

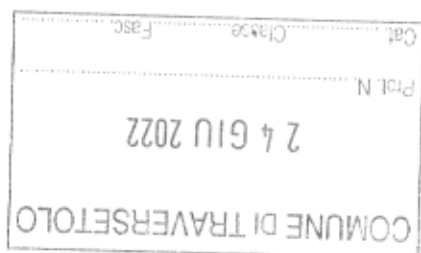


COMUNE DI TRAVERSETOLO

24 GIU 2022

Prot. N. ....

Cat. .... Classe. .... Fasc. ....



**Spett.le**

**Comune di Traversetolo**

**Ufficio Scuola, Sport,**

**Associazionismo, Benessere Animale**

**Dott.ssa Ilaria Bolondi**

**Oggetto: Relazione su Piano economico-finanziario previsionale per la gestione del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo e investimenti connessi e accessori.**

A seguito dell'incarico affidato alla ns. Società, abbiamo predisposto il Piano economico-finanziario previsionale per la gestione con investimenti connessi e accessori del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo, e la presente relazione illustrativa delle assunzioni base sottostanti la predisposizione del Piano, della modalità di stima dei ricavi e dei costi presenti negli schemi di Conto economico e Stato Patrimoniale, nel rispetto del Principio di competenza economica, nonché del rendiconto finanziario e degli indicatori economico-finanziari di riferimento della concessione.

Il Piano ipotizza il valore del capitale investito (suddiviso fra capitale di rischio e capitale di terzi) ritenuto necessario per intraprendere l'attività di gestione del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo e per l'effettuazione dei significativi investimenti connessi (come meglio individuati nel capitolato).

Il Comune utilizzerà le informazioni indicate nella presente relazione per la redazione del bando di gara per la concessione di gestione del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo con investimenti connessi e accessori. La base di gara dell'offerta economica consisterà nell'indicazione (al rialzo) di un canone attivo annuale a favore del Comune di Traversetolo quale canone di concessione

Organismo accreditato da ACCREDITA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI ISO 50115:2018

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicuality

**Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930

Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**

Mata: Fiorana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORIZZAZIONE  
DELLA CONCORRENZA  
DELL' MERCATO

Rating di legalità ★ ★ ★



Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore

**E**  
COMUNE DI TRAVERSETOLO  
Comune di Traversetolo  
Protocollo N.0011845/2022 del 24/06/2022



utile a remunerare l'indisponibilità della struttura da parte del Comune e compensare la concessione di sfruttare economicamente, attraverso la gestione, gli "Impianti sportivi" comunali, il tutto garantendo in ogni caso l'equilibrio economico e finanziario della gestione complessiva.

Restiamo a disposizione per ogni chiarimento risultasse necessario e porgiamo cordiali saluti.

San Miniato (Pi), 23 giugno 2022

**Centro Studi Enti Locali**

*Dott. Enrico Ciullo*

*Dott. Alessandro Braccini*

**Allegato:** "Relazione su Piano economico-finanziario previsionale per la gestione del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo con investimenti connessi e accessori."

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicuality

**Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**

Malta: Fioriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★ ★ ★



Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



**CentroStudi®**  
EntiLocali

## COMUNE DI TRAVERSETOLO (PR)

# RELAZIONE SU PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PREVISIONALE PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO POLIVALENTE CON INVESTIMENTI CONNESSI E ACCESSORI

Giugno 2022

Organismo accreditato da ACCREDITA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CE EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicality

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudiantilocali.it](mailto:segreteria@centrostudiantilocali.it); [centrostudiantilocali@pec.it](mailto:centrostudiantilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice Fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORITÀ GARANTE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



## Premesse

Il Comune di Traversetolo ha incaricato Centro Studi Enti Locali S.p.A. per la predisposizione del Piano economico-finanziario previsionale inerente la gestione in concessione del complesso sportivo polivalente e di redigere la presente relazione illustrativa, con individuazione dell'entità del canone di concessione che il Concessionario dovrà riconoscere al Comune, quale remunerazione dell'indisponibilità della struttura da parte dello stesso nonché quale partita compensativa degli eventuali vantaggi economici derivanti dallo sfruttamento degli "Impianti sportivi" comunali, il tutto senza che il Concessionario comprometta l'equilibrio economico e finanziario della gestione complessiva lungo tutto l'arco di durata della concessione.

Il Piano economico finanziario dovrà essere allegato agli atti di gara per l'affidamento in concessione del servizio.

Nel presente lavoro vengono individuati e descritti tutti i costi preventivabili per la gestione del centro sportivo polivalente, nonché tutti i ricavi connessi, determinati applicando le tariffe di servizio approvate dal Comune.

Di seguito viene illustrato il contenuto del "Piano economico-finanziario previsionale" correlato all'operazione in oggetto.

## 1. Redazione del Conto economico

### 1.1. La costruzione del "Piano economico-finanziario" dell'operazione

#### 1.1.1. La documentazione esaminata

Per la redazione del Piano in oggetto è stata esaminata la seguente documentazione e sono state prese a riferimento le seguenti informazioni:

- documentazione costi e ricavi 2020;
- tariffe di servizio in vigore;
- informazioni riguardo ai costi di esercizio comunicati nei *meeting* svoltisi durante l'incarico.

Nel prosieguo della trattazione verranno specificate le varie voci di costi e dei correlati ricavi.

Organismo accreditato da AGCREDIA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNICO EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicality

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★★ ★



Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



### 1.1.2. Note metodologiche e di lettura al Piano economico-finanziario 2022-2036

Prima di procedere all'analisi delle varie poste contabili del "Piano economico-finanziario", riportiamo le ipotesi sottese alla redazione del Piano.

#### Ipotesi:

- il centro sportivo polivalente sarà usufruibile dagli utenti per 12 mesi l'anno;
- le previsioni economico finanziarie non sono state incrementate negli anni in ragione del fatto che, alla data di redazione del presente elaborato, il Comune non prevede di aumentare le tariffe nel prossimo futuro.

Considerato l'attuale aumento generalizzato dei costi è stata prevista prudenzialmente l'indicizzazione dei costi stessi attraverso l'applicazione di una percentuale di inflazione stimata pari al 1% annuo per l'intera durata della concessione.

Resta comunque inteso che l'Amministrazione dovrà provvedere, lungo tutto l'arco della durata della concessione, al monitoraggio continuo degli andamenti economico finanziari della concessione al fine di verificare il perdurare dell'equilibrio economico-finanziario della concessione stessa e di acquisire le informazioni contabili (oltre a quelle qualitative) per addivenire ad una corretta e congrua rimodulazione del Pef finalizzata al ripristino dell'equilibrio economico-finanziario della concessione nell'eventualità pervenisse una richiesta di atto integrativo da parte del Concessionario.

### 1.1.3. Ricavi

#### Ricavi Tennis

La determinazione dei ricavi stimati nel Pef, relativi al Tennis, è ricavata dalla moltiplicazione della media aritmetica degli accessi ai campi per le tariffe di ingresso in vigore, al netto dell'Iva.

Relativamente agli accessi, sono stati preventivati come di seguito riportato.

In prima istanza sono stati stimati i giorni annui "estivi" (periodo 1/6 - 30/9) pari a 120 e quelli "invernali" (1/1 - 31/5 e 1/10 - 31/12) pari a 240, dopodiché sono stati individuati i giorni feriali e festivi/prefestivi per ogni periodo. Inoltre, sono state ipotizzate le ore di accesso giornaliera sia per la categoria bambini che per la categoria adulti per entrambi i periodi "estivo" e "invernale".

Organismo accreditato da ACCREDIA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicuality

#### **Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06 42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### **Delegazioni territoriali ITALIA:**

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### **Delegazioni territoriali EUROPA:**

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORITÀ GARANTE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★ ★ ★

**CIFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



Di seguito le tabelle riassuntive:

Periodo	Giorni Totali	Giorni Feriali	Giorni festivi/prefestivi
Estivo	120	86	34
Invernale	240	174	66

Periodo	Descrizione	Ore Adulti	Ore Bambini
Estivo	Utilizzo giornaliero giorni feriali campo tennis	6	3
Estivo	Utilizzo giornaliero giorni festivi campo tennis	9	-
Invernale	Utilizzo giornaliero giorni feriali campo tennis	4	3
Invernale	Utilizzo giornaliero giorni festivi campo tennis	5	-

Si riportano di seguito le tariffe (comprehensive di Iva) in vigore per il Circolo tennis:

Tariffe Tennis	
Descrizione	Euro
Tessera associativa (anno solare)	20,00
Socio singolo (a persona)	8,00
Non socio singolo (a persona)	10,00
Socio doppio (a persona)	5,00
Non socio doppio (a persona)	7,00
Under 16 socio fino ore 17,00 (dal Lun al Ven a persona)	5,00
Under 16 non socio fino ore 17,00 (dal Lun al Ven a persona)	8,00
Supplemento riscaldamento	4,00
Supplemento luce	4,00

Ipotizzando un utilizzo del tennis per partite in "doppio" pari al 20% del tempo totale stimato, di seguito si riporta la tabella riepilogativa della stima relativa ai ricavi del campo polivalente:

Voce di ricavo	Utilizzo medio (ore)	Tariffa Campo riparametrata ad ora (netto Iva)	Ricavi ipotizzati
Adulti estivo (singolo)	617	€ 15,57	€ 9.609,02
Adulti estivo (doppio)	206	€ 20,49	€ 4.221,31
Bambini estivo (singolo)	194	€ 11,48	€ 2.226,23
Bambini estivo (doppio)	65	€ 22,13	€ 1.438,52
Adulti invernale (singolo)	770	€ 18,85	€ 14.516,39
Adulti invernale (doppio)	257	€ 23,77	€ 6.109,02
Bambini invernale (singolo)	392	€ 14,75	€ 5.783,61
Bambini invernale (doppio)	131	€ 25,41	€ 3.328,69

Organismo accreditato da AGREDIA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicality

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06 42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudentilocali.it](mailto:segreteria@centrostudentilocali.it); [centrostudentilocali@pec.it](mailto:centrostudentilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



Nella tabella seguente, invece, sono riportate le tariffe (comprensive di Iva) degli abbonamenti su base semestrale nonché il numero degli abbonamenti ipotizzabili per ogni semestre:

Tariffe abbonamenti Tennis		
Descrizione	Euro	Nr. abbonamenti per semestre
Tariffe corso Under 16 (mono-settimanale)	422,50	6
Tariffe corso Under 16 (bi-settimanale)	580,00	6
Tariffe corso Adulti (mono-settimanale)	445,00	5
Tariffe corso Adulti (bi-settimanale)	715,00	5

Sulla base dei dati sopra riportati, sono stati determinati i ricavi stimati per i corsi Tennis sintetizzati nella tabella di seguito riportata:

Voce di ricavo	Nr. Abbonamenti per semestre (ore)	Nr. Semestri	Tariffa corso (netto Iva)	Ricavi ipotizzati
Corso Under 16 (mono-settimanale)	6	2	€ 346,31	€ 4.155,74
Corso Under 16 (bi-settimanale)	6	2	€ 475,41	€ 5.704,92
Corso Adulti (mono-settimanale)	5	2	€ 364,75	€ 3.647,54
Corso Adulti (bi-settimanale)	5	2	€ 586,07	€ 5.860,66

Con riferimento al ricavo relativo alla quota sociale, stimato in € 2.000, è stato determinato ipotizzando un numero di tessere annue pari a 100.

#### Ricavi Padel

I ricavi rientranti in tale categoria sono stati stimati partendo da dati storici di altri campi da padel della provincia di Parma. Relativamente agli orari di utilizzo sono state fatte le medesime ipotesi dell'utilizzo dei campi da tennis.

Di seguito si riportano le tariffe (comprensive di Iva) per persona relative ai campi da padel:

Tariffe Padel	
Descrizione	Euro
1 h (a persona)	10,00
1h e 1/2 (a persona)	14,00
2 h (a persona)	18,00

Di seguito si riportano le ore di utilizzo ipotizzate per i campi da Padel:

Organismo accreditato da ACCREDITA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNICE EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione qualità UNI EN ISO 9001 certificato da Certiquality

#### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06 42870930

Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### Delegazioni territoriali EUROPA:

Mata: Fiorana FRN 1032 - St. Thomas Street



Periodo	Giorni Totali	Giorni Feriali	Giorni festivi/prefestivi
Estivo	120	86	34
Invernale	240	174	66

Periodo	Descrizione	Ore Adulti
Estivo	Utilizzo giornaliero giorni feriali campo Padel	6
Estivo	Utilizzo giornaliero giorni festivi campo Padel	9
Invernale	Utilizzo giornaliero giorni feriali campo Padel	4
Invernale	Utilizzo giornaliero giorni festivi campo Padel	5

Stimando l'utilizzo dei campi da Padel sopra riportati, attraverso l'applicazione di "pesi" di ponderazione per ciascun differente utilizzo degli stessi (70% utilizzo per 1h, 20% per 1,5h e 10% per 2h), e moltiplicando il risultato ottenuto per la tariffa del singolo campo, si determinano di conseguenza i ricavi stimati per la disciplina del Padel che sono sintetizzati nella tabella di seguito riportata:

Voce di ricavo	Utilizzo medio (ore)	Tariffa Campo riparametrata ad ora (netto Iva)	Ricavi ipotizzati
Padel estivo 1h (4 persone)	575	€ 32,79	€ 18.865,57
Padel estivo 1h e ½ (4 persone)	164	€ 30,60	€ 5.030,82
Padel estivo 2 h (4 persone)	82	€ 29,51	€ 2.425,57
Padel invernale 1h (4 persone)	718	€ 32,79	€ 23.547,54
Padel invernale 1h e ½ (4 persone)	205	€ 30,60	€ 6.279,34
Padel invernale 2h (4 persone)	103	€ 29,51	€ 3.027,54

### Altri Ricavi

I ricavi ricompresi in tale categoria sono stati stimati in maniera forfettaria in quanto residuali.

Con riferimento, invece, ai ricavi da affitto d'azienda (bar), previsto a partire dall'annualità 2023, l'importo è pari ad Euro 17.000 (oltre Iva 22% come per legge), ed è riferito al canone attivo che il Concessionario richiederà a terzi per la gestione dello stesso (nel caso di affitto d'azienda) o al reddito operativo lordo (ricavi-costi) generato dall'attività "Bar" (nel caso di gestione diretta). La struttura che ospiterà il bar, con

Organismo accreditato da ACCREDIA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione qualità UNI EN ISO 9001 certificato da Certiquality

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★ ★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Fedepriacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore





investimento a totale carico dell'Amministrazione comunale<sup>1</sup>, sarà completata/collaudata entro la fine dell'anno 2022 e sarà operativa e a disposizione del concessionario a partire dall'annualità 2023.

Inoltre, sono stati previsti, Euro 6.000 a titolo di introiti derivanti da sponsorizzazioni.

### 1.1.4. **Costi**

I costi della gestione sono stati determinati facendo riferimento ai dati risultanti dell'esperienza di gestione degli anni scorsi e, qualora non rintracciabili, sulla base di stime.

Di seguito riportiamo l'analisi delle varie voci contabili di costo.

#### *Costi per Utenza energia termica (riscaldamento)*

Gli oneri derivanti da "Riscaldamento" dei locali sono stati ipotizzati in Euro 20.000 oltre Iva, successivamente per gli anni 2023 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

#### *Costi per Utenza energia elettrica*

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati in Euro 5.000 oltre Iva, successivamente per gli anni 2023 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

#### *Costi per Utenza Servizio idrico*

Gli oneri in questione sono stati ipotizzati in Euro 4.000 oltre Iva, successivamente per gli anni 2023 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

<sup>1</sup> Con riferimento alla struttura "Bar" si fa presente che l'investimento verrà realizzato dal Comune di Traversetolo e prevede la sola realizzazione strutturale, impiantistica e la fornitura e posa in opera del "bancone bar". Il Concessionario dovrà farsi carico della fornitura delle attrezzature, degli arredi e di tutto quanto necessario all'apertura al pubblico e fruizione del bar.



### *Costi per Telefonia*

Gli oneri in questione, anche in ragione della possibilità odierna di stipulare contratti a canoni ribassati o *flat*, sono stati ipotizzati in Euro 600 oltre Iva, per il primo anno e successivamente per gli anni 2023 e seguenti il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

### *Polizze RCT:*

La stima della voce di costo in questione è stata effettuata forfettariamente prendendo a riferimento i prezzi medi di mercato per la tipologia di spesa e l'attività oggetto di concessione ed è determinata in misura pari ad Euro 1.500, oltre Iva, per il primo anno, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

### *Oneri bancari:*

La stima della voce di costo in questione è stata effettuata forfettariamente prendendo a riferimento i prezzi medi di mercato per la tipologia di spesa e l'attività oggetto di concessione ed è determinata in misura pari ad Euro 500, oltre Iva, per il primo anno successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%)

### *Costi per manutenzioni ordinarie immobile, manutenzione del verde, campi e beni strumentali*

I costi in questione sono stati ipotizzati in Euro 9.000 annui, oltre Iva, per il primo anno e, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

### *Costi per pulizie servizi igienici e sanificazioni*

Per quanto riguarda tale voce, è stata ipotizzata una spesa pari ad Euro 1.000, oltre Iva, per il primo anno e, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d'inflazione ipotizzato (1%).

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CE EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certiquality

### **Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★ ★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



### *Costi per beni di consumo*

Per quanto riguarda i “beni di consumo”, è stata ipotizzata una spesa pari ad Euro 1.000, oltre Iva, per il primo anno e, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d’inflazione ipotizzato (1%).

### *Costi amministrativi*

La voce è stata ipotizzata, comprendente le spese per “consulenza amministrativo contabile e tenuta paghe”, “canoni e assistenza software” e “servizi amministrativi vari”, stimata in un ammontare complessivo pari ad Euro 8.000, oltre Iva, per il primo anno e, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d’inflazione ipotizzato (1%).

Le voci in questione sono state stimate sulla base dei prezzi medi di mercato applicati ad Aziende di dimensioni simili a quella ipotizzata con riferimento all’oggetto di concessione nonché sulla base delle tariffe professionali di riferimento.

### *Imposte e tasse varie*

Per quanto riguarda tale voce è stata ipotizzata una spesa forfettaria pari ad Euro 2.000.

### *Costi per Tassa smaltimento rifiuti*

La voce “Tassa rifiuti” è stata valorizzata per Euro 1.250 tenuto conto delle attività svolta e delle dimensioni dell’immobile adibito a centro sportivo polivalente.

### *Oneri diversi di gestione*

La voce in questione è stata quantificata in Euro 1.500 annui, oltre Iva, per il primo anno e, successivamente per gli anni 2023 il dato è aggiornato annualmente al tasso d’inflazione ipotizzato (1%), al fine di tener conto delle altre spese varie che il concessionario riteniamo dovrà sostenere; in base ai riscontri effettuati sulle gestioni passate mediante tale voce si attesta nella cifra indicata.

Organismo accreditato da ACCREDITA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CE EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 3001  
certificato da Certiquality

### **Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06 42870930

Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice Fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### **Delegazioni territoriali ITALIA:**

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### **Delegazioni territoriali EUROPA:**

Marta; Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORITÀ GARANTE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★ ★ ★



Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



### Costi per il personale

Il costo del personale dipendente è stato determinato ipotizzando l'assunzione di unità/uomo annuo pari a 1 unità, con mansioni di custode/addetto pulizie, così come di seguito riportato:

	giugno - settembre	ottobre - maggio	Totale
N. dipendenti	1	0,5 (1 part-time orizz.)	1

	N. mesi	N. dipendenti	N. mensilità	Costo medio mensile <sup>2</sup>	Costo totale annuo
giugno - settembre	4	1	4	2.000,00	8.000,00
ottobre - maggio	8	0,5 (1 part-time orizz.)	4	2.000,00	8.000,00
<b>Totale</b>	<b>12</b>		<b>8</b>		<b>16.000,00</b>

Il compenso per i maestri di Tennis, sulla base dell'andamento della spesa storica dell'uscente concessionario, è stato ipotizzato per un ammontare di Euro 15.000 annui.

Con riferimento alla voce "stipendio dirigenziale" si fa presente che la stessa è stata prevista quale remunerazione per l'attività dirigenziale svolta dall'imprenditore/direttore tecnico in ammontare di Euro 7.000.

### Imposte dell'esercizio

La voce "Irap dell'esercizio" è stata ipotizzata determinando il valore della produzione netta come previsto per le società commerciali e applicando l'aliquota di riferimento del 3,9%, stabilita dall'art. 16, comma 1, del Dlgs. n. 446/1997.

Per quanto afferisce le "Imposte sui redditi", precisiamo che non è possibile determinare a priori quale Imposta dovrà essere applicata al Concessionario in quanto, nel caso in cui il Concessionario risulti essere Impresa individuale o Società di persone (Snc e Sas), sarà soggetto all'Irpef progressiva, direttamente nel primo caso o per trasparenza nel secondo, mentre se il Concessionario rientra tra i soggetti di cui all'art. 73, del Dpr. n. 917/1986 (Srl, Spa, Società Cooperative, ecc.), sarà soggetto all'Ires proporzionale nella misura del 24%, ai sensi dell'art. 77, comma 1, del Dpr. n. 917/1986; ulteriori diversità di determinazione della base imponibile caratterizzano le cooperative sociali.

<sup>2</sup> Il costo medio mensile è determinato dividendo per 12 mesi il costo medio annuo di un dipendente liv. VII di un'azienda del Settore del terziario della distribuzione e dei servizi, così come determinato nelle tabelle rilasciate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

Organismo accreditato da ACCREDA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CE EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certiquality

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★ ★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



Per ragioni di semplicità di calcolo si è ipotizzata una soggezione del Concessionario all'Ires; di conseguenza, le Imposte sul reddito sono state quantificate prendendo come base imponibile il reddito ante-imposte e come aliquota di calcolo il 24%.

## 2. Stato Patrimoniale

### 2.1. Il Piano degli investimenti

Lo Stato Patrimoniale tiene conto del Piano degli investimenti così come dettagliatamente riportato prospetto del Pef.

<b>IMPANTI SPORTIVI TENNIS</b>	
<b>INTERVENTI CONCESSIONARIO</b>	<b>367.159,00</b>
<b>Impianti Tennis/Padel:</b>	
Allestimento cantiere	5.000,00
N. 3 campi da gioco padel	150.000,00
Nuova copertura mobile campi terra rossa	70.000,00
Riqualificazione o nuova realizzazione tribuna campi da tennis in terra rossa	30.000,00
Ampliamento spogliatoi campi da Tennis in terra rossa	100.000,00
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	12.159,00
Progettazione definitiva, esecutiva, direzione lavori e collaudo	42.841,00
<b>TOTALE INVESTIMENTO</b>	<b>410.000,00</b>

Il costo di tali lavori è previsto che venga ammortizzato in ragione di tutto l'arco di durata della concessione dal momento che concorrono in maniera pluriennale alla formazione del reddito d'esercizio.

### 2.2. Equity

Per la realizzazione degli investimenti è stato previsto l'apporto di capitale di rischio da parte del Concessionario per un ammontare di Euro 150.000.

È stato inoltre considerato un costo del capitale di rischio pari al 4%, calcolato sulla base del rendimento degli investimenti privi di rischio (BTP 15 anni) pari a 1,6% e aggiungendo uno *spread* di 2,4 punti percentuali in relazione ai rischi legati alla specifica attività svolta.

Tale percentuale è valutata come sufficiente remunerazione per l'investitore.

Organismo accreditato da ACCREDIA



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certiqually

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06 42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORITÀ GARANTE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★ ★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1283) in qualità di aderente sostenitore



### 2.3. Debt

Per la realizzazione degli investimenti è stato previsto l'accensione di un finanziamento da parte del Concessionario per un ammontare di Euro 260.000, al tasso d'interesse del 4%, con piano di ammortamento stabilito in 15 anni, pari alla durata della concessione.

### Conclusioni

I dati del Piano economico-finanziario riportati nell'Allegato e previsti/analizzati all'interno del presente lavoro permettono di garantire l'equilibrio economico-finanziario della concessione e ipotizzare un canone di concessione annuo a favore del Comune di Traversetolo da porre quale variabile economica a base di gara.

Tale canone, stabilito pari a zero quale base d'asta e sul quale il concessionario presenterà nell'offerta economica di gara un importo a rialzo, dovrà essere di ammontare adeguato a non compromettere l'equilibrio economico-finanziario della gestione del complesso sportivo polivalente del Comune di Traversetolo, con realizzazione di investimenti connessi e accessori, per l'intera durata della concessione, tenuto conto dei costi ipotizzati nella presente relazione con margini sufficienti di prudenza.

Il Piano economico-finanziario allegato, insieme alle stime avanzate all'interno della presente Relazione, permette la copertura dei costi d'esercizio determinando un utile netto (utile netto medio annuo pari a circa Euro 12.000), che permette di remunerare il capitale di rischio da apportare per l'investimento iniziale che il concessionario dovrà effettuare e per remunerare il rischio d'impresa.

In merito si specifica che la quota di "Stipendio direzionale" pari ad Euro 7.000,00 annui, è stata prevista all'interno dei costi del personale ed è ritenuta sufficiente per remunerare la direzione da parte del soggetto economico concessionario.

### Parametri economico finanziari di riferimento

Tenuto conto delle ipotesi di cui in premessa e delle previsioni delle voci di costo e di ricavo sopra dettagliatamente descritte e motivate, i parametri economico finanziari risultanti dal Piano economico finanziario, da prendere in considerazione per eventuali future richieste di atti integrativi (da parte del concessionario e/o del concedente) e/o azioni di rimodulazione del Piano al fine di garantire il riequilibrio

Organismo accreditato da ACCREDITA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certiquality

#### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**  
Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**  
Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



economico-finanziario della concessione, vengono di seguito riportati<sup>3</sup>:

1) Il Tasso Interno di Rendimento (**TIR**) viene definito come il tasso di attualizzazione in corrispondenza del quale il risultato economico di un'operazione si annulla (VAN pari a 0).

Sotto un'altra accezione, il TIR può essere interpretato come misura di redditività lorda, espressione del rendimento ricavabile dalla realizzazione dell'investimento calcolato senza tenere in considerazione il costo delle risorse impiegate (*Tir unlevered*). Come per il VAN, anche il TIR può essere calcolato tenendo presente anche il ricorso a fonti di copertura diverse dai mezzi propri (*TIR levered*). Dal punto di vista economico finanziario, dunque, un criterio per valutare se la realizzazione dell'investimento sia o meno conveniente è la presenza di un rendimento, misurato dal TIR, superiore o al più uguale al costo delle fonti necessarie per finanziarlo.

**TIR levered = 7,488%;**

2) Il Valore Attuale Netto (**VAN**) rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Un VAN positivo o pari a zero testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altre ulteriori destinazioni. Qualunque investimento produca quindi un VAN  $\geq 0$  crea valore. Il calcolo del Valore Attuale Netto collegato ad una specifica iniziativa prevede normalmente un procedimento articolato in due passaggi: il primo, in cui la valutazione viene svolta considerando il progetto di investimento nell'ipotesi di finanziamento con apporto esclusivo di capitale proprio (ipotesi *all equity*); in tal caso il tasso di attualizzazione da impiegare rispecchierà il solo costo del capitale di rischio, corrispondente al rendimento richiesto dagli azionisti in assenza di indebitamento (VAN *unlevered*); il secondo passaggio considera invece la possibilità di ricorso a fonti di copertura esterne in aggiunta ai mezzi propri messi a disposizione dagli azionisti (VAN *levered*).

**VAN levered = Euro 102.814 (tasso di attualizzazione 4%).**

<sup>3</sup> Definizioni rilasciate dall'unità tecnica finanza di progetto, Dipartimento per la programmazione e il Coordinamento della Politica Economica – Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 5001  
certificato da Certiquality

## Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237

Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930

Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)

Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233

Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677

Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

### Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

### Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



Rating di legalità ★ ★ ★

**FEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore



San Miniato (Pi), 23 giugno 2022

**Centro Studi Enti Locali**

*Dott. Enrico Ciullo*

*Dott. Alessandro Braccini*

Organismo accreditato da ACCREDIA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI

**CQY**  
CERTICALITY

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN 50363:2017

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certicality

**Centro Studi Enti Locali S.p.a.**

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

**Delegazioni territoriali ITALIA:**

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

**Delegazioni territoriali EUROPA:**

Malta: Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



AUTORITÀ GARANTE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy (n. FP-1263) in qualità di aderente sostenitore





**CentroStudi®**  
EntiLocali

COMUNE DI TRAVERSETOLO  
24 GIU 2022  
Prot. N. ....  
Cat. .... Cl. .... Fasc. ....

# COMUNE DI TRAVERSETOLO (PR)

## PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PREVISIONALE PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO POLIVALENTE CON INVESTIMENTI CONNESSI E ACCESSORI

Giugno 2022

Organismo accreditato da ACCREDA

SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



UNI EN ISO 9001:2015  
UNI CEI EN ISO/IEC 27001:2007

Azienda con sistema di gestione  
qualità UNI EN ISO 9001  
certificato da Certiqualty

### Centro Studi Enti Locali S.p.a.

Via della Costituente, 15 - 56024 San Miniato (PI) - tel. 0571 469222 - 469230 - fax. 0571 469237  
Via Augusto Valenziani, 12 - 00187 Roma - tel. 06.42870930  
Via Santorelli, 8 - 10095 Grugliasco - Torino

Web: [www.entilocaliweb.it](http://www.entilocaliweb.it) - E-mail: [segreteria@centrostudientilocali.it](mailto:segreteria@centrostudientilocali.it); [centrostudientilocali@pec.it](mailto:centrostudientilocali@pec.it)  
Partita Iva/V.A.T. code IT 02998820233 - Codice fiscale 02998820233  
Registro delle Imprese di Pisa n. 02998820233 R.E.A. di Pisa n. 137677  
Capitale Sociale Euro 500.000,00 (interamente versato)

#### Delegazioni territoriali ITALIA:

Abruzzo, Calabria, Lazio, Liguria, Lombardia,  
Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna,  
Sicilia, Trentino-Alto Adige, Veneto

#### Delegazioni territoriali EUROPA:

Malta; Floriana FRN 1032 - St. Thomas Street



LA TUTTA GARANTEE  
DELLA CONCORRENZA  
E DEL MERCATO

Rating di legalità ★ ★ ★

**CFEDERPRIVACY** Azienda iscritta a Federprivacy in FP-1263; in qualità di aderente sostenitore



## Comune di Traversetolo (PR)

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

### COSTI PREVISIONALI 2022 - 2036

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>COSTI</b>															
Utenze gas	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	22.989
Utenze energia elettrica	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Utenze acqua	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375	4.418	4.463	4.507	4.552	4.598
Spese telefoniche	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663	669	676	683	690
Polizza RCT	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Oneri bancari	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547	552	558	563	569	575
Manutenzione campi	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Manutenzione verde e viali	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Manutenzione immobili	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Manutenzioni beni strumentali	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Pulizie locali	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Beni di consumo vari	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Consulenza amministrativo contabile e tenuta paghe	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Canoni assistenza software	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Servizi amministrativi vari	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299
Imposte e tasse varie	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Tassa rifiuti	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Oneri diversi di gestione	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>55.350</b>	<b>55.871</b>	<b>56.397</b>	<b>56.929</b>	<b>57.465</b>	<b>58.008</b>	<b>58.555</b>	<b>59.108</b>	<b>59.667</b>	<b>60.231</b>	<b>60.801</b>	<b>61.376</b>	<b>61.958</b>	<b>62.545</b>	<b>63.138</b>

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>55.350</b>	<b>55.871</b>	<b>56.397</b>	<b>56.929</b>	<b>57.465</b>	<b>58.008</b>	<b>58.555</b>	<b>59.108</b>	<b>59.667</b>	<b>60.231</b>	<b>60.801</b>	<b>61.376</b>	<b>61.958</b>	<b>62.545</b>	<b>63.138</b>
------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------



**Comune di Traversetolo (PR)**

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

**STATO PATRIMONIALE PREVISIONALE 2022- 2036**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Banca/cassa</b>	24.042	51.456	73.598	99.303	124.480	149.122	173.218	196.757	219.730	242.127	263.935	285.145	305.744	325.721	345.063
<b>Crediti esigibili nell'esercizio</b>	610	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338
Crediti commerciali	610	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338	2.338
Iva a Credito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito v/Erario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investimenti</b>	382.667	355.333	328.000	300.667	273.333	246.000	218.667	191.333	164.000	136.667	109.333	82.000	54.667	27.333	-
Investimento Impianti Sportivi Tennis/padel	382.667	355.333	328.000	300.667	273.333	246.000	218.667	191.333	164.000	136.667	109.333	82.000	54.667	27.333	-
Investimento Opere edili ed Impianti annessi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE ATTIVO</b>	407.319	409.127	403.936	402.308	400.152	397.460	394.223	390.429	386.069	381.132	375.607	369.483	362.749	355.392	347.401
<b>Banca/Cassa</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Debiti correnti</b>	9.705	12.142	8.090	8.117	8.145	8.173	8.202	8.231	8.261	8.291	8.322	8.353	8.385	8.417	8.450
Debiti Commerciali	5.527	5.579	5.632	5.686	5.740	5.795	5.850	5.906	5.962	6.019	6.077	6.135	6.193	6.252	6.312
Debiti Forn. Imm.ni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debito v/Erario	2.640	4.722	626	609	592	575	558	541	525	508	491	474	458	441	425
Iva a debito	1.538	1.841	1.832	1.822	1.813	1.803	1.794	1.784	1.774	1.764	1.754	1.744	1.734	1.724	1.713
<b>Debiti m/1 termine</b>	247.558	234.597	221.096	207.032	192.385	177.130	161.243	144.699	127.471	109.533	90.855	71.409	51.163	30.085	8.143
Fondo TFR	543	1.086	1.629	2.171	2.714	3.257	3.800	4.343	4.886	5.429	5.971	6.514	7.057	7.600	8.143
Finanziamento m/1 termine	247.015	233.511	219.467	204.861	189.671	173.873	157.443	140.356	122.586	104.104	84.884	64.895	44.106	22.485	0
<b>Capitale Netto</b>	150.056	162.388	174.751	187.158	199.622	212.157	224.777	237.498	250.336	263.307	276.429	289.721	303.201	316.890	330.808
Capitale Sociale	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Utile a nuovo	-	56	12.388	24.751	37.158	49.622	62.157	74.777	87.498	100.336	113.307	126.429	139.721	153.201	166.890
Utile Esercizio	56	12.332	12.363	12.407	12.464	12.535	12.620	12.721	12.838	12.971	13.122	13.292	13.480	13.689	13.919
Dividendi distribuito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	407.319	409.127	403.936	402.308	400.152	397.460	394.223	390.429	386.069	381.132	375.607	369.483	362.749	355.392	347.401

**Comune di Traversetolo (PR)**

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

**CONTO ECONOMICO PREVISIONALE 2022 - 2036**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Fatturato</b>	133.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779	150.779
Ricavi Tennis	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601	68.601
Ricavi Padel	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178	59.178
Altri ricavi	6.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
<i>Pubblicità</i>	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
<i>Ricavi da affitti d'eroganda (bar)</i>	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
<b>Controlo</b>	55.350	55.871	56.397	56.929	57.465	58.008	58.555	59.108	59.667	60.231	60.801	61.376	61.958	62.545	63.138
<b>Costi di esercizio</b>	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	22.989
Utenze gas	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Utenze energia elettrica	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162	4.204	4.246	4.289	4.331	4.375	4.418	4.463	4.507	4.552	4.598
Utenze acqua	600	606	612	618	624	631	637	643	650	656	663	669	676	683	690
Spese telefoniche	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Polizza RCT	500	505	510	515	520	526	531	536	541	547	552	558	563	569	575
Oneri bancari	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Manutenzione campi	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Manutenzione verde e viali	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
Manutenzione immobili	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Manutenzioni beni strumentali	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Polizze locali	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Beni di consumo vari	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Consulenza amministrativo contabile e tenuta paghe	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Canoni assistenza software	1.000	1.010	1.020	1.030	1.041	1.051	1.062	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Servizi amministrativi vari	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299
Imposte e tasse varie	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Tassa rifiuti	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Oneri diversi di gestione	1.500	1.515	1.530	1.545	1.561	1.577	1.592	1.608	1.624	1.641	1.657	1.674	1.690	1.707	1.724
<b>Costi Personale</b>	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000
Compenso Maestri Tennis	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Stipendio dirigenziale	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Personale custode/addetto pulizie	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
<b>Ammortamento</b>	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333
Ammortamento intervento impianti sportivi	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	13.096	29.575	29.048	28.517	27.980	27.438	26.890	26.337	25.779	25.215	24.645	24.069	23.488	22.901	22.308
<b>GESTIONE FINANZIARIA</b>	-	10.400	-	9.881	-	9.340	-	8.779	-	8.194	-	7.587	-	6.955	-
Oneri Finanziari	10.400	9.881	9.340	8.779	8.194	7.587	6.955	6.298	5.614	4.903	4.164	3.395	2.596	1.764	899
Interessi Ativi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Utile esercizio anteimposte</b>	2.696	19.694	19.708	19.738	19.786	19.851	19.936	20.040	20.165	20.311	20.481	20.674	20.892	21.137	21.409
Irap	1.993	2.635	2.615	2.594	2.573	2.552	2.531	2.509	2.487	2.465	2.443	2.421	2.398	2.375	2.352
Ires	647	4.727	4.730	4.737	4.749	4.764	4.785	4.810	4.840	4.875	4.915	4.962	5.014	5.073	5.138
<b>Utile dopo Imposte</b>	56	12.332	12.363	12.407	12.464	12.535	12.620	12.721	12.838	12.971	13.122	13.292	13.480	13.689	13.919

**Comune di Traversetolo (PR)**

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

**CASH FLOW PREVISIONALE 2022 - 2036**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Reddito Operativo</b>	13.096	29.575	29.048	28.517	27.980	27.438	26.890	26.337	25.779	25.215	24.645	24.069	23.488	22.901	22.308
- Imposte sul reddito operativo	-	5.541	10.119	9.951	9.608	9.433	9.256	9.076	8.893	8.708	8.520	8.330	8.136	7.940	7.741
<b>Reddito Operativo Netto (NOPAT)</b>	7.554	19.456	19.098	18.736	18.372	18.005	17.635	17.262	16.886	16.507	16.125	15.740	15.352	14.961	14.567
<b>Variazione Circolante Netto</b>	9.095	709	4.053	27	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33
+/- Variazione Crediti v/clienti	-	610	1.728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Erario c/Iva	1.538	303	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
+/- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	5.527	53	53	54	54	55	55	56	56	57	57	58	59	59	60
+/- Variazione Fornitori Commerciali	2.640	2.083	4.097	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
+/- Variazione Crediti/Debiti Tributari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Costi non monetari</b>	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876	27.876
+ Ammortamenti	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333
+ Accantonamento TIR	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543
<b>CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	44.525	48.042	42.921	46.640	46.276	45.909	45.540	45.167	44.792	44.413	44.031	43.647	43.260	42.869	42.476
- Investimenti	-	410.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CASH FLOW OPERATIVO (FCO)</b>	365.475	48.042	42.921	46.640	46.276	45.909	45.540	45.167	44.792	44.413	44.031	43.647	43.260	42.869	42.476
+ Capitale Soci	150.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Mutui e Finanziamenti	260.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Finanziamento Soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Fornitori Immobilizzazioni	5.541	10.119	9.951	9.781	9.608	9.433	9.256	9.076	8.893	8.708	8.520	8.330	8.136	7.940	7.741
+ Imposte sul reddito operativo	2.640	7.362	7.345	7.331	7.322	7.316	7.315	7.319	7.327	7.340	7.359	7.382	7.412	7.448	7.490
- Imposte sul reddito netto	47.427	50.798	45.527	49.089	48.562	48.026	47.480	46.924	46.358	45.781	45.193	44.594	43.984	43.362	42.727
<b>CASH FLOW A SERVIZIO DEL DEBITO</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Oneri finanziari	-	10.400	9.881	9.340	8.194	7.587	6.955	6.298	5.614	4.903	4.164	3.395	2.596	1.764	899
- Rimborsamento quota capitale	-	12.985	13.504	14.044	15.190	15.798	16.430	17.087	17.770	18.481	19.221	19.989	20.789	21.620	22.485
<b>CASH FLOW DISPONIBILE PER GLI AZIONISTI (FCFE)</b>	24.042	27.414	22.142	25.705	25.178	24.642	24.096	23.540	22.973	22.396	21.809	21.210	20.599	19.977	19.342
- Pagamento dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)</b>	24.042	27.414	22.142	25.705	25.178	24.642	24.096	23.540	22.973	22.396	21.809	21.210	20.599	19.977	19.342

## Comune di Traversetolo (PR)

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

### CASH FLOW RICLASSIFICATO PREVISIONALE 2022 - 2036

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
<b>Reddito Operativo</b>	<b>13.096</b>	<b>29.575</b>	<b>29.048</b>	<b>28.517</b>	<b>27.980</b>	<b>27.438</b>	<b>26.890</b>	<b>26.337</b>	<b>25.779</b>	<b>25.215</b>	<b>24.645</b>	<b>24.069</b>	<b>23.488</b>	<b>22.901</b>	<b>22.308</b>
+ Ammortamenti	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333	27.333
+ Accantonamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Crediti Commerciale	610	1.728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+/- Variazione Debiti Commerciali	5.527	53	53	54	55	55	55	56	56	57	57	58	59	59	60
+/- Variazione Iva	1.538	303	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
+/- Variazione Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Accantonamento TFR	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543	543
- Variazione Crediti/Debiti Tributari	2.640	2.083	4.097	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
<b>Margine Finanziario Operativo Lordo</b>	<b>50.067</b>	<b>58.160</b>	<b>52.872</b>	<b>56.421</b>	<b>55.884</b>	<b>55.343</b>	<b>54.795</b>	<b>54.243</b>	<b>53.685</b>	<b>53.121</b>	<b>52.552</b>	<b>51.979</b>	<b>51.400</b>	<b>50.816</b>	<b>50.225</b>
Imposte Pagate	-	2.640	-	7.345	-	7.322	-	7.316	-	7.315	-	7.319	-	7.327	-
- Oneri finanziari	-	10.400	-	9.881	-	9.340	-	8.194	-	7.587	-	6.298	-	5.614	-
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>37.027</b>	<b>40.918</b>	<b>36.186</b>	<b>40.311</b>	<b>40.368</b>	<b>40.439</b>	<b>40.525</b>	<b>40.626</b>	<b>40.744</b>	<b>40.878</b>	<b>41.029</b>	<b>41.201</b>	<b>41.392</b>	<b>41.603</b>	<b>41.836</b>
Investimenti/Disinvestimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flusso di Cassa di Esercizio Residuale</b>	<b>- 372.973</b>	<b>40.918</b>	<b>36.186</b>	<b>40.311</b>	<b>40.368</b>	<b>40.439</b>	<b>40.525</b>	<b>40.626</b>	<b>40.744</b>	<b>40.878</b>	<b>41.029</b>	<b>41.201</b>	<b>41.392</b>	<b>41.603</b>	<b>41.836</b>



### Comune di Traversetolo (PR)

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

#### TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR) 2022 - 2036

Periodo	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso di Cassa di Esercizio Residuale	- 372.973	40.918	36.186	40.311	40.368	40.439	40.525	40.626	40.744	40.878	41.029	41.201	41.392	41.603	41.836
<b>TIR</b>	<b>7,488%</b>														



**Comune di Traversetolo (PR)**

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

**DEBT SERVICE COVER RATIO (DSCR) 2022 - 2036**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Flusso Cassa a Servizio del debito	47.427	50.798	45.527	49.089	48.562	48.026	47.480	46.924	46.358	45.781	45.193	44.594	43.984	43.362	42.727
Quota Capitale Rimborsato	12.985	13.504	14.044	14.606	15.190	15.798	16.430	17.087	17.770	18.481	19.221	19.989	20.789	21.620	22.485
Oneri Finanziari	10.400	9.881	9.340	8.779	8.194	7.587	6.955	6.298	5.614	4.903	4.164	3.395	2.596	1.764	899
Totale Rata Finanziamento	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385	23.385
<b>DSCR</b>	<b>2,03</b>	<b>2,17</b>	<b>1,95</b>	<b>2,10</b>	<b>2,08</b>	<b>2,05</b>	<b>2,03</b>	<b>2,01</b>	<b>1,98</b>	<b>1,96</b>	<b>1,93</b>	<b>1,91</b>	<b>1,88</b>	<b>1,85</b>	<b>1,83</b>

<b>DSCR Medio</b>	<b>1,98</b>
-------------------	-------------

## Comune di Traversetolo (PR)

Oggetto: Piano economico finanziario per l'affidamento in concessione della gestione del complesso sportivo polivalente

### LOAN LIFE COVER RATIO (LLCR) 2022 - 2036

Periodo	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	7 2028	8 2029	9 2030	10 2031	11 2032	12 2033	13 2034	14 2035	15 2036
Flusso Cassa a Servizio del debito	47.427	50.798	45.527	49.089	48.562	48.026	47.480	46.924	46.358	45.781	45.193	44.594	43.984	43.362	42.727
Flusso Cassa Operativi da attualizzare	47.427	50.798	45.527	49.089	48.562	48.026	47.480	46.924	46.358	45.781	45.193	44.594	43.984	43.362	42.727
Debito Residuo Finanziamento	507.015	240.263	226.489	212.164	197.266	181.772	165.658	148.900	131.471	113.345	94.494	74.889	54.500	33.296	11.243
VAN al periodo T	532.422	506.292	475.745	449.248	418.129	386.291	353.717	320.385	286.277	251.370	215.643	179.076	141.645	103.327	64.098
<b>LLCR</b>	<b>1,05</b>	<b>2,11</b>	<b>2,10</b>	<b>2,12</b>	<b>2,12</b>	<b>2,13</b>	<b>2,14</b>	<b>2,15</b>	<b>2,18</b>	<b>2,22</b>	<b>2,28</b>	<b>2,39</b>	<b>2,60</b>	<b>3,10</b>	<b>5,70</b>

(\*) attualizzati per tutti i periodi, fino all'estinzione del Finanziamento al Tasso di Interesse del Finanziamento

**LLCR Medio**  
2,43