età Media: 44,1 anni
- Reddito Medio: 16.650
- Natività: 8,7
- Superficie: 49,81 km²
- Densità: 515,2 ab./km²

In tabella n. 3.1 sono riportati i dati statistici della popolazione residente all'interno di 20 minuti auto da Scandiano. La particolare disposizione del territorio e la località di Scandiano riducono i dati demografici in ragione della distanza dal luogo in cui verrà realizzato l'impianto sportivo.

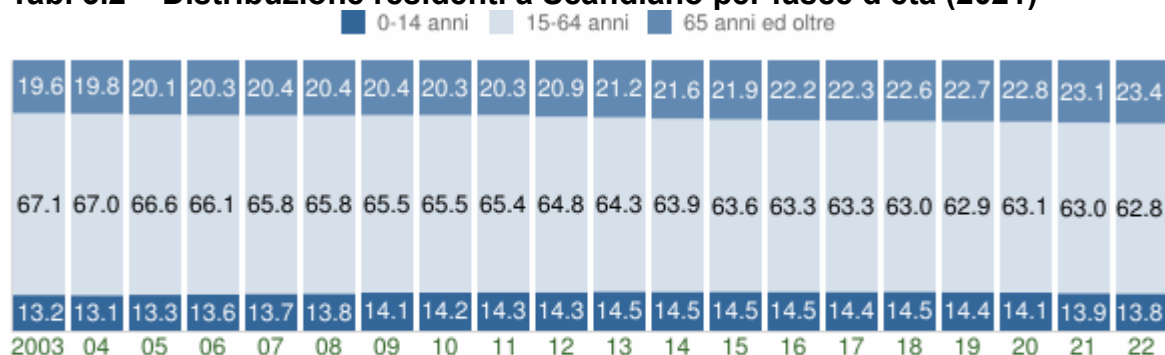
Tab. 3.1 – Dati demografici del comune di Scandiano

Comuni entro 20 minuti auto				
Scandiano (RE)				
<i>Comuni confinanti (o di prima corona)</i>				
Casalgrande				
Albinea				
Viano				

Il bacino d'utenza dei comuni confinanti è di 301.374 abitanti dei quali 43.092 teorici di riferimento per la nuova struttura sportiva di Scandiano.

LA suddivisione della popolazione residente nel comune di Scandiano è quella indicata alla tabella n. 3.2 (Fonte ISTAT).

Tab. 3.2 – Distribuzione residenti a Scandiano per fasce d'età (2021)



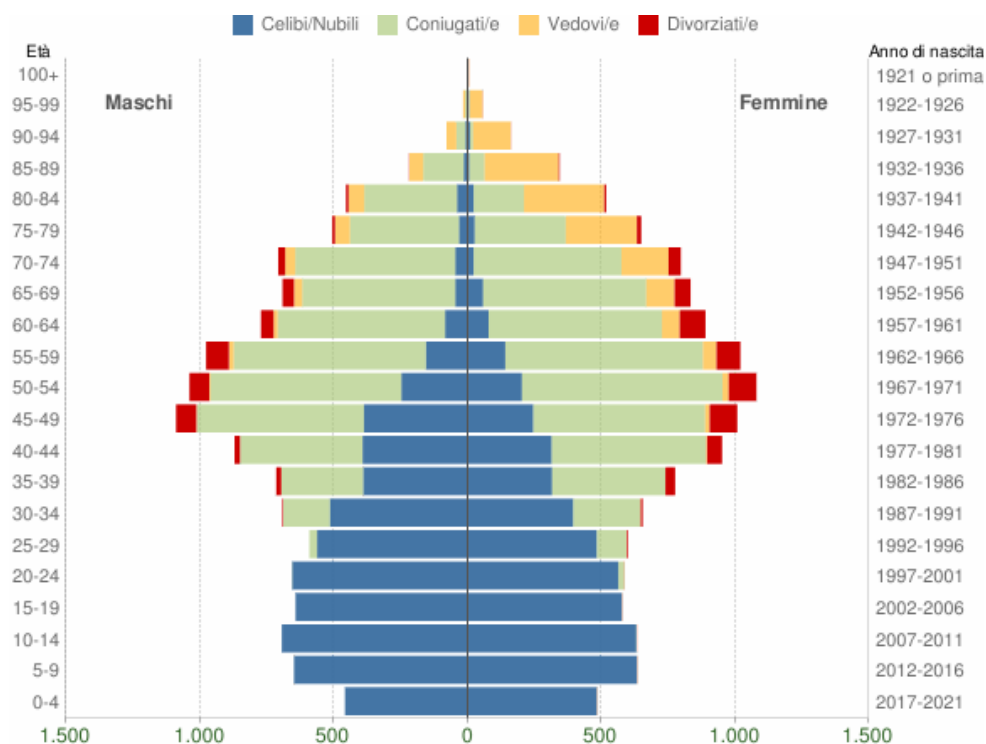
Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI SCANDIANO (RE) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In tabella n. 3.3 viene riportato il grafico in basso, detto Piramide delle Età, che rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Scandiano per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2021. I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione, ma quelli riferiti allo stato civile sono ancora in corso di validazione.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Tab. 3.3 – Grafico piramide per età



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2022

COMUNE DI SCANDIANO (RE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2022 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Lo sport in Emilia-Romagna

Di recente la regione Emilia-Romagna ha predisposto un'indagine sullo sport all'interno della regione. Di seguito vengono riportati alcuni dati essenziali che evidenziano come l'attività motoria sia molto praticata sia prima che successivamente la pandemia Covid-19.

Praticanti sportivi e abitanti attivi

La situazione regionale appare sicuramente positiva e denota un'alta cultura sportiva territoriale in grado di superare senza scossoni un biennio così difficile in termini sanitari, sociali ed economici.

La Regione Emilia-Romagna, infatti, registra una percentuale del 39% di praticanti sportivi (ovvero coloro che praticano sport nel proprio tempo libero in modo continuativo o saltuario), un dato superiore alla media nazionale (pari al 34,5%), e abbastanza in linea con il resto del settentrione. Interessante notare anche come la percentuale di praticanti continuativi (pari al 28%), sia una delle più alte a livello italiano; segno di come chi pratica sport in Regione lo faccia con assiduità e continuità, denotando una forte motivazione.

Se allarghiamo la visione, considerando anche coloro che svolgono qualche attività fisica, è possibile valutare il numero di abitanti attivi. La percentuale arriva al 73,2% con una crescita sia a livello assoluto che di percentuale, a dimostrazione di come neanche la pandemia abbia saputo fermare questa significativa tendenza verso il movimento e l'attività motorio-sportiva.

Spazi di attività sportiva

Il censimento realizzato dalla Regione Emilia-Romagna e da Sport e Salute, terminato nell'anno 2019, ha evidenziato un totale di 6.277 impianti sportivi esistenti nel territorio regionale, pari a 17.096 spazi di attività. L'analisi di queste realtà fa emergere che:

- il 65% ha oltre trent'anni di vita, anche se la metà dell'impiantistica regionale è stata destinataria, nel corso del tempo, di interventi di riqualificazione;
- oltre il 20% degli impianti sportivi dell'Emilia-Romagna afferisce ai contesti scolastici, dimostrando l'importanza che l'ambiente della scuola riveste ancora per il mondo sportivo di base;
- l'85% circa degli impianti sportivi presenti in Regione è completamente accessibile, segno di un grande impegno teso alla completa eliminazione delle barriere architettoniche;

Tab. 3.4 – Spazi di attività in Emilia-Romagna (2021)

<i>Provincia</i>	<i>n. spazi di attività</i>	<i>Popolazione</i>	<i>ID 1.000</i>
Ferrara	1.305	206.000	6,3
Piacenza	1.334	219.900	6,1
Ravenna	1.650	280.500	5,9
Reggio Emilia	2.275	405.900	5,6
Parma	1.984	355.500	5,6
Forlì-Cesena	1.596	287.000	5,6
Bologna	3.743	772.300	4,8
Rimini	1.069	241.700	4,4
Modena	2.140	553.200	3,9
<i>Totale Emilia-Romagna</i>	<i>17.096</i>	<i>3.322.000</i>	<i>5,1</i>

Indagine demoscopica

L'analisi realizzata su un campione di oltre 1.000 CATI (Computer Assisted Telephone Interviewing), rappresentativo della popolazione residente nella Regione Emilia-Romagna, di ambo i sessi, dai 18 anni in su e proveniente da tutte le Province, ha permesso di evidenziare alcuni dati che in larga parte confermano i tratti salienti già presentati nel resto della ricerca:

- il 39% della popolazione pratica sport almeno una volta a settimana, con un 29% che pratica almeno 2/3 volte a settimana, senza sostanziali differenze di genere;
- tre praticanti su quattro svolgono sport da almeno 3 anni, denotando una forte motivazione nei confronti dell'attività sportiva;
- la pratica destrutturata è quella decisamente più diffusa (66%), crescendo con l'aumento dell'età, di conseguenza decresce quella strutturata legata a società, enti o federazioni;
- la maggior parte delle persone pratica sport all'aria aperta o in aree dedicate, dimostrando la rilevanza della pratica outdoor;
- la quasi totalità dei praticanti è soddisfatta dell'impiantistica sportiva;
- tra chi non pratica sport, la motivazione principale è legata alla mancanza di tempo, (soprattutto per le fasce di età comprese nel mondo del lavoro), seguita dal disinteresse nel praticarlo;
- il 14% di coloro che non praticano sport, in futuro sarebbe propenso ad iniziare. Appare un dato molto interessante pensando soprattutto alla possibilità di ridurre il numero di sedentari;

- l'importanza dello sport è ampiamente condivisa dalla popolazione regionale. L'83%, infatti, dichiara che lo sport rappresenta un ambito importante di inclusione sociale, a fronte di un giudizio negativo espresso da parte solo del 10% delle persone.

Padel valutazioni statistiche e previsioni

Il padel è lo sport del momento. La domanda è in forte crescita. Gli appassionati fanno difficoltà a trovare campi disponibili su cui giocare. Attira pubblico di ogni tipo perché garantisce divertimento a tutti, dai bambini agli anziani. Tecnicamente è molto più semplice del tennis, si può imparare in pochi minuti e divertirsi fin dal primo giorno.

A fine 2022 i campi in Italia avevano superato le 7mila unità. Si prevede che, per far fronte alla crescente domanda, nei prossimi 5 anni dovranno essere realizzati altri 7mila nuovi campi da padel.

Osservando la piramide demografica della popolazione di tabella 3.3 a Scandiano, come in Italia la popolazione invecchia. Per ogni fascia d'età ci si può fare un'idea di quanti residenti ci sono. Ad esempio, la popolazione dai 50 ai 54 anni è il doppio rispetto a quella dai 0 ai 4 anni. Nei prossimi anni la fascia maggiore di mercato sarà quella dei 50enni, che tra l'altro hanno ottima capacità di spesa.

Se si realizzi un progetto imprenditoriale nello sport, probabilmente conviene scegliere un progetto che possa soddisfare anche chi ha più di 40 e 50 anni. Per questo il padel è probabilmente un gioco ideale.

Quale fatturato genera un campo. Simile al tennis, il padel si gioca a coppie in un campo rettangolare chiuso. Una partita dura 90 minuti, con 4 giocatori che pagano circa 12 euro a testa. Un singolo campo può essere usato giornalmente per ospitare fino a 5-6 partite — anche se nei giorni feriali è facile che ospiti solo 3-4 partite.

Il ricavo massimo da un campo si aggira sui 100mila euro all'anno ma, prudenzialmente, per le stime del presente piano si è considerato un ricavo a regime prudenzialmente più ridotto. Nella valutazione del centro padel di Scandiano, un circolo con 5 campi da padel, si presume potrebbe generare un fatturato di circa 400mila euro all'anno una volta posto a regime al quarto anno di gestione.

Per aumentare vendite e profitto del circolo, di solito si preferisce aggiungere anche un'area ristoro e un negozio, dove vendere gli articoli sportivi necessari ai giocatori.

A livello di strutture (circoli sportivi, club dedicati al padel e strutture ricettive) in tutta la penisola ci sono 1.468 location dove giocare (di cui 382 con la possibilità di sfidarsi al coperto) per un totale di 3.565 campi, di cui 982 indoor. Le regioni con più club e campi sono il Lazio (354 club; 1.050 campi), la Sicilia (150; 353), la Lombardia (137; 368) e quarta è l'Emilia-Romagna.

La crescita esponenziale del movimento Padel in Italia comporta una domanda legittima, si tratta di un mercato ormai saturo oppure vi sono margini interessanti di crescita? E' stato elaborato un recente studio pubblicato su sportimpianti.it che evidenzia come vi sia un trend in crescita almeno fino al 2025.

Tra agosto 2021 e agosto 2022 in Italia si è assistito ad un rapido incremento dei dati sul padel come riportato dalla figura n. 3.5.

Fig. 3.5 – Evoluzione padel in Italia agosto 2021 – 2022



La distribuzione dei campi e società sportive in Italia a agosto 2022 è riportata alla successiva figura n. 3.6

Fig. 3.6 - Distribuzione campi e società sportive in Italia agosto 2022

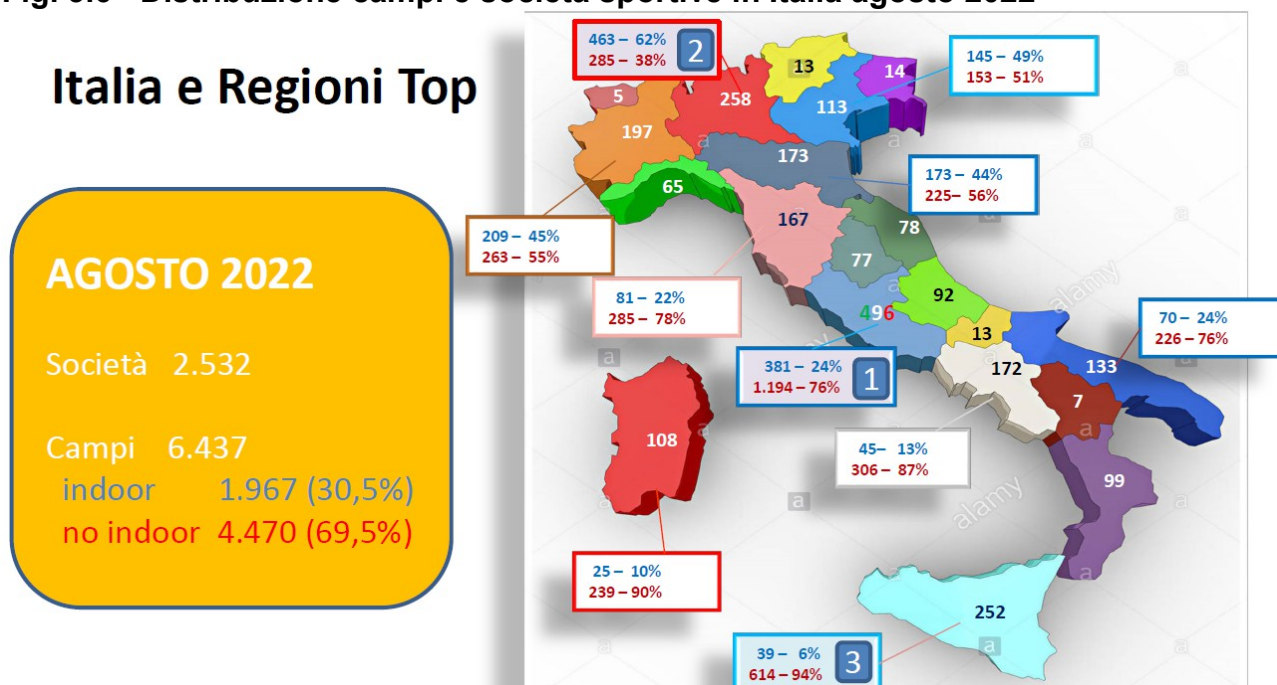
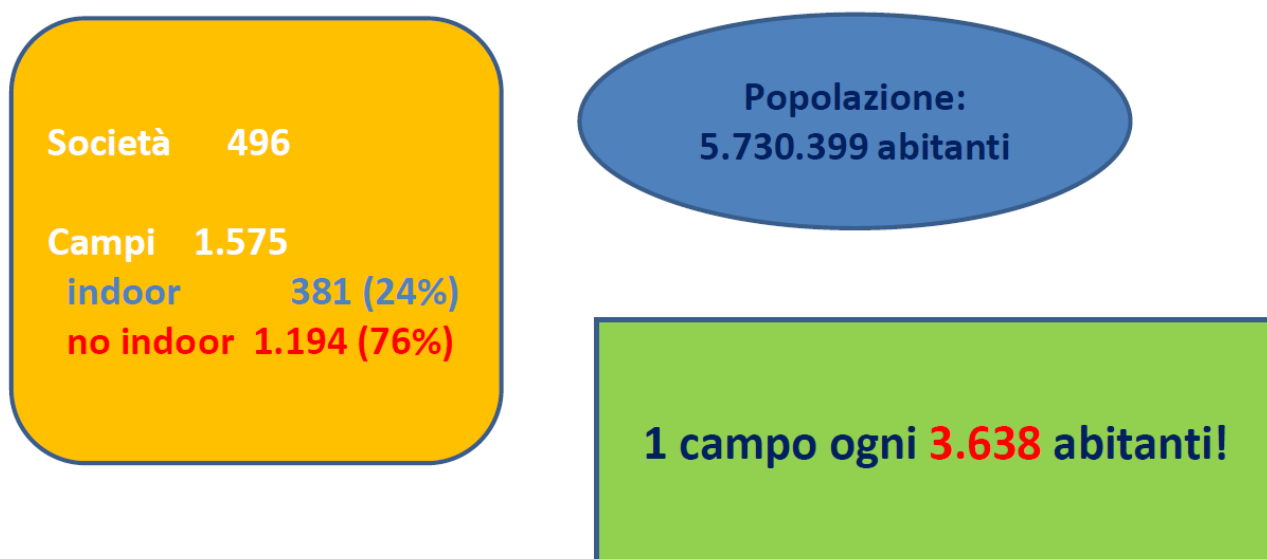


Fig. 3.7 – Migliore rapporto tra abitanti e numero campi padel agosto 2022.



Risultano censite a fine 2022, nel territorio provinciale di Reggio Emilia, 12 strutture dedicate al padel con 34 campi, il rapporto pertanto tra abitanti e campi è nettamente inferiore al valore del Lazio 2022. Anche se in questo anno e mezzo sono stati sicuramente realizzati nuovi campi.

Provincia di Reggio Emilia, abitanti al 31/12/2020	525.155
Campi padel al 31/12/2022	34
Rapporto abitanti e campi padel 2020	15.446

Per ultimo, l'osservatorio O&B Padel ha realizzato delle previsioni circa l'evoluzione dell'offerta di campi e società sportive al 31/12/2025, riguardo le prime 5 regioni per numero di nuovi campi al fine di raggiungere il rapporto di 1 campo ogni 4.000 abitanti (benchmark regione Lazio) come riportato dalla seguente tabella n. 3.8.

Tab. 3.8 – Previsioni società sportive e campi padel al 2025

Regione	Società	Campi	Campi 1 a 4.000	Nuovi campi
Lazio	496	1.575	1.433	n/a
Lombardia	258	748	2.491	1.743
Campania	172	351	1.404	1.053
Veneto	113	298	1.215	917
Emilia Romagna	173	398	1.108	710
Puglia	133	296	982	686

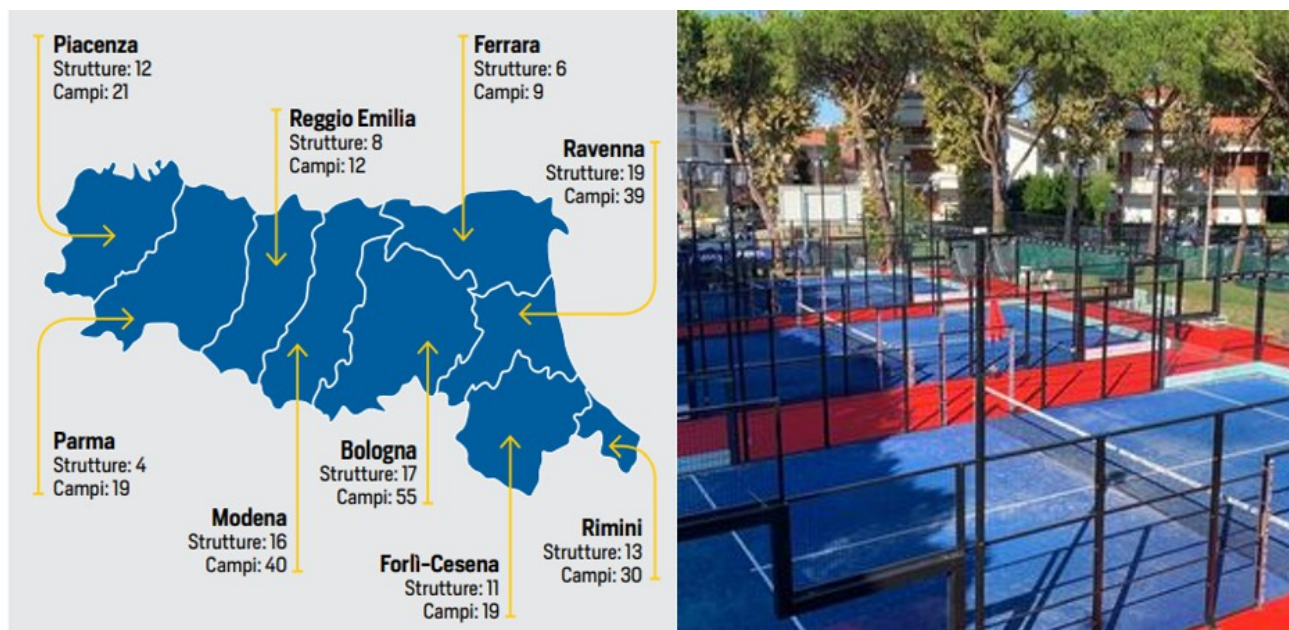
I numeri del padel in Emilia-Romagna

Secondo i dati del sito Mr. Padel a fine 2020 in terra emiliana erano presenti 68 strutture e 149 campi; la situazione attuale presenta numeri davvero interessanti con 106 club e ben 243 campi (di cui 102 indoor) e un incremento del 60% in 8 mesi.

Più del 20% dei campi è presente nel capoluogo di Bologna (17 strutture; 55 campi), provincia che si colloca al 12° posto in Italia come numero di campi (Roma è la prima); seguono Modena con 16 strutture e 40 campi, Ravenna (19; 39), Rimini (13; 30), Piacenza (12; 21), Parma (4; 19), Cesena (11; 18), Reggio Emilia (8; 12) e chiude Ferrara con 6 strutture e 9 campi. In tutta la regione è possibile giocare in 54 comuni sparsi sul territorio. La media regionale di campi per struttura è leggermente inferiore a quella italiana (2,3 campi per circolo contro i 2,4 a livello italiano).

Esistono 5 circoli con più di 4 campi; il Torrenova Centro Sportivo di Bologna e il Pro Parma Padel sono quelli che vantano più campi, ben 9; mentre con 6 campi ci sono il Country Club Racket World di Bologna e il 4015 Hangar Club di Parma, con 5 campi il Viaemilia Padel Academy di Modena.

Vi sono inoltre altri 8 club nella regione con 4 campi. Da una nostra indagine sul web, effettuata su un campione di 370.000 utenti, gli appassionati che seguono il padel in Emilia-Romagna sono sempre più numerosi (il comune di Bologna è al 7° posto in Italia seguito al 20° posto da Reggio Emilia e da Modena al 21° come “addicted” di questo sport).



4. ANALISI QUANTITATIVA-MONETARIA PER LO SVILUPPO DELLE PREVISIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DELL'IMPRESA

L'analisi mira ad individuare la quota potenziale di ricavi da cui si può derivare una prima ipotesi di risorse per la sostenibilità dell'investimento e della gestione.

Sulla base di questo valore si possono delineare i dati che definiscono la struttura dell'azienda: ossia le risorse tecniche, materiali e immateriali, le risorse umane necessarie, e i loro costi secondo lo schema di seguito proposto.

Nell'allegato progetto gestionale sono riportate in dettaglio le assumptions per ciascuno degli impianti sportivi oggetto della valutazione.

Le tariffe sono indicative e sono al lordo dell'IVA di Legge aliquota ordinaria 22%.

Tab. 4.1- Tariffe uso padel

Tariffe Campi Paddle	Tariffa
Tariffa per turno campo fino ore 17.30 (1 ora e mezzo)	48,00 €
Tariffa per turno campo dopo ore 17.30 (1 ora e mezzo)	50,00 €
Noleggio racchette (cadauna h 1,5)	3,00 €

INVESTIMENTI

Gli investimenti sono stati valutati in funzione di assicurare all'intervento complessivo i requisiti di finanziabilità e bancabilità, oltre che garantire allo stesso un adeguato equilibrio economico/patrimoniale. Gli investimenti programmati sono riportati nella tabella seguente n. 4.3 in funzione del cronoprogramma in allegato. Essi sono inoltre riportati nel piano degli investimenti e ammortamenti cadenzati per anno di realizzazione. Tutti i valori precedenti sono stati inseriti in un modello economico e finanziario su tutto l'arco della concessione.

Le tabelle seguenti riportano il cronoprogramma suddiviso per anno di concessione, il quadro degli investimenti e degli ammortamenti, considerando anche l'IVA calcolata all'aliquota pari al 10% per quanto concerne le opere e 22% per i costi tecnici e accessori.

Tab. 4.3 – Quadro economico degli investimenti

Descrizione				
Realizzazione opere				
Costi accessori e tecnici (10% delle opere)				
Totale investimenti				

Investimenti ed ammortamenti

Ammortamenti: l'impatto degli ammortamenti è un aspetto molto importante perché da questi può dipendere la fattibilità dell'investimento.

Essi sono stati calcolati nel rispetto del principio contabile OIC 16 (paragrafi 86 e seguenti) e dello IAS 20, tenuto conto delle raccomandazioni di cui al documento del CNDCEC del 21 marzo 2019 par. n. 5.2 e 5.3.

Per i costi iniziali dell'investimento, che si ipotizza di sostenere durante il periodo della gestione, si è previsto un ammortamento per quote costanti suddivise per tutta la durata della concessione in funzione di ogni fase di realizzazione degli stessi.

In tabella n. 4.4 sono riportati i dettagli degli investimenti in opere e oneri accessori come spese tecniche, consulenze finalizzate alla predisposizione della proposta, oneri vari. Essa rappresenta in termini economici quanto riportato dal cronoprogramma degli investimenti.

I costi per la sicurezza valutati si riferiscono alle seguenti voci:

- costo relativo alla formazione ed all'addestramento dei lavoratori impiegati;
- costo degli apprestamenti di sicurezza utilizzati;
- costi relativi ai mezzi di protezione collettiva;
- costi relativi all'acquisto dei Dispositivi di Protezione individuale;
- costi relativi a procedure di sicurezza;
- costo per lo sfasamento temporale dei lavori per evitare le interferenze;
- costi sostenuti per consulenze di professionisti specializzati in materia di sicurezza.

Essi sono stati stimati in osservanza dell'art. 26, comma 6 del D.Lgs. 81/2008.

Tab. 4.4 - Investimenti e ammortamenti

[illegible]

Ricavi previsionali

I proventi sono rappresentati principalmente da affitti dei campi, dalle attività correlative collettive e individuali e da altre attività accessorie quali noleggi e vendita di attrezzature per il padel, raccolta pubblicitaria, organizzazione manifestazioni sportive, ecc ...

Si presume che la messa a regime possa avvenire prudenzialmente in anni 4 dall'inizio della concessione. Nel piano il primo periodo potrebbe superare l'anno in quanto comprende la realizzazione delle opere e l'inizio delle attività.

Di seguito vengono indicati per ciascuno dei primi quattro esercizi, i proventi da affitto degli spazi sportivi e dei corsi collettivi. Per i corsi viene riportato anche il costo che il gestore dovrebbe sostenere per il maestro.

Primo anno

[illegible]

Corsi	Ricavi	Maestro
Giorni	20	
Mesi	12	
ore	2	480
Prezzo	25	15
Totale	12.000	7.200
Persone	4	4
Tot. Gen	48.000	28.800

Secondo anno

[illegible]

Corsi	Ricavi	Maestro
Giorni	20	
Mesi	12	
ore	3	720
Prezzo	25	15
Totale	18.000	10.800
Persone	4	4
Tot. Gen	72.000	43.200

Terzo anno

[illegible]

La gestione prevede che il gestore possa esercitare direttamente le proprie attività all'interno degli impianti, in funzione degli orari di apertura degli stessi. Gli impianti saranno aperti a tutti i cittadini che potranno accedervi in ragione della convenzione che sarà stipulata dal concessionario con l'amministrazione concedente ed ai regolamenti in essere. Pertanto, la gestione si farà carico di fornire i servizi di manutenzione ordinaria, custodia, utenze, assunzione di personale, dei materiali di consumo, pulizie, assicurazioni, ecc ...

La SPV si farà carico dei propri costi di funzionamento, degli investimenti, oneri finanziari e fiscali ad essa inerenti.

I dettagli delle tariffe applicate nella valorizzazione dei ricavi sono indicati anche nel piano gestionale.

L'apporto di mezzi da parte dei soci al capitale sociale si prevede sia pari a € 100.000 e, solo in caso di necessità, ad un finanziamento da parte dei soci fino a € 130.000. Tale apporto di mezzi propri non è vincolante, ma rappresenta la soglia che ad esempio l'Istituto per il Credito sportivo richiede per interventi di finanziamento a favore di investitori nel settore degli impianti sportivi, il credito deve rappresentare non oltre l'80% dell'investimento (opere e spese tecniche), al netto dell'IVA. Di conseguenza all'investitore viene richiesto un apporto di risorse finanziarie proprie pari ad almeno il 20%.

Il progetto di gestione prevede di impiegare sia personale dipendente che collaboratori esterni.

Si prevede che il concessionario corrisponda un canone ricognitorio al comune concedente che risponda a un periodo di messa a regime della struttura, al quarto anno di concessione esso sarà pari a € 10.000 oltre IVA di Legge e sarà aggiornato ISTAT.

Tab. 4.5 – Costo della manodopera

3.5. Previsione costo del lavoro														
Numero dipendenti diretti	2	2												
Costo medio dipendenti diretti	28.000	28.000	28 €											
Costo dipendenti diretti	56.000	56.000	56 €											
Valore della produzione per operaio diretto	113.160	148.075	185 €											
Numero operai indiretti	-	-	-											
Costo medio operai indiretti	-	-	-											
Costo operai indiretti	-	-	-											
Numero quadri e impiegati	1	1												
Costo medio quadri e impiegati	14.000	14.500	15 €											
Costo quadri e impiegati	14.000	14.500	15 €											
Numero dirigenti	-	-	-											
Costo medio dirigenti	-	-	-											
Costo dirigenti	-	-	-											

In funzione delle assunzioni di cui i dettagli alle tabelle precedenti, si è provveduto alla redazione di un conto economico previsionale della SPV per la durata di anni 15 della concessione.

Il consumo di energia annuo di coperture pressostatiche può variare notevolmente in base a diversi fattori. Alcuni dei fattori includono:

Clima: La frequenza con cui è necessario coprire i campi da tennis dipenderà in larga misura dalle condizioni climatiche nella regione in cui si trova il campo. In aree con inverni rigidi, ad esempio, potrebbe essere necessario coprire i campi con maggiore frequenza per proteggerli dalla neve e dal gelo.

Uso del campo: La quantità di gioco sul campo influenzerà anche la frequenza con cui le coperture devono essere utilizzate. Campi da tennis molto frequentati potrebbero richiedere coperture più frequenti per proteggerli dagli elementi e prolungarne la durata.

Qualità delle coperture: La durata delle coperture pressostatiche dipenderà anche dalla loro qualità e durata. Coperture di alta qualità potrebbero richiedere meno sostituzioni rispetto a coperture di bassa qualità.

Manutenzione: La manutenzione regolare delle coperture pressostatiche può contribuire a prolungarne la vita utile. Ispezionare periodicamente le coperture per verificare che siano in buone condizioni e ripararle o sostituirle se necessario può aiutare a ridurre i costi annuali.

Politiche del campo: Le politiche del campo da tennis, gestite dal proprietario o dall'organizzazione, possono influenzare il consumo di coperture.

Esempio i consumi di un pallone pressostati doppia membrana, quello che per intenderci viene utilizzato per la copertura di un campo da tennis che corrisponde a viste le dimensioni di un campo da padel (circa 10x20 metri) e quelle di uno da tennis (circa 20x40 metri) è chiaro che da quest'ultimo sarà possibile ricavare ben due campi da padel, ottimizzando così lo spazio a disposizione. Allora come prima cosa analizziamo i consumi di corrente: per tenere in piedi un pallone c'è bisogno che le macchine che generano l'aria siano sempre

accese, con una portata di aria espressa in Nm³/h, di minimo 12.000 unità, ma senza entrare troppo nel tecnico vediamo il suo consumo di corrente elettrica.

Un generatore di questa entità ha al suo interno un motore tra i 4 e 5 kw/h, che sta in funzione 24h/24h, ponendo che la media del costo di un kw/h è di 0,25, avremo i seguenti consumi di energia elettrica per l solo pallone:

$$4,0 \times 24 = 96 \text{ kw/h} \times \text{€ } 0,25 = \text{€ } 24,00 \times 30 \text{ al giorno} \times 30 \text{ gg} = \text{€ } 720,00 \text{ al mese}$$

Si presume che la copertura pressostatica sia mantenuta per 8 mesi:

$$\text{€ } 720,00 \times 8 \text{ mesi} = \text{€ } 5.760 \text{ pari circa } 22.000 \text{ kWh ee}$$

Oltre alla funzione di copertura del pallone occorre prevedere l'illuminazione dei campi durante le ore di apertura nella stagione invernale e nelle ore serali in quella estiva, gli spogliatoi e i servizi accessori. Sempre per quanto concerne i campi 1 e 2 si stima che tale consumo si possa valutare attorno agli 8.000 kWh anno, per un complessivo che si aggira attorno ai 30.000 kWh anno.

Per i campi 2, 3 e 4 tale valore è stato incrementato in modo poco meno che proporzionale in quanto si ritiene che vi siano economie nella copertura contemporanea di tre campi da padel. E' evidente che nel caso dell'impiego contemporaneo di tutti i campi posti sotto alla copertura pressostatica tale conteggio è quasi matematico, in ipotesi in cui ad esempio si utilizzi uno solo dei tra campi, avendo un unico ambiente da riscaldare e ventilare i consumi non corrispondono ai ricavi poiché i campi non sono autonomi e separabili sotto il profilo dei consumi energetici.

Consumo medio stimato energia elettrica			
Consumo medio anno (kWh)			
Prezzo medio kWh IVA esclusa (€)			
Costo energia elettrica IVA esclusa (€)			

Consumo medio stimato anno gas			

Tab. 4.6 - Conto economico della sola gestione caratteristica della SPV

[illegible]

La copertura finanziaria indicativa è stata ipotizzata nel seguente modo:

- Capitale sociale: € 100.000,
- Finanziamento soci: in relazione al fabbisogno massimo € 130.000
- Mutuo linea senior di tipo stand by € 800.000 durata anni 15 dei quali 1 di preammortamento con erogazione in funzione dei SAL, tasso 5% medio periodale
- Finanziamento linea IVA € 81.697

La differenza viene coperta dal circolante così come evidenziato alla tabella 4.8 Risorse e impieghi.

La copertura finanziaria ipotizzata attraverso l'utilizzo di una linea senior del tipo stand-by, modulata in funzione del cronogramma allegato, favorisce la bancabilità complessiva dell'intervento.

Nella tabella n. 4.7 viene evidenziato il saldo IVA previsto in ciascun periodo simulando la liquidazione per ciascun esercizio nei 15 anni di concessione.

Tab. 4.7 – Liquidazioni IVA previsionali[illegible]

Nella tabella n. 4.8 successiva sono evidenziati di dettagli delle fonti e degli impieghi di cui agli aggregati nello stato patrimoniale preventivo.

Tab. 4.8 - Dettagli coperture (Fonti e impieghi)

[illegible]

Le suddette voci sono state inserite nel seguente stato patrimoniale prospettico redatto per tutti gli esercizi di concessione.

Riguardo la predisposizione dello stato patrimoniale riportato alla tabella n. 4.9, sono state applicati i seguenti principi.

Immobilizzazioni

Vengono prese in considerazione i seguenti investimenti:

- A. I costi per la realizzazione di tutti gli interventi previsti dall'offerta tecnica valorizzati come da piano degli investimenti.
- B. I costi per le prestazioni professionali collegate alla realizzazione dell'opera oggetto della proposta di convenzione e gli oneri vari e imprevisi.
- C. I costi accessori, per la sicurezza in cantiere e quelli relativi alla presentazione dell'offerta.

Non vi sono immobilizzazioni residue da assumere in carico nel presente piano.

Attivo circolante

Disponibilità liquide

La voce disponibilità liquide rappresenta il livello di disponibilità monetaria nella quale vengono compresi tutti i valori di liquidità di cassa e banca ed il suo ammontare viene direttamente dimensionato.

Crediti

I crediti sono stati valutati in funzione di un tempo medio di incasso per ciascuna voce di ricavo iscritta a CE frazionati per 12mi.

Passività correnti

Riguardo ai debiti per imposte per IVA, Ires e Irap di ciascun esercizio, si è proceduto al calcolo del rispettivo ammontare e da imputare a stato patrimoniale applicando le aliquote attualmente in vigore, gli altri debiti si riferiscono al tempo medio di pagamento calcolato in 30 gg. sul volume dei costi operativi frazionato per 12mi.

Passività consolidate

Debiti per finanziamento

I dettagli e lo sviluppo dei debiti di finanziamento sono riportati alle tabelle Fonti e Impieghi alla precedente tabella n. 4.8.

Tab. 4.9 - Stato patrimoniale preventivo riclassificato con il criterio delle liquidità decrescente

[illegible]

IL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Il conto economico previsionale complessivo, comprese quindi le voci fiscali e finanziarie, è riportato alla tabella n. 4.10 successiva.

Oneri finanziari

I costi finanziari dell'investimento indicano il livello di indebitamento specificamente diretto alla remunerazione dell'investimento. Il concessionario sottoscriverà contratti di finanziamento e di conseguenza dovrà sostenere i relativi oneri finanziari. Gli interessi sui mutui bancari sono del 5.00% annuo.

Imposte sul reddito

Le imposte sono state calcolate a regime ordinario applicando le norme e le aliquote in essere al momento della proposta.

Tab. 4.10 - Conto economico previsionale riclassificato a valore aggiunto[illegible]

Il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi, calcolato come da art. 179 D.Lgs 36/2023, risulta pari a € 6.337.095 sui 15 anni di concessione.

DINAMICA DEI FLUSSI FINANZIARI

Una volta determinati i costi della gestione ed i ricavi, sono state identificate le risorse monetarie a disposizione della gestione per ciascun periodo.

La possibilità di disporre di disponibilità proprie (costituite da capitale sociale € 100.000 oltre da finanziamento soci), consente alla società di ricorrere all'indebitamento in modo rispondente sia ai parametri previsti dalle norme sulla finanza di progetto, sia in ragione della bancabilità dell'intervento.

La dinamica dei flussi finanziari è stata predisposta attraverso due prospetti, il primo riguarda l'andamento dei flussi finanziari complessivi ed è riportato alla tabella n. 4.11, mentre nella seconda tabella n. 4.12 è stato calcolato il flusso di cassa, di cui la parte rilevante riguarda quello generato dalla gestione corrente che sarà poi utilizzato per il calcolo degli indicatori di finanziabilità e bancabilità.

Tab. 4.11 - Flussi finanziari totali della concessione[illegible]

Tab. 4.12 - Flussi di cassa della concessione

[illegible]

Nella tabella successiva n. 4.13 sono riportati i principali indicatori economici, finanziari, patrimoniali e misti, la valutazione dei margini e gli equilibri che i bilanci prospettici del progetto possano raggiungere durante tutta la durata della concessione.

Tab. 4.13 - Analisi per indicatori[illegible]

Successivamente sono evidenziate le valutazioni economiche e finanziarie richieste dalla vigente normativa sulle concessioni e PPP.

Tab. 4.14 - Indicatori finanziari e bancabilità[illegible]

Per ultimo è stato calcolato il WACC - Weighted Average Cost of Capital per valutare il costo medio ponderato del mix di capitale di debito e capitale di rischio. Il metodo adottato è stato quello del Capital Asset Pricing Model (brevemente, CAPM). Esso stabilisce una relazione tra il rendimento di un investimento e la sua rischiosità, misurata attraverso un coefficiente Beta. Si è valutato sia un Beta senza calcolare gli effetti dell'indebitamento che in sua presenza. Il rischio corrispondente all'esatta attività della concessionaria è stato calcolato per approssimazione, non essendo tabellato esattamente il Beta di settore.

Il WACC pari ad un tasso del 8,27% medio per tutta la durata della concessione, utilizzato nel calcolo di attualizzazione, è stato calcolato con il metodo del CAPM e riportato alla tabella n. 4.15. Esso rappresenta il tasso di attualizzazione utilizzato per il calcolo dei valori del VAN ed è evidentemente inferiore al TIR di progetto (unleveraged).

Tab. 4.15 – WACC

FORMULA		$WACC = a + Rfr + h^*/(Rm - Rfr)$														
VARIABILI	DESCRIZIONE	1	2	3												
b_u	Beta unlevered medio di settore	1,50	1,50	1												
t	Aliquota marginale d'imposta	27,00%	27,00%	27,0												
B/S	Struttura finanziaria obiettivo	20,00%	20,00%	20,0												
h_l	Beta levered	1,719	1,719	1,7												
Rfr	Risk Free Rate	5,26%	4,60%	4,6												
Rm	Rendimento atteso del mercato	9,86%	9,21%	9,2												
MRP	$R_m - R_{fr}$	4,60%	4,60%	4,6												
k_s	Costo Opportunità di settore	13,17%	12,51%	12,5												
a	Rischio specifico	3,00%	3,00%	3,0												
k_e	Cost of Equity	16,17%	15,51%	15,5												
k_i	Costo del debito	5,00%	5,00%	5,0												
t	Aliquota marginale d'imposta	27,00%	27,00%	27,0												
w^l	Equity value / Firm Value	7,17%	4,32%	6,5												

Conclusioni

Le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una sufficiente capacità economica dell'intervento a produrre reddito tale da sostenere gli interventi proposti, così come la stessa analisi dei flussi finanziari evidenzia il progressivo miglioramento rapporti di equity e di leverage.

Si prevede che il concessionario sarà in grado di soddisfare i propri impegni sia a breve che nel medio termine proprio a seguito dell'autofinanziamento prodotto dalla gestione corrente caratteristica.

L'incidenza degli oneri finanziari è rilevante, occorrerà di conseguenza prestare la massima attenzione nei primi anni di gestione, affinché il flusso generato dalla gestione corrente si mantenga sui livelli previsti dal business plan.

Gli indicatori di equilibrio economico e finanziario sono adeguati alla tipologia dell'intervento proposto, stessa cosa si può dire in riferimento agli indici di bancabilità.

In particolare, nella tabella *Stato patrimoniale preventivo* - si evidenzia un elevato indebitamento nei primi anni dovuto alla stipula del mutuo. La situazione viene man mano riequilibrata per effetto dell'andamento positivo previsto dei *conti economici* che evidenziano un buon livello di MOL (EBITDA), indicatore sia dell'efficienza economica della gestione che della capacità di autofinanziamento del progetto.

Gli indicatori di redditività sono adeguati al tipo di intervento ed al soggetto proponente.

- **Il ROI (Risultato Operativo/Capitale Investito).** Tale indice permette di valutare l'efficienza economica della gestione caratteristica, cioè in quale misura questa è in grado di remunerare il capitale di proprietà e quello di credito investiti nell'azienda. La redditività operativa, in quanto attitudine dell'impresa a rendere congruamente proficui gli investimenti di capitale al servizio della gestione caratteristica trova, quindi, la sua sintesi nel rapporto istituibile tra il reddito operativo del periodo considerato ed il corrispondente capitale investito. Nel nostro caso è ricompreso tra 4% e 16% ed un valore medio pari a 11%. Nel calcolo incide molto il periodo di realizzazione degli investimenti in quanto penalizzante su vari esercizi.

- *Il ROE (Reddito netto/Capitale proprio)*. Deve essere confrontato con il rendimento di investimenti alternativi. Tale indice fornisce l'indicazione della capacità dell'azienda di remunerare gli investitori. Esso esprime, infatti, il rendimento che il capitale di proprietà ha prodotto per effetto della gestione e, quindi, il potenziale grado di remunerazione del capitale di rischio. Rimane, comunque, un indice di carattere generale poiché comprende al suo interno anche i componenti straordinari di reddito. Il ROE misura il grado di soddisfacimento dei soci. In questo caso il valore medio del periodo di concessione risulta pari al 11%. Anche per quanto concerne il ROE occorre tenere conto della penalizzazione del periodo in cui si prevede di realizzare gli interventi.

- *Il ROS (Reddito operativo/Ricavi di vendita)*. Tale indicatore evidenzia il margine percentuale di utile che resta all'impresa per ogni 100 euro di fatturato. Il ROS dipende dalla proporzione tra vendite e costi. Tale indice segnala la capacità remunerativa delle vendite (prestazioni); se confrontato con quello di altre aziende del settore o, nell'ambito della stessa azienda, con quello di periodi precedenti, fornisce importanti indicazioni sulla validità delle politiche di vendita. Nel nostro caso si presume raggiunga un valore accettabile pari al 18%.

- Gli indici finanziari quali ad esempio il margine di tesoreria, il margine di struttura, il capitale circolante netto, l'indice di indipendenza finanziaria, il rapporto di leverage e quello tra i mezzi propri ed i mezzi di terzi, pur partendo da valori non equilibrati migliorano progressivamente per effetto della gestione. Si può dire che attorno al quinto anno gli indicatori della struttura finanziaria raggiungono valori congrui e migliorano ulteriormente man mano che si prosegue nella concessione.

Il *rendiconto finanziario prospettico* è riportato alle tabelle "flussi finanziari totali" e "Cash flow". È particolarmente interessante notare che nella prima tabella il flusso generato dalla gestione corrente è positivo, ad eccezione degli esercizi in cui vengono realizzati gli investimenti più rilevanti. Esso si attesta su valori consoni al tipo di intervento che il proponente intende effettuare.

Alla tabella in cui vengono riportati gli indicatori richiesti dalla Legge per la finanza di progetto si può notare che il tempo di rientro dall'investimento in termini finanziari (pay back period) si prevede che avvenga in tempi relativamente lunghi, all'incirca al decimo esercizio sui 15 di concessione.

Il VAN (valore attuale netto) è stato calcolato adottando un tasso di attualizzazione pari al 8,27% ed ammonta a € 96.323 sui 15 anni previsti dalla concessione.

Il TIR di progetto o IRR (Internal Rate of Return), è pari al 9,98%, valore soddisfacente che rende l'idea del progetto presentato anche sotto il profilo finanziario, ciò è considerato congruo dato il settore di appartenenza. Esso è stato calcolato con la metodologia "unleverade", cioè al netto degli oneri finanziari e riflette il tasso che rende il VAN di progetto uguale a zero.

Gli altri *indici di bancabilità* risentono della politica finanziaria scelta, complessivamente sono adeguati e riportano una sostanziale sostenibilità dell'operazione.

Loan Life Cover Ratio (LLCR): è dato dal rapporto fra la somma, attualizzata al tasso di interesse del debito, dei flussi operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dalla riserva di cassa e il debito residuo allo

stesso istante di valutazione. E' calcolato sulla durata residua del debito ed è un indice dinamico perché tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa a servizio del debito fino al rimborso totale. Deve essere superiore ad un valore di 1,3 per assicurare un rientro dal debito contratto. La condizione è rispettata, ad eccezione degli esercizi in cui sono previsti importanti investimenti che generano flussi complessivi negativi al netto della copertura con finanziamenti esterni. In tali periodi il calcolo dell'LLCR e dell'DSCR non sono stati considerati in quanto avrebbero falsato il dato complessivo dell'intervento.

Debt Service Cover Ratio (DSCR): non viene calcolato negli anni in cui si sostengono pesanti investimenti poiché tale valore è normalmente influenzato da fattori eccezionali e distorsivi. è dato dal rapporto fra il flusso di cassa operativo e la quota di capitale + interessi da rimborsare in ciascun anno. Perché un progetto possa essere interessante, il DSCR deve essere superiore ad 1,2, inoltre deve sia tener conto della volatilità dei flussi futuri che lasciare disponibilità di risorse da destinare ai dividendi. Anche in questo caso si evidenzia che il DSCR si mantiene basso nei primi anni in quanto nel periodo iniziale esso è legato agli investimenti, negli esercizi in cui si prevede di sostenerli tale indicatore non è stato calcolato poiché di scarsa significatività, in seguito esso raggiunge valori superiori alla soglia predetta. Si tratta di un indice istantaneo perché verifica la capacità del progetto di rimborsare la rata del debito relativa all'anno corrente. Condizione rispettata.

Average Debt Service Cover Ratio (ADSCR): è la media dei DSCR di ogni anno. Un valore pari a 1,73 è in ogni caso conseguente alle considerazioni di cui al paragrafo precedente.

Il valore della concessione come da art. 179 del codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023, risulta pari a € 6.337.095 sui 15 anni di concessione.

Scandiano, 25 ottobre 2023