

ASSEVERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016, DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO RELATIVO AL PROGETTO, IN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, DI GESTIONE DELLA PISCINA "KENNEDY" DEL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA E DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ACCESSORI ALLA GESTIONE DEL SERVIZIO.

Spett.le

SOGESE S.C.S.D.
Via del Pilastro, 4
Bologna

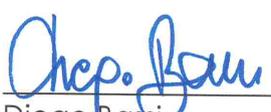
- 1 Abbiamo esaminato l'allegato piano economico-finanziario da Voi predisposto, e costituito da n. 20 pagine, contenente i dati previsionali relativi al project-financing per la realizzazione, in partenariato pubblico-privato, del progetto di gestione della Piscina "Kennedy" del Comune di San Lazzaro di Savena e di progettazione ed esecuzione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico accessori alla gestione del servizio, di seguito anche, il "Piano". La responsabilità della redazione del Piano, nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della sua formulazione, compete a SOGESE S.C.S.D.
- 2 Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure internazionali previste per questo tipo di incarichi dall'ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information", emesso dall'IFAC - International Federation of Accountants.
- 3 Il Piano è stato predisposto da SOGESE S.C.S.D. quale proponente per l'affidamento in concessione, mediante partenariato pubblico-privato, dei lavori e servizi di cui al p.1 precedente. Il Piano inoltre è soggetto all'asseverazione ai sensi dell'articolo 183 del Decreto Legislativo 50/2016. Tale documento si basa su ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da SOGESE S.C.S.D.
- 4 Sulla base dell'esame della documentazione a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione del Piano, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del Piano. Inoltre, a nostro giudizio, il Piano è stato predisposto utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati.
- 5 Va tuttavia tenuto presente che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati nel Piano potrebbero essere significativi.



6 La presente è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'articolo 183 del Decreto Legislativo 50/2016 e non potrà essere menzionata in Vostri documenti né divulgata a terzi, in tutto o in parte, al di fuori degli usi di legge, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Forlì, 11 maggio 2023

Cifra S.r.l.



Diego Bassi
Socio Amministratore

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA CITTA' METROPOLITANA BOLOGNA

PROPOSTA AI SENSI DELL'ART183 COMMA15 DEL DLGS 50/2016

RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO NATATORIO
"KENNEDY"

proponente



PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

OGGETTO:
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO ASSEVERATO

5.1

file

redazione

scala

NOVEMBRE 2021

verifica

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO	4
2.1. Oggetto del Contratto	4
2.2. Schema contrattuale.....	4
2.3. Costo e tempi di realizzazione degli Interventi	4
2.4. Struttura finanziaria.....	5
2.5. Piano degli ammortamenti.....	6
2.6. Ricavi di gestione	6
2.6.1. Canone corrisposto dal Concedente.....	7
2.6.2. Ricavi da sfruttamento economico	7
2.7. Valore stimato del contratto.....	8
2.8. Costi di gestione.....	8
2.9. Manutenzioni straordinarie programmate.....	9
3. METODOLOGIA UTILIZZATA	11
4. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO	12
4.1. Sostenibilità del progetto.....	12
4.2. Analisi di sensibilità.....	12
4.2.1. Eventuale ottenimento del contributo PR-FESR.....	12
4.2.2. Costo degli Interventi.....	13
4.2.3. Ricavi attesi da sfruttamento economico.....	13
4.2.4. Canone corrisposto dal Concedente.....	14
4.2.5. Costi operativi.....	14
5. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO	15



1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione al piano economico e finanziario (il PEF) relativo alla proposta per l'affidamento di un contratto di partenariato pubblico privato (il Contratto) relativo alla gestione della piscina "Kennedy" del Comune di San Lazzaro di Savena (il Servizio) nonché alla progettazione definitiva ed esecutiva e all'esecuzione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico accessori alla gestione del Servizio (gli Interventi), che il proponente presenta al predetto ente locale (il Concedente) ai sensi dell'art. 183, comma 15, D.Lgs. n. 50/2016 (la Proposta).

Il PEF definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica facente parte della Proposta, le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria e le ipotesi di bancabilità del progetto.

Il documento evidenzia inoltre i principali elementi di carattere quantitativo desumibili dal PEF, che potranno costituire criteri di aggiudicazione della gara da esperire sulla base della Proposta qualora il Concedente ne dichiarasse la fattibilità.



2. INPUT E ASSUNZIONI DEL MODELLO FINANZIARIO

2.1. Oggetto del Contratto

L'oggetto del Contratto è costituito dalla gestione tecnica e funzionale dell'impianto natatorio (l'Impianto), comprensivo della progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico accessori alla gestione del Servizio.

In particolare, il Contratto prevede le attività di seguito elencate:

- gestione tecnica e funzionale dell'Impianto, secondo quanto indicato nel Progetto di gestione facente parte della Proposta;
- gestione delle attività sportive e delle altre attività caratteristiche da svolgersi all'interno dell'Impianto, secondo quanto indicato nel Progetto di gestione facente parte della Proposta;
- progettazione e realizzazione degli Interventi, secondo quanto indicato nel Progetto preliminare facente parte della Proposta.

Il Servizio sarà gestito dal Concessionario nei termini e alle condizioni descritti nel Progetto di gestione facente parte della Proposta.

Alla scadenza del termine di durata del Contratto, tutti gli Interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

2.2. Schema contrattuale

Ad avvenuta aggiudicazione, il Concessionario sarà responsabile della gestione del Servizio oggetto del Contratto, come dettagliatamente descritto nella documentazione tecnica facente parte della Proposta.

A fronte delle attività svolte, il Concessionario tratterrà i ricavi derivanti dalla gestione delle attività svolte all'interno dell'Impianto.

Si prevede inoltre la corresponsione al Concessionario di un canone annuale per l'intera durata della Concessione (il Canone).

La Concessione si sviluppa su un orizzonte temporale pari a 13 anni, di cui il primo anno è dedicato anche alla progettazione e realizzazione degli Interventi. Ai fini del modello finanziario, l'inizio della Concessione è collocato al 1° settembre 2023.

Le attività di gestione del Servizio avranno quindi inizio contestualmente all'avvio della Concessione. Per consentire l'avvio della gestione sin dal 1° settembre 2023, allo scopo di anticipare i tempi per il completamento della progettazione e per l'esecuzione degli Interventi (rivolti in massima parte all'efficientamento energetico dell'Impianto), il Proponente ha dichiarato nei documenti di Proposta la propria volontà di rinunciare al beneficio del termine di scadenza del contratto per la gestione dell'Impianto attualmente vigente a favore dell'aggiudicatario della concessione oggetto della Proposta (la Concessione).

2.3. Costo e tempi di realizzazione degli Interventi

Il Concessionario, nel corso del primo anno di durata della Concessione, esegue il completamento della progettazione e la realizzazione degli Interventi, che prevedono, in particolare:

- interventi di efficientamento energetico;
- realizzazione dell'impianto di filtrazione ad ozono;
- realizzazione della nuova vasca di compenso.



Il costo complessivo degli Interventi è stimato pari a circa € 1,26 milioni IVA esclusa e comprende, oltre ai costi legati al completamento della progettazione e alla realizzazione, il costo delle fidejussioni e le spese per la predisposizione della Proposta (art. 183, comma 9, D.Lgs. n. 50/2016), queste ultime inferiori al 2,5% dell'investimento.

L'investimento comprende inoltre l'indennizzo dovuto al gestore attuale per le manutenzioni straordinarie dallo stesso effettuate e non ancora ammortizzate alla data del 31 agosto 2023, il cui valore stimato a tale data, in base ai dati ad oggi disponibili, è pari a € 16.993,34. Si precisa che il valore effettivo dell'indennizzo dovuto al gestore uscente dovrà essere calcolato il giorno della consegna dell'Impianto dal gestore uscente al gestore entrante e comportare, eventualmente, il correlativo riequilibrio del PEF.

I COSTI DI INVESTIMENTO

valori in euro IVA inclusa

Voci	Importi
Interventi efficientamento energetico	946.000
Progettazione interventi efficientamento energetico	49.000
Impianto filtrazione ozono	160.000
Vasca di compenso	50.000
Indennizzo gestore uscente	16.993
Altri costi	5.000
Spese di predisposizione della Proposta	32.500
Fidejussioni	1.808
Totale IVA esclusa	1.261.301
IVA	277.088
Totale IVA inclusa	1.538.389

Note: l'aliquota IVA utilizzata è pari al 22% ove applicabile.

Fonte: nostre elaborazioni.

Il costo complessivo di realizzazione, comprensivo di lavori, spese tecniche, oneri per la sicurezza e imprevidi, al netto degli altri costi e delle attrezzature, è pari a circa € 1,2 milioni, IVA esclusa.

L'importo relativo alle fidejussioni fa riferimento al costo della cauzione definitiva a garanzia dell'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione dell'Intervento, ai sensi dell'art. 103, D.Lgs. n. 50/2016, ed è pari al 10% del costo dei lavori, ridotto del 50% per essere il Proponente in possesso di certificazione di qualità ambientale, con un costo della fidejussione posto pari all'1,50% dell'importo garantito.

Parte del costo degli Interventi, segnatamente gli Interventi di efficientamento energetico e la relativa progettazione, sono oggetto di richiesta di contributo regionale a valere sui fondi PR FESR 2021-2027 banditi dalla Regione Emilia-Romagna che può arrivare fino al 70% della spesa ammissibile. La spesa oggetto di richiesta di contributo ammonta a € 995.000 oltre IVA. Il PEF è elaborato prudenzialmente senza tenere in considerazione l'eventuale contributo; si rimanda alla successiva analisi di sensibilità per la stima dell'impatto dello stesso.

2.4. Struttura finanziaria

Il fabbisogno finanziario è rappresentato, nel corso del primo anno della Concessione, dal costo dell'investimento complessivo, ed è pari a circa € 1,3 milioni IVA esclusa, comprensivo degli oneri finanziari maturati durante il periodo di costruzione nonché del fabbisogno generato dalla gestione corrente in tale periodo.



Ai fini del modello finanziario si prevede di utilizzare capitale di debito in misura pari al 70% dell'importo dei costi di realizzazione. La copertura del fabbisogno finanziario residuo è effettuata tramite mezzi propri e tramite autofinanziamento grazie alle risorse generate dalla gestione.

Il capitale di debito è costituito da una linea di finanziamento di durata complessiva pari a 11 anni (1 anni di utilizzo e 10 anni di rimborso), con un tasso d'interesse pari al 6,12%¹, una *commitment fee* pari allo 0,25%, l'imposta sostitutiva dello 0,25%, una *up front fee* pari all'1,50%. Il piano di rimborso del debito è ipotizzato al fine di mantenere un livello minimo del DSCR pari a 1,30x.

Si ipotizza infine l'apertura di una linea di credito finalizzata alla copertura del fabbisogno IVA generato durante la fase di realizzazione dell'Intervento, il cui rimborso avviene tramite i rimborsi IVA da parte dell'Erario. Il costo della linea IVA è posto pari al 5,93%², con una *commitment fee* dello 0,25%, una *up-front fee* dell'1,50% e imposta sostitutiva pari allo 0,25%.

FABBISOGNO FINANZIARIO E FONTI DI COPERTURA

valori in euro

Voci	Importi
Fabbisogno	
Costi di investimento complessivi	1.261.301
Interessi passivi e altri oneri	53.125
Totale fabbisogno IVA esclusa	1.314.425
Fabbisogno IVA	178.074
Totale fabbisogno IVA inclusa	1.492.499
Fonti	
Equity	384.701
Debito	882.910
Gestione corrente	46.814
Totale Fonti esclusa linea IVA	1.314.425
Linea IVA	178.074
Totale fonti inclusa linea IVA	1.492.499

Fonte: nostre elaborazioni.

2.5. Piano degli ammortamenti

L'ammortamento di tutti gli investimenti realizzati dal Concessionario è effettuato secondo il criterio finanziario a quote costanti, su un periodo coerente con la durata residua ipotizzata per la Concessione (cfr. art. 168, comma 2, D.Lgs. n. 50/2016), ossia su un periodo pari a 12 anni. Al termine della Concessione, il valore contabile residuo risulta pari a zero (art. 104, D.P.R. n. 917/1986 (TUIR)).

2.6. Ricavi di gestione

I ricavi del Concessionario sono costituiti dal Canone corrisposto dal Concedente e dai ricavi derivanti dallo sfruttamento economico dell'Impianto.

¹ IRS 10 anni al 20/4/2023, pari al 3,12%, più spread pari al 3,00%.

² IRS 3 anni al 20/4/2023, pari al 3,43%, più spread pari al 2,50%.



RICAVI ATTESI

valori in euro annui IVA e indicizzazione escluse

Voci	importi
Canone	118.700
Ricavi da sfruttamento economico	709.885
Totale	828.585

Fonte: nostre elaborazioni.

2.6.1. Canone corrisposto dal Concedente

La Proposta prevede un Canone annuo pari a € 118.700, IVA e indicizzazione escluse, pari al Canone attualmente corrisposto dal Concedente all'attuale gestore.

Il modello finanziario, così come la Bozza di Convenzione, prevede l'indicizzazione annuale degli importi del Canone sulla base delle modalità di seguito indicate:

- Fase pre-intervento:
 - o per il 52,32%, sulla base dell'andamento del prezzo del gas metano, costituito dalla Variazione Media del costo del gas metano emessa da ARERA nei trimestri (LUG/AGO/SETT, OTT/NOV/DIC, GEN/FEB/MAR, APR/MAG/GIU), prendendo a riferimento le singole variazioni percentuali per ottenere la media aritmetica della variazione;
 - o per il 47,68%, sulla base dell'andamento del prezzo dell'energia elettrica, costituito dalla Variazione Media del costo dell'energia elettrica emessa da ARERA nei trimestri (LUG/AGO/SETT, OTT/NOV/DIC, GEN/FEB/MAR, APR/MAG/GIU), prendendo a riferimento le singole variazioni percentuali per ottenere la media aritmetica della variazione;
- o
- Fase post-intervento:
 - o per il 51,25%, sulla base dell'andamento del prezzo del gas metano, costituito dalla Variazione Media del costo del gas metano emessa da ARERA nei trimestri (LUG/AGO/SETT, OTT/NOV/DIC, GEN/FEB/MAR, APR/MAG/GIU), prendendo a riferimento le singole variazioni percentuali per ottenere la media aritmetica della variazione;
 - o per il 46,70%, sulla base dell'andamento del prezzo dell'energia elettrica, costituito dalla Variazione Media del costo dell'energia elettrica emessa da ARERA nei trimestri (LUG/AGO/SETT, OTT/NOV/DIC, GEN/FEB/MAR, APR/MAG/GIU), prendendo a riferimento le singole variazioni percentuali per ottenere la media aritmetica della variazione;
 - o per il restante 2,05%, sulla base sulla base della variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi.

Ai fini del modello finanziario si ipotizza un indice di inflazione costante e pari al 2,00% annuo, con applicazione dell'indicizzazione, ai fini del PEF, a partire dal primo anno della Concessione (settembre 2023/ agosto 2024). Ai fini del piano finanziario si assume inoltre che il recupero del costo di investimento iniziale, di importo fisso, sia effettuato grazie ai ricavi da sfruttamento economico.

Il tempo medio di incasso del Canone è ipotizzato pari a 90 giorni.

2.6.2. Ricavi da sfruttamento economico

I ricavi derivano dagli ingressi e dalle attività sportive svolte all'interno dell'Impianto, e fanno riferimento alle seguenti voci:

- Quote d'uso piscina e palestra



- Corrispettivi da ingressi liberi
- Affitto bar
- Altro

I ricavi da quote d'uso sono costituiti dal corrispettivo corrisposto al Concessionario dalle associazioni sportive per l'utilizzo degli spazi.

Il ricavo annuo complessivo è stimato pari a circa € 717.600, a partire dal primo anno.

RICAVI DA SFRUTTAMENTO ECONOMICO

valori in euro annui IVA e indicizzazione escluse

Voci	2023/2024 e seguenti
Quote d'uso piscina	250.384
Quote d'uso palestra	23.557
Corrispettivi piscina	243.750
Corrispettivi lettini	8.730
Corrispettivi palestrina	71.946
Corrispettivi fitness	56.551
Corrispettivi aquastore	35.040
Affitto bar	13.801
Varie	6.125
Totale	709.885

Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario prevede l'indicizzazione annuale dei ricavi attesi da sfruttamento economico sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), ipotizzato costante e pari al 2,00%.

Si prevede infine un tempo medio di incasso dei ricavi da quote d'uso e affitto bar e pari a 60 giorni, mentre per le restanti voci di ricavo si prevede l'incasso immediato.

2.7. Valore stimato del contratto

Il valore complessivo del Contratto è pari a € 12.415.036,25.

L'importo indicato è costituito dalla sommatoria dei ricavi attesi del Concessionario per l'intera durata della Concessione comprensivo dell'adeguamento inflattivo ipotizzato (art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 50/2016).

2.8. Costi di gestione

I costi di gestione a carico del Concessionario fanno riferimento ai costi per la gestione del Servizio oggetto della Concessione e comprendono i costi legati alla gestione tecnica e funzionale dell'Impianto.

I costi di esercizio presentano un andamento decrescente in funzione del completamento degli Interventi, con un risparmio stimato sulle utenze energetiche nell'ordine del 40% a partire dal secondo anno della Concessione.

Le stime dei costi di gestione sono effettuate sulla base dell'esperienza maturata dal Proponente nel suo ruolo di gestore attuale dell'Impianto.



COSTI DI ESERCIZIO DEL CONCESSIONARIO

valori in euro IVA e indicizzazione escluse

Voci	2023/2024	2024/2025 e seguenti
Personale	301.000	301.000
Prestazioni professionali	41.857	41.857
Istruttori fitness e palestra	47.559	47.559
Energia Elettrica	104.000	55.431
Riscaldamento	94.764	60.833
Acqua	37.588	37.588
Telefono	2.079	2.079
Manutenzione ordinaria e per sicurezza	24.161	24.161
Igienico sanitario	26.642	26.642
Acquisto beni	821	821
Pubblicità e iniziative	3.765	3.765
Fidejussioni e assicurazioni	5.124	5.124
Imposte, tasse e spese contratto	581	581
Acquisto e gestione merci da rivendere	23.828	23.828
Varie e noleggi	1.146	1.146
Costi generali	28.687	28.687
TARI	2.500	2.500
Costo cauzione gestione	995	995
Costo fideiussione rimborso IVA*	616	616
Totale	747.713	665.213

Note: (*) dato medio.

Fonte: nostre elaborazioni.



Le spese relative alle fidejussioni fanno riferimento:

- alla cauzione definitiva a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi di prestazione del Servizio, per la quale si prevede un importo garantito pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio;
- alle fidejussioni che è necessario prestare ai fini dell'ottenimento dei rimborsi IVA, di importo pari ai rimborsi richiesti e di durata pari a 3 anni da ciascuna richiesta di rimborso.

Il costo delle fidejussioni è ipotizzato pari all'1,50% annuo dell'importo garantito.

Il modello finanziario applica ai costi di gestione un tasso di indicizzazione annuo costante pari al 2,00%, in linea con quanto ipotizzato in merito all'andamento dell'indice FOI. Ai fini del modello finanziario, l'adeguamento inflattivo viene applicato a decorrere dal primo anno della Concessione. I tempi medi di pagamento dei fornitori sono ipotizzati pari a 60 giorni ad eccezione delle utenze (30 giorni) e del personale (0 giorni).

2.9. Manutenzioni straordinarie programmate

Il modello finanziario prevede un budget complessivo per le manutenzioni straordinarie d'importo pari a € 180.000, con un accantonamento annuo pari a € 15.000.

Ai fini del modello finanziario, si prevede l'accantonamento contabile e finanziario degli importi in un apposito fondo di riserva obbligatorio (O&MRA – Operation & Maintenance Reserve Account), il cui

utilizzo, ai soli fini del PEF è ipotizzato con cadenza quinquennale. L'accantonamento viene effettuato a partire dal secondo anno della Concessione.

Gli importi accantonati sono soggetti ad indicizzazione nella misura del 2,00% annuo.



3. METODOLOGIA UTILIZZATA

La metodologia utilizzata ai fini della presente analisi fa riferimento ai seguenti strumenti:

- *discounted cash flow analysis*, che prevede la stima dei flussi di cassa netti generati da tutte le componenti del progetto (realizzazione dei Lavori Accessori, gestione operativa, servizio del debito, fiscalità) e il calcolo dei relativi indicatori finanziari di sintesi, con particolare riferimento a:
 - Tasso Interno di Rendimento Azionista (*TIR equity* o dei mezzi propri, *post tax* e *post finance*), che rappresenta l'indicatore del rendimento dei mezzi propri investiti dal Concessionario nell'iniziativa progettuale. Il TIR dei mezzi propri è calcolato infatti sulla base del flusso di cassa netto disponibile per gli investitori, al netto delle imposte e del servizio del debito (*FCFE, free cash flow to equity*)
 - Tasso Interno di Rendimento di progetto (*TIR di Progetto post tax* e *pre finance*), che rappresenta il rendimento atteso del progetto a prescindere dalla struttura finanziaria dello stesso e in quanto tale costituisce il principale indicatore di sostenibilità in quanto non influenzato dalle modalità e condizioni del finanziamento. Tale indicatore è calcolato sulla base dei flussi di cassa operativi del progetto (*FCFO*), al netto degli investimenti e prima delle fonti di finanziamento nonché al netto delle imposte calcolate in assenza di indebitamento.
 - VAN di progetto, costituito dal valore attuale netto del flusso di cassa operativo generato dal progetto e attualizzato ad un tasso di sconto pari al costo medio ponderato del capitale (*wacc – weighted average cost of capital*). Il *wacc* è a sua volta determinato sulla base della seguente formula:

$$wacc = Re * (E/D+E) + Rd * (D/D+E)$$

dove:

Re = rendimento atteso dei mezzi propri investiti, che corrisponde al rendimento obiettivo richiesto dal Proponente, ed è pari al 8,41%;

Rd = costo medio complessivo del debito (TAEG), pari al 6,80%;

D/D+E = rapporto del progetto tra il capitale di debito e il totale delle fonti di finanziamento, pari al 69,65%;

E/(D+E) = rapporto del progetto tra il capitale proprio e il totale delle fonti di finanziamento, pari al 30,35%.

Il valore del *wacc* risultante ed utilizzato ai fini del calcolo del VAN di progetto è pari al 6,15%.

- VAN dei mezzi propri (*VAN equity*), costituito dal valore attuale netto del flusso di cassa disponibile per i mezzi propri (*free cash flow to equity*) attualizzato ad un tasso di sconto che corrisponde al rendimento obiettivo del Proponente, pari al 8,41%.
- Indicatori di bancabilità, in particolare:
 - *DSCR (Debt Service Cover Ratio)*, costituito in ogni periodo dal rapporto tra il flusso di cassa operativo disponibile, al netto delle imposte, e il servizio del debito. Il *DSCR* rappresenta il principale indicatore della capacità del progetto di rimborsare il debito contratto senza pregiudicare la liquidità della gestione. Il valore dell'indicatore deve essere in ogni periodo superiore all'unità;
 - *LLCR (Loan Life Cover Ratio)* costituito in ogni periodo dal rapporto tra il valore attuale del flusso di cassa operativo disponibile fino al termine del periodo di rimborso e il debito residuo del periodo stesso;
- Pianificazione economica e finanziaria di lungo periodo, che prevede la predisposizione di un bilancio sintetico pro-forma, costituito da Conto Economico e Stato Patrimoniale, finalizzato alla corretta quantificazione delle imposte sul reddito nonché alla verifica della solidità patrimoniale del progetto.

Tali strumenti richiedono la predisposizione di un modello economico e finanziario in grado di quantificare i flussi di cassa attesi dal progetto e tale da consentire tutte le simulazioni necessarie alla verifica della sostenibilità del progetto a fronte dei diversi possibili stati di natura che influiscano sulle variabili rilevanti.



4. OUTPUT DEL MODELLO FINANZIARIO

4.1. Sostenibilità del progetto

Sulla base delle ipotesi sin qui formulate, il progetto risulta sostenibile, con un tasso interno di rendimento del progetto nell'ordine del 6,4%, leggermente superiore al valore del *wacc*, e un tasso interno di rendimento dei mezzi propri pari all'8,4%, in linea con il rendimento obiettivo del Proponente.

Gli indicatori di copertura del debito dimostrano inoltre la capacità del progetto di rimborsare il finanziamento ipotizzato.

GLI INDICATORI FINANZIARI DI SINTESI DEL PROGETTO

unità di misura varie

Indicatori	u.d.m.	Valori
TIR di Progetto (pre-finance)	%	6,45%
TIR Equity (post-tax e post-finance)	%	8,42%
VAN di progetto	€	21.578
VAN dei mezzi propri	€	187
DSCR medio	Indice	1,30
DSCR minimo	Indice	1,30
LLCR medio	Indice	1,34
LLCR minimo	Indice	1,34
Re	%	8,41%
<i>wacc</i>	%	6,15%

Fonte: nostre elaborazioni.

4.2. Analisi di sensibilità

L'analisi esemplificata di seguito ha lo scopo di verificare la sensibilità del modello finanziario al variare dei principali elementi di input, in particolare:

- Eventuale ottenimento del contributo PR FESR
- costo degli Interventi
- ammontare dei ricavi annui da sfruttamento economico
- ammontare del Canone corrisposto dal Concedente
- ammontare dei costi operativi

Le analisi di sensibilità sono effettuate a parità di tutte le altre condizioni di base del modello finanziario ed evidenziano i valori del rendimento atteso (TIR di progetto e TIR azionista) a fronte di modifiche delle variabili indicate. Si evidenzia inoltre l'impatto delle variazioni sul valore attuale netto degli investimenti, dei costi e dei ricavi operativi, rappresentato dal VAN di progetto.

4.2.1. Eventuale ottenimento del contributo PR-FESR

L'importo oggetto della richiesta di contributo è pari a € 995.000 oltre IVA, e fa riferimento all'intervento di efficientamento energetico e relativa progettazione.

L'ammontare massimo del contributo ottenibile è pari al 70% della spesa ammissibile, pertanto pari a **€ 696.500 IVA esclusa**.

Nello scenario che prevede l'ottenimento del suddetto contributo, nella forma di un contributo in conto capitale a favore del Concessionario, **si liberano risorse finanziarie di importo corrispondente**, le quali potranno essere utilizzate per potenziare l'intervento oggi previsto sull'Impianto.



La definizione esatta dell'entità delle risorse liberate potrà essere effettuata a seguito dell'esito dell'istruttoria regionale, prevista entro 90 (novanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle richieste di finanziamento, ossia dal 27 aprile 2023, nonché della definizione esatta delle modalità e dei tempi di erogazione.

4.2.2. Costo degli Interventi

Il costo degli Interventi costituisce una delle variabili di rilievo nella sostenibilità del progetto ed esprime la componente principale del rischio di costruzione posto a carico del Concessionario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – COSTO INTERVENTI

valori in euro IVA inclusa

Variazione costo Lavori	TIR equity	TIR progetto	VAN progetto
10,0%	5,18%	5,14%	(78.004)
7,5%	6,02%	5,45%	(53.108)
5,0%	6,84%	5,77%	(28.213)
2,5%	7,63%	6,10%	(3.317)
0% - caso base	8,42%	6,45%	21.578
-2,5%	9,22%	6,81%	46.474
-5,0%	10,02%	7,19%	71.370
-7,5%	10,82%	7,58%	96.265
-10,0%	11,61%	8,00%	121.161

Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario è molto sensibile a variazioni del costo dell'Intervento. È infatti sufficiente un incremento nell'ordine del 5% per condurre il VAN di progetto a valori negativi (- € 28 mila circa), con una contrazione del rendimento di progetto, che risulta pari al 5,8% (- 70 *basis point*).

4.2.3. Ricavi attesi da sfruttamento economico

L'ammontare dei ricavi attesi costituisce la variabile di maggior rilievo ai fini della sostenibilità del modello finanziario, rappresentando il rischio di domanda posto a carico del Concessionario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – RICAVI ATTESI

valori in euro IVA inclusa

Variazione ricavi annui	TIR equity	TIR progetto	VAN progetto
-8,0%	-2,47%	0,61%	(370.352)
-6,0%	-0,64%	2,17%	(270.421)
-4,0%	1,05%	3,65%	(173.088)
-2,0%	4,99%	5,07%	(75.755)
0% - caso base	8,42%	6,45%	21.578
2,0%	11,25%	7,79%	118.911
4,0%	13,81%	9,09%	216.244
6,0%	16,18%	10,36%	313.577
8,0%	18,49%	11,61%	410.910

Fonte: nostre elaborazioni.

Come si evince dai risultati dell'analisi, il modello è estremamente sensibile a variazioni nell'ammontare dei ricavi attesi. A fronte di una riduzione del 2% il progetto non risulta sostenibile, presentando un valore del VAN di progetto negativo (- € 76 mila) e rendimenti attesi inferiori ai valori



obiettivo, con un rendimento di progetto pari al 5,1% (-135 *basis point*) e un rendimento dei mezzi propri pari al 4,5% (-360 *basis point*).

4.2.4. Canone corrisposto dal Concedente

L'ammontare del Canone costituisce una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del modello finanziario, e rappresenta il rischio di disponibilità e di performance posto a carico del Concessionario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – CANONE

valori in euro IVA inclusa

Variazione canone annuo	TIR equity	TIR progetto	VAN progetto
-10,0%	5,54%	5,27%	(61.905)
-7,5%	6,32%	5,57%	(41.034)
-5,0%	7,06%	5,87%	(20.163)
-2,5%	7,75%	6,16%	707
0% - caso base	8,42%	6,45%	21.578

Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario è moderatamente sensibile a variazioni nell'ammontare del Canone annuo. A fronte di una riduzione del 5% il progetto non risulta sostenibile, con un valore del VAN di progetto negativo (-€ 20 mila circa) e rendimenti attesi inferiori ai valori obiettivo.

4.2.5. Costi operativi

L'ammontare dei costi operativi rappresenta una variabile rilevante ai fini della sostenibilità del PEF ed esprime il rischio della gestione operativa posto a carico del Concessionario.

ANALISI DI SENSIBILITÀ – COSTI OPERATIVI

valori in euro IVA inclusa

Variazione costi annui	TIR equity	TIR progetto	VAN progetto
-10,0%	19,84%	12,13%	448.612
-7,5%	17,17%	10,75%	341.854
-5,0%	14,45%	9,35%	235.095
-2,5%	11,57%	7,92%	128.337
0% - caso base	8,42%	6,45%	21.578
2,5%	4,61%	4,94%	(85.180)
5,0%	0,58%	3,38%	(191.939)
7,5%	-1,30%	1,75%	(298.659)
10,0%	-3,24%	-0,09%	(416.823)

Fonte: nostre elaborazioni.

Il modello finanziario è estremamente sensibile a variazioni dell'ammontare annuo dei costi operativi. È infatti sufficiente un incremento nell'ordine del 2,5% per condurre alla non sostenibilità del progetto, presentando un valore del VAN di progetto negativo (-€ 85 mila) e rendimenti attesi inferiori ai valori obiettivo, in particolare il rendimento di progetto è pari al 4,9%, con una contrazione di circa 150 *basis point* e inferiore al costo del debito.



5. INDICAZIONE DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI DESUMIBILI DAL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Gli elementi di carattere quantitativo desumibili dal PEF sono i seguenti:

- Canone annuo, pari a € 118.700 IVA e indicizzazione escluse
- costo degli Interventi, pari a € 1.205.000 IVA esclusa, comprensivo di lavori, spese tecniche, imprevisti e sicurezza
- tempo di completamento degli Interventi, pari a 1 anno dall'avvio della Concessione
- ammontare complessivo del fondo O&MRA, pari a € 180.000, IVA e indicizzazione escluse
- durata della Concessione pari a 13 anni
- valore stimato del Contratto, pari a € 12.415.036,25.



Riqualificazione e gestione impianto natatorio "Kennedy" del Comune di San Lazzaro

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
Timetable			
Contratto			
Data inizio	Data	1-set-23	
Durata	Semestri	26	13 anni
Data fine	Data	31-ago-36	
Costruzione			
Data inizio	Data	1-set-23	
Durata	Semestri	2	1 anni
Data fine	Data	31-ago-24	
Gestione			
Data inizio	Data	1-set-23	
Durata	Semestri	26	13 anni
Data fine	Data	31-ago-36	
Input Economici			
Investimento			
Interventi efficientamento energetico		946.000	
Progettazione interventi efficientamento energetico		49.000	
Impianto filtrazione ozono		160.000	
Vasca di compenso		50.000	
Valore residuo investimenti non amm		16.993	
Altri costi		5.000	
Spese predisposizione proposta		32.500	
fidejussioni fase costruzione		1.808	
Totale		1.261.301	
Totale al netto oneri accessori e spese proposta		1.205.000	
Interessi e IVA CapEx			
Oneri finanziari complessivi		370.151	interessi passivi e commissioni bancarie
Oneri finanziari fase lavori		53.125	interessi passivi e commissioni durante la costruzione
Fabbisogno IVA fase lavori		178.074	
Ammontare complessivo dell'investimento			
Fabbisogno finanziario netto fase lavori (IVA inclusa)		1.314.425	lavori iniziali + oneri finanziari fase lavori
		1.445.685	lavori iniziali + oneri finanziari fase lavori + fabbisogno IVA +/- risorse gestione
Valore del contratto			
		12.415.036,25	ricavi complessivi inflazione inclusa
Ricavi annui			
Canone		118.700	
Quote d'uso piscina		250.384	
Quote d'uso palestra		23.557	
Corrispettivi piscina		243.750	
Corrispettivi lettini		8.730	
Corrispettivi palestrina		71.946	
Corrispettivi fitness		56.551	
Corrispettivi aquastore		35.040	
Affitto bar		13.801	
Varie		6.125	
Totale Ricavi		828.585	
Costi operativi annui post intervento			
Personale		301.000	
Prestazioni professionali		41.857	
Istruttori fitness e palestrina		47.559	
Energia Elettrica		55.431	
Riscaldamento		60.833	
Acqua		37.588	
Telefono		2.079	
Manutenzione ordinaria e per sicurezza		24.161	
Igienico sanitario		26.642	
Acquisto beni		821	
Pubblicità e iniziative		3.765	
Fidejussioni e assicurazioni		5.124	
Imposte, tasse e spese contratto		581	
Acquisto e gestione merci da rivendere		23.828	
Varie e noleggi		1.146	
Costi generali		28.687	
TARI		2.500	
Costo cauzione gestione		995	
Costo fideiussione rimborso IVA		616	
Totale costi operativi a regime		665.213	
Accantonamento complessivo al fondo O&MRA		180.000	Inflazione esclusa
Accantonamento annuo al fondo O&MRA		15.000	
Giorni Credito / Debito			
Giorni credito canone		90	
Giorni credito corrispettivi		0	
Giorni credito altri ricavi		60	
Giorni debito		60	
Inflazione			
FOI		2,00%	ipotesi



Riqualficazione e gestione impianto natatorio "Kennedy" del Comune di San Lazzaro

OUTPUT SHEET: DATABOOK

Variabile	Unità di misura	Valore	Note
Input Finanziari			
Fonti di Finanziamento			
Equity	% della Finanzia. A. esplicita	30%	
Debito	% della fonti FINA esplicita	70%	
Linea IVA		178.074	
Equity	€	384.701	
Debito	€	882.910	
Totale Fonti	€	1.445.685	
Debito Senior			
Apertura	Date	1-gen-24	
Periodo di utilizzo	Yr(s)	1,0	
Periodo di rimborso (effettivo)	Yr(s)	10,0	
Metodo di rimborso	Method	Target DSCR	
DSCR Target	x	1,30	
Tasso di interesse di riferimento	%	3,12%	IRS 10 anni 20/04/23
Spread debito senior	%	3,00%	
Tasso di interesse applicato	%	6,12%	
Spese di istruttoria	% of Facility	1,50%	
Commitment Fee	% of Facility (undrawn)	0,25%	
Imposta sostitutiva	% of Facility	0,25%	
Linea IVA			
Apertura	Date	1-gen-24	
Periodo di utilizzo	Yr(s)	1,0	
Periodo di rimborso (effettivo)	Yr(s)	0,5	
Repayment Method	Method	Annuity	
Tasso di interesse di riferimento	%	3,43%	IRS 3 anni 20/04/23
Spread Linea IVA	% p.a.	2,50%	
Tasso di interesse applicato	%	5,93%	
Spese di istruttoria	% of Facility	1,50%	
Commitment Fee	% of Facility (undrawn)	0,25%	
Agency Fee	€	-	
Imposta sostitutiva	% of Facility	0,25%	
Input Fiscalità			
Ammortamento			
Interventi efficientamento energetico	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Progettazione interventi efficientamento energetico	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Impianto filtrazione ozono	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Vasca di compenso	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Valore residuo investimenti non amm	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Altri costi	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Spese predisposizione proposta	Yr(s) of Depreciation	12,0	
fidejussioni fase costruzione	Yr(s) of Depreciation	12,0	
Imposte sui Redditi			
IRES	%	24,00%	
IRAP	%	4,20%	Regione Emilia Romagna, aliquota imprese concessionarie diverse da autostrade e trafori
Indicatori di sintesi			
TIR Progetto (pre finance)	%	6,45%	CF disponibile prima delle fonti
TIR Azionista (post tax post finance)	%	8,42%	CF disponibile per i mezzi propri (FCFE)
payback period	Yr(s)	12,00	CF disponibile per i mezzi propri (FCFE)
DSCR medio	indice	1,30	
DSCR minimo	indice	1,30	
LLCR medio	indice	1,34	
LLCR minimo	indice	1,34	
Re	%	8,41%	
Rd	%	6,80%	
D/(D+E)	%	69,65%	
E/(D+E)	%	30,35%	
wacc	%	6,15%	
VAN di progetto	€	21.578	CF disponibile prima delle fonti
VAN equity	€	187	CF disponibile per i mezzi propri (FCFE)



Riqualificazione e gestione impianto natatorio "Kennedy" del Comune di San Lazzaro

OUTPUT SHEET: ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

	1-set-23		1-set-24		1-set-25		1-set-26		1-set-27		1-set-28		1-set-29		1-set-30		1-set-31		1-set-32		1-set-33		1-set-34		1-set-35		1-set-36	
	31-ago-23		31-ago-24		31-ago-25		31-ago-26		31-ago-27		31-ago-28		31-ago-29		31-ago-30		31-ago-31		31-ago-32		31-ago-33		31-ago-34		31-ago-35		31-ago-36	
totale	14		13		14		13		14		13		14		13		14		13		14		13		14		13	

Cashflow

	1-set-23		1-set-24		1-set-25		1-set-26		1-set-27		1-set-28		1-set-29		1-set-30		1-set-31		1-set-32		1-set-33		1-set-34		1-set-35		1-set-36		
	31-ago-23		31-ago-24		31-ago-25		31-ago-26		31-ago-27		31-ago-28		31-ago-29		31-ago-30		31-ago-31		31-ago-32		31-ago-33		31-ago-34		31-ago-35		31-ago-36		
Operazioni	14		13		14		13		14		13		14		13		14		13		14		13		14		13		
Operazioni																													
Ricavi																													
Canone	1.777.496	1.210.074	123.495	125.985	128.485	131.054	133.675	136.348	139.076	141.857	144.685	147.509	150.321	153.121	155.911	158.681	161.441	164.191	166.931	169.661	172.381	175.091	177.791	180.481	183.161	185.831	188.491	191.141	
Quote chiuse piscina	3.749.235	2.553.352	260.500	285.710	271.024	276.444	281.973	287.513	293.053	298.593	304.133	309.673	315.213	320.753	326.293	331.833	337.373	342.913	348.453	353.993	359.533	365.073	370.613	376.153	381.693	387.233	392.773	398.313	
Contributi piscina	352.744	24.028	24.509	24.989	25.469	25.949	26.429	26.909	27.389	27.869	28.349	28.829	29.309	29.789	30.269	30.749	31.229	31.709	32.189	32.669	33.149	33.629	34.109	34.589	35.069	35.549	36.029	36.509	
Contributi palestra	130.770	8.900	8.903	8.906	8.909	8.912	8.915	8.918	8.921	8.924	8.927	8.930	8.933	8.936	8.939	8.942	8.945	8.948	8.951	8.954	8.957	8.960	8.963	8.966	8.969	8.972	8.975	8.978	
Contributi terreni	1.300.740	8.900	8.903	8.906	8.909	8.912	8.915	8.918	8.921	8.924	8.927	8.930	8.933	8.936	8.939	8.942	8.945	8.948	8.951	8.954	8.957	8.960	8.963	8.966	8.969	8.972	8.975	8.978	
Contributi palestina	1.077.318	73.161	74.853	76.540	78.227	79.914	81.601	83.288	84.975	86.662	88.349	90.036	91.723	93.410	95.097	96.784	98.471	100.158	101.845	103.532	105.219	106.906	108.593	110.280	111.967	113.654	115.341	117.028	
Contributi fitness	848.271	58.161	58.836	60.012	61.187	62.363	63.538	64.714	65.889	67.064	68.239	69.414	70.589	71.764	72.939	74.114	75.289	76.464	77.639	78.814	79.989	81.164	82.339	83.514	84.689	85.864	87.039	88.214	
Contributi aquatore	524.684	35.741	38.466	37.195	37.229	36.837	36.445	36.053	35.661	35.269	34.877	34.485	34.093	33.701	33.309	32.917	32.525	32.133	31.741	31.349	30.957	30.565	30.173	29.781	29.389	28.997	28.605	28.213	
Affitto bar	524.684	35.741	38.466	37.195	37.229	36.837	36.445	36.053	35.661	35.269	34.877	34.485	34.093	33.701	33.309	32.917	32.525	32.133	31.741	31.349	30.957	30.565	30.173	29.781	29.389	28.997	28.605	28.213	
Altre entrate	91.715	6.248	6.372	6.500	6.628	6.756	6.884	7.012	7.140	7.268	7.396	7.524	7.652	7.780	7.908	8.036	8.164	8.292	8.420	8.548	8.676	8.804	8.932	9.060	9.188	9.316	9.444	9.572	
Varie	91.715	6.248	6.372	6.500	6.628	6.756	6.884	7.012	7.140	7.268	7.396	7.524	7.652	7.780	7.908	8.036	8.164	8.292	8.420	8.548	8.676	8.804	8.932	9.060	9.188	9.316	9.444	9.572	
Totale Ricavi	12.416.038	8.833.011	862.660	878.301	888.887	914.628	933.121	951.784	970.333	989.872	1.009.411	1.028.950	1.048.489	1.068.028	1.087.567	1.107.106	1.126.645	1.146.184	1.165.723	1.185.262	1.204.801	1.224.340	1.243.879	1.263.418	1.282.957	1.302.496	1.322.035	1.341.574	
Costi Operativi	(4.597.166)	(3.027.020)	(319.160)	(319.624)	(325.515)	(332.328)	(339.141)	(345.954)	(352.767)	(359.580)	(366.393)	(373.206)	(380.019)	(386.832)	(393.645)	(400.458)	(407.271)	(414.084)	(420.897)	(427.710)	(434.523)	(441.336)	(448.149)	(454.962)	(461.775)	(468.588)	(475.401)	(482.214)	
Personale	(625.762)	(444.119)	(45.540)	(46.004)	(46.468)	(46.932)	(47.396)	(47.860)	(48.324)	(48.788)	(49.252)	(49.716)	(50.180)	(50.644)	(51.108)	(51.572)	(52.036)	(52.500)	(52.964)	(53.428)	(53.892)	(54.356)	(54.820)	(55.284)	(55.748)	(56.212)	(56.676)	(57.140)	
Prestazioni professionali	(712.146)	(48.510)	(49.400)	(50.290)	(51.180)	(52.070)	(52.960)	(53.850)	(54.740)	(55.630)	(56.520)	(57.410)	(58.300)	(59.190)	(60.080)	(60.970)	(61.860)	(62.750)	(63.640)	(64.530)	(65.420)	(66.310)	(67.200)	(68.090)	(68.980)	(69.870)	(70.760)	(71.650)	
Energia Elettrica	(970.136)	(66.859)	(68.251)	(69.643)	(71.035)	(72.427)	(73.819)	(75.211)	(76.603)	(77.995)	(79.387)	(80.779)	(82.171)	(83.563)	(84.955)	(86.347)	(87.739)	(89.131)	(90.523)	(91.915)	(93.307)	(94.699)	(96.091)	(97.483)	(98.875)	(100.267)	(101.659)	(103.051)	
Acquisto	(954.943)	(63.291)	(64.557)	(65.823)	(67.089)	(68.355)	(69.621)	(70.887)	(72.153)	(73.419)	(74.685)	(75.951)	(77.217)	(78.483)	(79.749)	(81.015)	(82.281)	(83.547)	(84.813)	(86.079)	(87.345)	(88.611)	(89.877)	(91.143)	(92.409)	(93.675)	(94.941)	(96.207)	
Teléfono	(31.129)	(2.120)	(2.153)	(2.186)	(2.219)	(2.252)	(2.285)	(2.318)	(2.351)	(2.384)	(2.417)	(2.450)	(2.483)	(2.516)	(2.549)	(2.582)	(2.615)	(2.648)	(2.681)	(2.714)	(2.747)	(2.780)	(2.813)	(2.846)	(2.879)	(2.912)	(2.945)	(2.978)	
Manutenzione ordinaria e per sicurezza	(861.700)	(24.644)	(25.174)	(25.639)	(26.104)	(26.569)	(27.034)	(27.499)	(27.964)	(28.429)	(28.894)	(29.359)	(29.824)	(30.289)	(30.754)	(31.219)	(31.684)	(32.149)	(32.614)	(33.079)	(33.544)	(34.009)	(34.474)	(34.939)	(35.404)	(35.869)	(36.334)	(36.799)	(37.264)
Impiego sanitario	(398.929)	(87.717)	(89.411)	(91.105)	(92.799)	(94.493)	(96.187)	(97.881)	(99.575)	(101.269)	(102.963)	(104.657)	(106.351)	(108.045)	(109.739)	(111.433)	(113.127)	(114.821)	(116.515)	(118.209)	(119.903)	(121.597)	(123.291)	(124.985)	(126.679)	(128.373)	(130.067)	(131.761)	(133.455)
Altre spese	(52.772)	(3.522)	(3.539)	(3.556)	(3.573)	(3.590)	(3.607)	(3.624)	(3.641)	(3.658)	(3.675)	(3.692)	(3.709)	(3.726)	(3.743)	(3.760)	(3.777)	(3.794)	(3.811)	(3.828)	(3.845)	(3.862)	(3.879)	(3.896)	(3.913)	(3.930)	(3.947)	(3.964)	
Pubblicità e iniziative	(76.731)	(5.227)	(5.331)	(5.435)	(5.539)	(5.643)	(5.747)	(5.851)	(5.955)	(6.059)	(6.163)	(6.267)	(6.371)	(6.475)	(6.579)	(6.683)	(6.787)	(6.891)	(6.995)	(7.099)	(7.203)	(7.307)	(7.411)	(7.515)	(7.619)	(7.723)	(7.827)	(7.931)	
Fiduciarie e assicurazioni	(6.706)	(693)	(695)	(697)	(699)	(701)	(703)	(705)	(707)	(709)	(711)	(713)	(715)	(717)	(719)	(721)	(723)	(725)	(727)	(729)	(731)	(733)	(735)	(737)	(739)	(741)	(743)	(745)	
Imposte, tasse e spese contributo	(8.000)	(24.304)	(24.780)	(25.286)	(25.792)	(26.300)	(26.808)	(27.316)	(27.824)	(28.332)	(28.840)	(29.348)	(29.856)	(30.364)	(30.872)	(31.380)	(31.888)	(32.396)	(32.904)	(33.412)	(33.920)	(34.428)	(34.936)	(35.444)	(35.952)	(36.460)	(36.968)	(37.476)	(37.984)
Acquisto e gestione merci da rivendere	(557.762)	(1.189)	(1.193)	(1.217)	(1.241)	(1.265)	(1.289)	(1.313)	(1.337)	(1.361)	(1.385)	(1.409)	(1.433)	(1.457)	(1.481)	(1.505)	(1.529)	(1.553)	(1.577)	(1.601)	(1.625)	(1.649)	(1.673)	(1.697)	(1.721)	(1.745)	(1.769)	(1.793)	
Altre entrate	(20.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	
Costi generali	(420.546)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)	(25.500)
Costo cauzione gestione	(14.505)	(1.015)	(1.036)	(1.056)	(1.077)	(1.098)	(1.119)	(1.140)	(1.161)	(1.182)	(1.203)	(1.224)	(1.245)	(1.266)	(1.287)	(1.308)	(1.329)	(1.350)	(1.371)	(1.392)	(1.413)	(1.434)	(1.455)	(1.476)	(1.497)	(1.518)	(1.539)	(1.560)	
Costo indagine immobili IVA	(6.013)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	(2.571)	
Totale Costi Operativi	(10.938.864)	(7.613.989)	(681.346)	(707.794)	(721.948)	(736.100)																							

Riqualificazione e gestione impianto natatorio "Kennedy" del Comune di San Lazzaro

OUTPUT SHEET/ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

	totale													
	1-seg-23 31-ago-24	1-seg-24 31-ago-25	1-seg-25 31-ago-26	1-seg-26 31-ago-27	1-seg-27 31-ago-28	1-seg-28 31-ago-29	1-seg-29 31-ago-30	1-seg-30 31-ago-31	1-seg-31 31-ago-32	1-seg-32 31-ago-33	1-seg-33 31-ago-34	1-seg-34 31-ago-35	1-seg-35 31-ago-36	1-seg-36 31-ago-37
	14	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Period begin output Year														
Period end output Year														
Consolidated Operations	14	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Equity	384.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital	882.910	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lines IVA	178.074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow fonti di finanziamento	1.446.698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow disponibile per OMIRA	(0)	133.950	362.897	171.995	175.331	180.844	189.265	181.922	179.849	181.159	182.514	183.893	181.295	59.592
OMIRA														
di CapEX	(209.309)	-	-	-	-	-	(88.445)	-	-	-	-	-	-	-
Accantonamenti	(50.309)	-	-	-	-	-	(17.230)	-	-	-	-	-	-	-
Utilizzi	(209.309)	(15.606)	(15.519)	(16.236)	(16.561)	(16.892)	(17.230)	(17.575)	(17.926)	(18.285)	(18.651)	(19.024)	(19.404)	-
Cashflow netto OMIRA	-	(16.656)	(16.518)	(16.241)	(16.230)	(16.892)	(17.230)	(17.575)	(17.926)	(18.285)	(18.651)	(19.024)	(19.404)	-
Cashflow disponibile per servizio del debito	(0)	118.344	347.689	155.750	159.101	163.951	152.134	164.347	161.922	162.874	163.863	164.779	162.331	59.592
Servizio del debito														
Debito Senior: interessi e spese	(917.936)	(59.842)	(48.893)	(45.447)	(40.897)	(35.431)	(30.453)	(24.982)	(19.824)	(12.334)	(5.405)	-	-	-
Debito Senior: Capitale	(802.910)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)	(74.300)
Linea IVA: Interessi e spese	(6.715)	(8.214)	(1.502)	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Linea IVA: Capitale	(178.074)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cashflow servizio del debito	(1.387.726)	(92.929)	(308.417)	(119.814)	(122.131)	(126.117)	(117.027)	(126.421)	(124.656)	(126.287)	(126.029)	(126.029)	(126.029)	(126.029)
Free Cashflow available to equity	748.200	(0)	38.652	35.944	36.639	37.235	35.108	37.926	37.967	37.588	38.535	38.779	38.221	59.592
Cash Balance BOP	-	(0)	25.415	64.067	100.011	136.650	174.485	209.593	247.520	284.886	322.472	361.307	526.086	688.607
Cash Balance EOP	(0)	25.415	64.067	100.011	136.650	174.485	209.593	247.520	284.886	322.472	361.307	526.086	688.607	748.200



Riqualficazione e gestione impianto natatorio "Kennedy" del Comune di San Lazzaro

OUTPUT SHEET/ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

	1-seg-23	1-seg-24	1-seg-25	1-seg-26	1-seg-27	1-seg-28	1-seg-29	1-seg-30	1-seg-31	1-seg-32	1-seg-33	1-seg-34	1-seg-35	1-seg-36	1-seg-37
	31-ago-24	31-ago-25	31-ago-26	31-ago-27	31-ago-28	31-ago-29	31-ago-30	31-ago-31	31-ago-32	31-ago-33	31-ago-34	31-ago-35	31-ago-36	31-ago-37	
totale	14	13	14	13	14	13	14	13	14	13	14	13	14	13	

Conto Economico

Ricavi	121.074	123.485	125.865	131.054	133.675	136.349	139.076	141.857	144.695	147.598	150.540	153.551	-	-
Canone	255.382	260.500	265.710	276.444	281.873	287.613	293.365	299.232	305.217	311.321	317.549	323.898	-	-
Quota Euro piscina	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	3.746.735	-	-
Quota Euro natatorio	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	255.008	-	-
Contributi piscina	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	3.696.772	-	-
Contributi natatorio	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	8.904	-	-
Contributi piscina	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	1.077.319	-	-
Contributi natatorio	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	58.161	-	-
Contributi piscina	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	648.271	-	-
Contributi natatorio	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	14.077	-	-
Alfio bar	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	206.659	-	-
Alfio bar	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	91.715	-	-
Varie	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	6.247	-	-
Varie	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	853.011	-	-
Totale Ricavi	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	12.415.038	-	-
Costi Operativi	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	(4.507.155)	-	-
Personale	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	(42.654)	-	-
Prestazioni professionali	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	(48.510)	-	-
Interruttori fitness e palestra	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	(66.658)	-	-
Manutenzione	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	(91.196)	-	-
Riscaldamento	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	(562.845)	-	-
Acqua	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	(31.179)	-	-
Teléfono	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	(2.120)	-	-
Manutenzione ordinaria e per sicurezza	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	(91.790)	-	-
Manutenzione straordinaria	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	(27.174)	-	-
Acquisto beni	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	(12.200)	-	-
Publicità e iniziative	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	(6.377)	-	-
Fiduciazioni e assicurazioni	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	(6.709)	-	-
Imposte, tasse e spesa contratto	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	(24.364)	-	-
Contributi	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	(17.160)	-	-
Varie e noleggi	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	(429.560)	-	-
Costi generali	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	(32.500)	-	-
TARI	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	(14.905)	-	-
Costo gestione impianto	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	-	-
Costo gestione impianto	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	(1.015)	-	-
Accantonamento al fondo OAMRA	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	-	-
Totale Costi Operativi	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	(18.848.174)	-	-
EBITDA	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	2.166.883	-	-
EBITDA %	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	-	-
Ammortamenti	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	(1.281.073)	-	-
EBIT	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	885.790	-	-
EBIT %	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	-	-
Debito Senior: Interessi e spese	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	(344.827)	-	-
Linea IVA: Interessi e spese	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	(15.269)	-	-
Totali Oneri Finanziari	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	(360.096)	-	-
EBT	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	525.694	-	-
EBT %	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	-	-
Imposta sul reddito	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	-	-
RISULTATO NETTO	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	354.489	-	-
RN %	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	-	-

Stato Patrimoniale Sintetico

Attivo	1.281.073	1.174.317	1.067.561	960.005	854.048	747.293	640.537	533.761	427.024	320.298	213.512	106.756	0	0
Immobilitazioni nette	1.281.073	1.174.317	1.067.561	960.005	854.048	747.293	640.537	533.761	427.024	320.298	213.512	106.756	0	0
Attivo Corrente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito IVA	178.074	168.231	101.630	105.844	108.083	110.224	114.677	118.510	121.686	124.300	124.300	124.300	-	-
Crediti commerciali	97.876	99.833	103.868	105.844	108.083	110.224	114.677	118.510	121.686	124.300	124.300	124.300	-	-
Credito OAMRA	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	31.524	-	-
Totale	276.548	300.684	197.421	251.208	308.216	383.192	438.878	483.064	529.834	570.124	610.124	648.124	-	-
Passiva	(53.867)	(46.009)	(46.518)	(47.548)	(48.727)	(49.764)	(50.751)	(51.759)	(52.785)	(53.832)	(54.900)	(56.000)	-	-
Debiti commerciali	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	-	-
Debito IVA	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	(16.494)	-	-
Debito Senior	(882.919)	(851.136)	(772.259)	(616.627)	(536.342)	(438.769)	(338.309)	(232.579)	(118.624)	(11.765)	(1.389)	(6.175)	-	-
Linea IVA	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	(178.074)	-	-
Debito OAMRA	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	(31.524)	-	-
Totale	(1.133.146)	(1.074.426)	(967.166)	(867.166)	(783.867)	(704.012)	(630.039)	(561.295)	(497.249)	(431.354)	(371.888)	(314.808)	-	-
Capitale investito netto	423.877	405.974	404.222	408.568	420.288	437.043	460.224	480.277	507.444	527.144	554.181	584.191	-	-
Equity	384.701	384.701	384.701											

