



Società autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende,
di cui alla Legge 1966/1939, con Decreto del MISE del 18/10/2017

RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**ASSEVERAZIONE DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO PER
L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE
DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE
SITO IN REGGIO EMILIA (RE) IN VIA MELATO, CON RELATIVA GESTIONE
FUNZIONALE ED ECONOMICA, DA REALIZZARSI IN FINANZA DI PROGETTO
AI SENSI DELL'ARTT. 183, C. 15, D. LGS. N. 50 DEL 2016 E SS.MM.II..**



Società autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende,
di cui alla Legge 1966/1939, con Decreto del MISE del 18/10/2017

Asseverazione del piano economico-finanziario per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un centro sportivo polifunzionale sito in Reggio Emilia (RE) in via Melato, con relativa gestione funzionale ed economica, da realizzarsi in finanza di progetto ai sensi dell'artt. 183, c. 15, d. lgs. N. 50 del 2016 e ss.mm.ii..

Premesso che:

- la Vostra Società intende proporsi in qualità di promotore della concessione per la progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un centro sportivo polifunzionale sito in Reggio Emilia (RE) in via Melato, con relativa gestione funzionale ed economica, da realizzarsi in finanza di progetto ai sensi dell'artt. 183, c. 15, d. lgs. N. 50 del 2016 e ss.mm.ii.;
- atteso che in base al D. Lgs. 50/2016 art. 183, co. 5 è possibile avviare la procedura di scelta del contraente attraverso il Project Financing, la Vostra Società intende presentarsi come soggetto promotore e per questo fine occorre che rediga una Proposta contenente un progetto di fattibilità tecnica ed economica, una bozza di convenzione, un piano economico – finanziario (PEF) e la specificazione del servizio e della gestione;
- la Vostra Società ha elaborato un Piano Economico Finanziario avente ad oggetto la concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di realizzazione di un centro sportivo polifunzionale sito in Reggio Emilia (RE) in via Melato, con relativa gestione funzionale ed economica, da realizzarsi in finanza di progetto ai sensi dell'artt. 183, c. 15, d. lgs. N. 50 del 2016 e ss.mm.ii.;
- in funzione di questo ci avete chiesto di formularVi la nostra migliore proposta per l'Asseverazione del Piano Economico - Finanziario in oggetto;
- tale Piano Economico - Finanziario, corredato dalla relazione accompagnatoria, allegato alla presente, è stato sottoposto alla G.R. & Partners S.r.l. per il rilascio dell'asseverazione.

In esecuzione dell'incarico conferitoci abbiamo preso in esame il Piano Economico - Finanziario indicato in premessa. E' Vostra la responsabilità della redazione del Piano Economico - Finanziario, nostra è la responsabilità della sua asseverazione.

Abbiamo svolto le procedure di verifica e di analisi specificate nella lettera di incarico del 9 febbraio 2020, utilizzando documenti di natura contabile e gestionale ed informazioni fornite dalla Direzione della Società, nonché informazioni ed elaborati relativi ai piani previsionali di sviluppo del progetto forniti da esperti e consulenti incaricati dalla stessa che ci hanno dato assicurazione circa la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati, delle informazioni e delle elaborazioni effettuate. Non abbiamo svolto specifiche procedure di verifica miranti ad accertare la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati e delle informazioni forniteci ed utilizzate nel nostro esame, fatta eccezione per l'esame generale della ragionevolezza e della correttezza della metodologia e dei procedimenti valutativi adottati. Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, ci siamo basati su ipotesi, dati e documentazione relativi al progetto da Voi fornitici, senza effettuare alcuna verifica indipendente di congruità al riguardo. Pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità, né forniamo alcuna garanzia



Società autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende,
di cui alla Legge 1966/1939, con Decreto del MISE del 18/10/2017

per gli eventuali effetti sulle nostre conclusioni, qualora i requisiti di veridicità, accuratezza e completezza delle informazioni forniteci non fossero realmente sussistenti.

La nostra società, G.R. & Partners S.r.l., assevera l'allegato Piano Economico - Finanziario da Voi predisposto attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- ✓ investimento previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ durata prevista per la concessione;
- ✓ struttura finanziaria dell'operazione;
- ✓ costi/ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto;
- ✓ congruenza del piano economico-finanziario con le indicazioni della bozza di convenzione.

Le nostre conclusioni valutative sono state predisposte, come già precisato, al solo scopo di asseverare il progetto, pertanto, i valori di cui sopra non presentano rilevanza per fini diversi da quello considerato. Poiché le conclusioni esposte nella presente relazione sono basate su considerazioni tecniche, analisi e verifiche costituenti un unico complesso, nessuna sezione o parte della presente relazione potrà essere utilizzata separatamente e il documento andrà considerato esclusivamente nel suo complesso.

Infine, la presente relazione si basa necessariamente sulle situazioni economiche, di mercato e sulle altre situazioni attualmente in essere, nonché sui dati e sulle informazioni disponibili fino alla data odierna. Eventi successivi o situazioni nuove potrebbero influenzare anche in misura significativa le considerazioni valutative effettuate, senza alcun obbligo tuttavia da parte nostra di rivedere o aggiornare le conclusioni raggiunte.

Tutti i commenti e le verifiche fornite sopra si riferiscono ai prospetti previsionali di stato patrimoniale, conto economico e flussi di cassa, così come allegati alla presente e cessano di essere valide in caso di successive modifiche.

La nostra relazione non dovrà intendersi in nessun modo come un impegno delle banche a finanziare il progetto.

Responsabilità degli amministratori per il progetto

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione dei prospetti sottostanti il progetto e per quella parte di controllo interno che essi ritengono necessaria al fine di consentire che la redazione dei prospetti sopra menzionati non contengano errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Responsabilità del revisore

E' nostra la responsabilità di emettere la relazione di asseverazione, basata sul nostro esame. Abbiamo svolto le nostre verifiche in conformità all'International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dall'IFAC - International Federation of Accountants. Tale documento è stato tradotto in italiano dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili con la collaborazione di Assirevi e



Società autorizzata all'esercizio dell'attività di organizzazione e revisione contabile di aziende,
di cui alla Legge 1966/1939, con Decreto del MISE del 18/10/2017

riprodotto con il permesso di IFAC (Principio Internazionale sugli Incarichi di Assurance (ISAE 3400) – “L’esame dell’informativa finanziaria prospettica”).

Lo svolgimento di tali procedure è volto ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel progetto. Le procedure svolte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la verifica dell'integrità logica, della coerenza e dell'accuratezza delle formule, degli algoritmi, dei calcoli e dei macro contenuti del Piano Economico - Finanziario, della coerenza e della ragionevolezza delle assunzioni di base, anche in relazione al rispetto dei principi contabili italiani, laddove applicabile.

Limiti specifici all'uso dei dati previsionali

I dati previsionali contenuti nel progetto si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese dagli Amministratori, che pur essendo formulate nell'ambito della ragionevolezza e della normalità delle situazioni previste e considerando in modo appropriato tutti i fattori di rischio, riguardano eventi futuri che non necessariamente si potranno verificare.

Giudizio

A nostro giudizio, sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e delle assunzioni utilizzati nella formulazione dei dati previsionali contenuti nel Piano Economico-Finanziario, tenuto conto della natura e della portata del nostro lavoro indicate nella presente relazione, non siamo venuti a conoscenza di fatti o condizioni che ci possano far ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed assunzioni non forniscano una base ragionevole per la predisposizione dei dati previsionali contenuti nel progetto.

Limitazioni all'uso ed alla divulgazione

In considerazione della finalità riservata del nostro lavoro, la presente relazione viene rilasciata per Vostra informazione e potrà essere utilizzata solo per le finalità in premessa. Pertanto, essa non potrà essere utilizzata per altri fini né divulgata a terzi.

Reggio Emilia, 15 dicembre 2022

G. R. & Partners S.r.l.

(Dott. Marcello Incerti - Legale Rappresentante)



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DI UN NUOVO CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

PROMOTORE: SIDEKU S.A.

Sede Legale: Via Enrique Mariñas Romero Periodista n°36 1º - 15009 - La Coruña (Spagna)

Domicilio Fiscale in Italia: Piazzale L. Cadorna n°10 – 20123 – Milano

CODICE FISCALE E PIVA 11613570966

Telefono: +34 640 14 71 95

e-mail: expansion@sideku.es

SIDEKU, S.A.
A-15435092
C/ Enrique Mariñas Romero Periodista
n.º 36, 1.ª Planta - 15009 A CORUNA

Legale Rappresentante SIDEKU S.A.: Guillermo Druet Ampuero



INDICE

1.-Costo dell'investimento da effettuare e sistema di finanziamento proposto per la realizzazione dell'opera.....	2
1.1.- Introduzione.....	2
2.-Piano economico finanziario.	3
2.1.- Considerazioni iniziali.....	3
2.2.- Ipotesi economiche del progetto.	4
2.3.- Piano di investimenti e ammortamenti.....	5
Nella tabella seguente dettagliamo ogni voce con l'importo corrispondente.....	6
2.4.- Ricavi operativi.	8
2.5. - Costi operativi.....	14
2.6.- Finanziamento del progetto.....	17
2.7.- Redditività finanziaria del progetto.....	18
2.8.- Conto economico.....	19
2.9.- Analisi finanziaria	20
3.- Matrice dei Rischi.....	23
4.- <i>Allegati. proiezioni a 42 anni. Tabelle.</i>	26
5.- Analisi sociale.....	37
6.- Conclusioni.....	38



1.- Costo dell'investimento da effettuare e sistema di finanziamento proposto per la realizzazione dell'opera

1.1- Introduzione.

Il presente studio giustifica la fattibilità economica del progetto di realizzazione e gestione di un centro sportivo nel Comune di Reggio Emilia.

Date le particolari caratteristiche e l'importanza dell'operazione, la sua dimensione economica, la tipologia di progetto, la costruzione, la gestione e la manutenzione, il percorso che permette lo sviluppo di un progetto così unico è il partenariato pubblico-privato.

Grazie al PPP si raggiungono due obiettivi:

- l'Amministrazione Comunale copre un bisogno sociale, in campo sportivo e culturale, utilizzando finanziamenti privati per realizzare l'infrastruttura sportiva;
- il Comune può controllare il proprio deficit pubblico e quindi preservare la capacità di investimento in progetti sociali.

Questa collaborazione è possibile grazie al meccanismo della concessione, con il quale il Comune, sulla base di un'esigenza sociale, concede aree pubbliche per la costruzione e lo sfruttamento economico di un centro sportivo.

Nella presente relazione al piano economico finanziario, verranno analizzate le caratteristiche economiche e finanziarie del progetto, includendo una sintesi delle più importanti variabili economiche descritte in dettaglio. Verranno esaminati la struttura finanziaria necessaria, il conto economico, l'evoluzione dello stato patrimoniale e dei flussi di cassa lungo la durata della concessione.



2.-Piano economico finanziario.

2.1.- Considerazioni iniziali

Il modello si basa sulle seguenti premesse economiche e finanziarie:

- Si stima un NIC (Indice dei Prezzi al Consumo) medio del periodo pari a 1%.
- Si stima che il concessionario potrà accedere al sistema bancario, con un costo medio del 3,75% per i finanziamenti a lungo termine e del 3,5% per i contratti di finanziamento di attrezzature e finanziamenti a breve termine (polizze di credito).
- Si stima che il concessionario coprirà il 100% dell'investimento per la realizzazione del centro sportivo, **per un importo complessivo di 16.076.000 euro IVA esclusa**, che si articola in:
 - opere edili ed arredi, per un importo di 15.476.000 euro;
 - attrezzature sportive iniziali per un importo di 600.000 euro (macchine fitness), di cui verrà effettuato un rinnovo parziale di circa il 40% (240.000 euro) ogni 5 anni.
- Per facilitare la semplicità e la comprensione del modello, si stabilisce come premessa che la costruzione venga eseguita in un periodo di 24 mesi, e che il centro inizi la sua attività il giorno 1 gennaio dell'anno successivo, per 40 anni. La durata della concessione è quindi di 42 anni.
- Si stima che il centro acquisirà 3.000 abbonamenti all'apertura, raggiungendo un massimo di 4.011 dopo 4 anni di attività. La rotazione degli abbonamenti sarà del 5% al mese.



2.2.- Ipotesi economiche del progetto.

Per una migliore comprensione e stima coerente delle proiezioni finanziarie, stabiliamo una serie di ipotesi, che per loro natura classifichiamo come:

- **IPOTESI DI PROGETTO** relative alla realizzazione del centro sportivo.

IPOTESI FASE DI COSTRUZIONE	
Superficie Area	35.193
Superficie Edificio	11.250
Durata Fase di Costruzione	24 mesi

- **IPOTESI FINANZIARIE** relative alle variabili applicate nell'ottenimento del finanziamento.

IPOTESI FINANZIARIE	
- Base euríbor	0,5%
- Spread Senior Debt	3,25%
- Durata	20 anni
- Preammortamento	2 anni
- N. anni Rimborso	18 anni
- % Fondi Propri	30%
- % Finanziamento	70%

- **IPOTESI MACROECONOMICHE** relative alle variabili chiave dell'intorno socio-economico.

IPOTESI BASE	
Censimento Popolazioni Reggio Em	172.124
Prezzo Medio Abbonamento Iva inclusa	68,16 €
IVA costruzione	10%
IVA operatività	22%
Indice dei prezzi al consumo	1%
Durata fase di costruzione (Anni)	2
Durata fase di gestione (Anni)	42



2.3.- Piano di investimenti e ammortamenti.

L'investimento iniziale prevede il sostenimento di un costo pari a **16.076.000 euro IVA esclusa**, e verrà sviluppato secondo le scadenze indicate nel progetto tecnico incluso nella documentazione dell'iniziativa; il piano degli investimenti è suddiviso in tre parti:

- 1.- Opere Civili del complesso sportivo e relativi impianti tecnici (condizionamento, depurazione, ...).
- 2.- Arredi e attrezzature.
- 3.- Macchine fitness (cardio e attrezzi).



Nella tabella seguente dettagliamo ogni voce con l'importo corrispondente.

INVESTIMENTO		
Cap. 1	Demolizioni	155.000 0,96%
Cap. 2	Movimenti terra	480.000 2,99%
Cap. 3	Opere di fondazione	1.125.000 7,00%
Cap. 4	Opere strutturali	1.160.000 7,22%
Cap. 5	Coperture	1.250.000 7,78%
Cap. 6	Facciate e tramezzature	760.000 4,73%
Cap. 7	Rivestimenti, soffitti, pavimenti	800.000 4,98%
Cap. 8	Carpenteria in alluminio, legno, opere da fabbro	640.000 3,98%
Cap. 9	Varie	160.000 1,00%
Cap. 10	Urbanizzazioni	800.000 4,98%
Cap. 11	Piste polivalenti	480.000 2,99%
Cap. 12	Sanitari	160.000 1,00%
Cap. 13	Cabina di trasformazione	160.000 1,00%
Cap. 14	Impianto antincendio	160.000 1,00%
Cap. 15	Impianti elettrici	480.000 2,99%
Cap. 16	Gruppo elettrogeno	320.000 1,99%
Cap. 17	Impinato di Messe a terra	80.000 0,50%
Cap. 18	Opere idrauliche	720.000 4,48%
Cap. 19	Rete fognaria	128.000 0,80%
Cap. 20	Pluviali	186.000 1,16%
Cap. 21	SPA	520.000 3,23%
Cap. 22	Impianto di depurazione e trattamento acqua	240.000 1,49%
Cap. 23	Impianti termici	1.750.000 10,89%
Cap. 24	Rete gas	256.000 1,59%
A) Lavori a CORPO		12.970.000 80,68%
	B) Arredi e attrezzature	
	Arredi e attrezzature	1.656.000 10,30%
	C) Oneri di Sicurezza sui lavori	
	Oneri per Attuazione Piani di Sicurezza di cui al DL.vo 81/2008	130.900 0,81%
A+B+C) TOTALE LAVORI		14.756.900 91,79%
	D) Somme a Disposizione	
	Spese Tecniche per Collaudi Amministrativi, Tecnico-Specialistici e Funzionari	83.800 0,52%
	Spese per oneri amministrativi-bolettini Pratiche	6.000 0,04%
	Spese per la predisposizione della proposta*	400.000 2,49%
	Spese tecniche in fase progettuale - progetto definitivo	200.000 1,24%
	Spese tecniche in fase progettuale - progetto esecutivo + CSP	150.000 0,93%
	Spese tecniche in fase esecutiva (Direzione Lavori)	200.000 1,24%
	Spese tecniche in fase esecutiva (CSE)	150.000 0,93%
	Spese per accatastamento	2.500 0,02%
	Spese tecniche per relazione Acustica	3.000 0,02%
	Contributo osservatorio, pubblicità, ecc.	800 0,00%
	Spese di pubblicità legale ante e post gara	3.000 0,02%
	Allacciamenti pubblici servizi	20.000 0,12%
	Accantonamento imprevisi per i lavori	100.000 0,62%
	D) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	1.319.100 8,21%
TOTALE QUADRO ECONOMICO DI INTERVENTO		16.076.000 100,00%



Si precisa che le spese di predisposizione della proposta, ai sensi di quanto disposto dall'art. 183 c.9 del D.lgs. 50/2016, sono pari a complessivi Euro 400.000, e non superano quindi il limite del 2,5% dell'ammontare dell'investimento.

*Spese tecniche per la predisposizione della proposta	
Progetto Preliminare	120.000
Studio di Fattibilità	90.000
Consulenze legali	50.000
Predisposizione PEF	50.000
Asseverazione PEF	15.000
Attività specialistiche (relazioni e prove geologiche e geotecniche, topografo, relazione archeologica)	25.000
Consulenze gestionali	50.000
TOTALE	400.000

Il piano di ammortamento viene stabilito in funzione del valore del bene ammortizzato, del suo valore residuo, della vita utile di funzionamento e del metodo di ammortamento applicato.

Criteri base di applicazione:

- ⇒ La concessione ha una durata di **42** anni.
- ⇒ Metodo di ammortamento applicato a quote costanti, secondo i principi contabili nazionali, in particolare OIC 16. Sono esclusi quegli elementi che per il loro utilizzo hanno un deprezzamento effettivo più elevato.
- ⇒ L'ammortamento della costruzione avrà un periodo di vita utile pari al periodo di sfruttamento (40 anni). In termini contabili l'ammortamento non potrà superare il periodo di concessione, utilizzando per questo un metodo di ammortamento sistematico.

Il calcolo degli ammortamenti e degli accantonamenti è dettagliato per ogni anno di concessione nella sezione INVESTIMENTI delle Proiezioni Economiche.



2.4.- Ricavi operativi.

Le fonti di ricavi del centro possono essere suddivise in 4 categorie principali:

- **Ricavi provenienti direttamente dagli abbonati** (persone che pagano un canone mensile per l'accesso illimitato a tutte le strutture del complesso), che a loro volta si dividono in canoni mensili e quote di iscrizione (addebito per iscrizione al servizio). Il modello contempla la possibilità che durante i primi mesi di attività vengano effettuati sconti sulle quote di iscrizione, per ottenere più velocemente gli iscritti. Questa voce rappresenta in media l'**85%** del totale per i primi 5 anni.
- **Ingressi singoli:** introiti di quegli utenti che, senza essere abbonati del complesso, accedono ai suoi servizi pagando un biglietto. **1%** del reddito totale (media primi 5 anni).
- **Ricavi da corsi:** ricavi derivanti dalla attività di corsistica, principalmente in acqua. **9%** dei ricavi totali nei primi 5 anni.
- **Ricavi vari:** all'interno di questa voce di ricavi si comprendono gli affitti per gli spazi sportivi a terzi, vendita di materiale sportivo (cuffie, ciabatte, costumi, ...). **5%** del totale dei ricavi nei primi 5 anni.

Per calcolare il ricavo per abbonamento è stato stimato un **prezzo medio di 55,87 euro** (IVA esclusa). Di seguito sono riportate le tariffe applicabili per ogni tipo di abbonamento.

TIPOLOGIE	Prezzo IVA inclusa	
	QUOTA MENSILE	QUOTA DI ISCRIZIONE
Individuale	60,00 €	60,00 €
Mattino	41,00 €	41,00 €
Giovane	41,00 €	41,00 €
Terza età	41,00 €	41,00 €
Disabili	41,00 €	41,00 €
Famiglia	90,00 €	90,00 €
3° Figlio	12,00 €	0,00 €
4° Figlio	12,00 €	0,00 €
5° Figlio e successivi	0,00 €	0,00 €



Viene calcolato un aumento mensile costante (ramp up) delle entrate da abbonamenti, ad esempio: il primo anno le entrate aumenteranno al ritmo di 45 abbonamenti netti al mese (500/12); gli abbonamenti disdetti (rotazione) verrebbero rimpiazzati in modo tale che la diminuzione netta per rotazione sarebbe pari a zero.

La tabella seguente mostra l'evoluzione mensile del numero di abbonamenti per i primi 4 anni di attività del centro.

MESE	TIPOLOGIE			
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
I	3.000	3.500	4.011	4.011
II	3.045	3.546	4.011	4.011
III	3.090	3.592	4.011	4.011
IV	3.135	3.638	4.011	4.011
V	3.180	3.684	4.011	4.011
VI	3.225	3.730	4.011	4.011
VII	3.270	3.776	4.011	4.011
VIII	3.315	3.822	4.011	4.011
IX	3.360	3.868	4.011	4.011
X	3.405	3.914	4.011	4.011
XI	3.450	3.960	4.011	4.011
XII	3.500	4.011	4.011	4.011

Se si moltiplica il numero di abbonamenti per il prezzo medio stimato (Iva esclusa), si ottiene il seguente quadro di ricavi:

RICAVI PER ABBONAMENTO				
MESE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
I	167.607	197.496	228.594	230.880
II	170.121	200.092	228.594	230.880
III	172.635	202.688	228.594	230.880
IV	175.149	205.283	228.594	230.880
V	177.663	207.879	228.594	230.880
VI	180.177	210.475	228.594	230.880
VII	182.691	213.070	228.594	230.880
VIII	185.205	215.666	228.594	230.880
IX	187.719	218.262	228.594	230.880
X	190.233	220.857	228.594	230.880
XI	192.748	223.453	228.594	230.880
XII	195.541	226.331	228.594	230.880
TOTAL IVA esclusa	2.177.489	2.541.553	2.743.130	2.770.561
TOTALE IVA inclusa	2.656.536	3.100.695	3.346.619	3.380.085

Per il calcolo dell'importo per le quote di iscrizione si applica la stessa procedura descritta per i proventi da abbonamenti, ottenendo i valori che compaiono nelle tabelle entrate e uscite del modello.



RICAVI PER ISCRIZIONI				
MESE	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
I	147.917	6.434	6.499	6.564
II	7.734	8.702	8.790	8.877
III	7.817	8.787	8.875	8.964
IV	7.899	8.872	8.960	9.050
V	7.982	8.956	9.046	9.136
VI	8.065	9.041	9.131	9.222
VII	8.148	9.125	9.217	9.309
VIII	8.230	9.210	9.302	9.395
IX	8.313	9.294	9.387	9.481
X	8.396	9.379	9.473	9.568
XI	8.479	9.464	9.558	9.654
XII	8.808	9.795	9.893	9.992
TOTAL IVA esclusa	237.787	107.059	108.130	109.211
TOTALE IVA inclusa	290.100	130.613	131.919	133.238

Gli ingressi singoli vengono stimanti in 4.000 all'anno, a un prezzo medio di 12 euro Iva inclusa.

RICAVI PER INGRESSI				
Prezzo	>18 Anni	14,00 €		
Prezzo	<18 Anni	10,00 €		
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
TOTAL IVA esclusa	39.344	39.738	40.135	40.536
TOTALE IVA inclusa	48.000	48.480	48.965	49.454
Si calcola 12 euro il prezzo medio per ingresso				

Si stima che il centro potrà offrire vari corsi, che sommeranno 270.848 euro Iva esclusa di ricavi il primo anno; per gli esercizi successivi tale importo verrà aumentato in base all'Indice dei Prezzi al Consumo ed è diviso in ricavi per corsi abbonati e ricavi per corsi non abbonati.

Tipologia	Frequenza	Mese	Rapporto	Prezzo IVA esclusa	Gruppi	Posti Oferti	Ricavi Annuì	N° ore settimana
BIMBI	1 lezione/settimana	3	9	42,79 €	8,70	313,2	13.401	7
RAGAZZI	2 lezioni/settimana	3	9	63,28 €	65,79	2368,368	149.867	99
ADULTI	2 lezioni/settimana	3	9	73,11 €	20,71	745,6068	54.515	31
TERZA ETA'	2 lezioni/settimana	3	9	62,95 €	4,28	115,56	7.275	6
ACQUATICITA'	2 lezioni/settimana	3	9	55,33 €	5,61	151,47	8.381	8
CORSI SPECIALI	2 lezioni/settimana	3	9	55,33 €	4,90	132,3	7.320	7
						3.827		
Ricavi corsi (80% occupazione)				192.606 €	TOTALE ORE SETTIMANALI:			158



Tipologia	Frequenza	Mese	Rapporto	Prezzo IVA esclusa	Gruppi	Posti Oferti	Ricavi Annuì	N° ore settimana
BIMBI	1 lezione/settimana	3	9	85,57 €	2,00	54	4.621	2
RAGAZZI	2 lezioni/settimana	3	9	126,56 €	17,00	459	58.090	26
ADULTI	2 lezioni/settimana	3	9	146,23 €	5,00	135	19.741	8
TERZA ETÀ	2 lezioni/settimana	3	9	125,90 €	1,00	27	3.399	2
ACQUATICITA'	2 lezioni/settimana	6	9	110,66 €	1,00	54	5.975	2
CORSI SPECIALI	2 lezioni/settimana	6	9	110,66 €	1,00	54	5.975	2
						783		
Ricavi corsi no abonati (80% occupazione)				78.242 €		TOTALE ORE SETTIMANALI:		39

La tariffa per i corsi di nuoto è trimestrale.

RICAVI PER CORSI				
	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4
TOTAL IVA esclusa	270.848	276.265	281.790	287.426
TOTAL IVA inclusa	330.434	337.043	343.784	350.660

Il centro metterà a disposizione dei suoi utenti la vendita di materiale sportivo (cuffie da nuoto, ciabatte, costumi, ...) che registreranno ingressi per 10.887 euro il primo anno.

Si stima che il centro avrà una linea di "Altre entrate", principalmente affitti di spazi sportivi (spazi acqua), calcolata per un importo di 130.649 euro, che secondo la nostra esperienza rappresenta il 5% delle entrate. All'interno del piano economico finanziario è presente quindi una voce rilevante, chiamata "Altri Ricavi", conseguenza dell'affitto di spazi sportivi.

L'importante peso di questa voce è dovuto al fatto che attualmente squadre e associazioni cittadine stanno occupando spazi esistenti nelle piscine di Via Melato per svolgere le loro attività ed allenamenti per il settore agonistico, il tutto attraverso il pagamento di canoni di locazione spazi come corsie piscina, intera piscina per competizione, ecc..

L'intento di Supera è di non cambiare questa organizzazione, come si può evincere dal progetto gestionale. La nostra idea è che nelle nuove e moderne strutture che verranno realizzate, queste stesse squadre ed associazioni abbiano a loro disposizione i medesimi spazi e orari per l'attività agonistica presenti oggi, senza aggravii di costi rispetto agli attuali.

Questo ci porta a pensare che la nuova struttura non diventerà solo un punto di attrazione per il nuovo tempo libero in città, ma anche un centro di riferimento sportivo dove poter godere di tutte le attività che già si svolgevano nelle vecchie strutture, riconvertendole in un nuovo spazio moderno con attrezzature all'avanguardia che migliorano la pratica sia dell'attività fisica che dell'attività sportiva di alto livello.

A tal fine, il sistema tariffario previsto nello studio per affitto spazi acqua ad associazioni e squadre della Città di Reggio rispetta le tariffe pubbliche attualmente in vigore per la pratica



dell'attività agonistica (allenamenti e competizioni).

Allenamenti e corsi (tariffe I.V.A. esclusa)

DESCRIZIONE	TARIFFA	CORSIE	EURO /TURNO
Vasca mt. 50 x 20 (8 Corsie) 1 corsia mt. 50x2,5	1	1	16,90 €
	2	1	16,90 €
	3A	Fiene alle h 21.30	33,10 €
	3B	21,30 - 22,20	29,70 €
	3C	22,20 - 23,10	26,30 €
	4	1	9,70 €
CAMPO20X30 PALLANOUTO E CANOA	3A	Campo fino alle 21,30h	42,50 €
	3B	Campo 21,30 - 22,20	34,00 €
	3C	Campo 22,20 - 23,10	31,40 €
Vasca mt. 25x 15 (6 Corsie) 1 corsia mt. 25x2,5	1	1	8,40 €
	2	1	8,40 €
	3A	Fiene alle h 21.30	16,10 €
	3B	21,30 - 22,20	14,40 €
	3C	22,20 - 23,10	12,70 €

Tariffa 1 Scuole medie superiori e gruppi sportivi universitari
Attività esclusiva con disabili che siano in possesso di certificazione a partire dal 66% in su.

Tariffa 2 Società con atleti fino a 18 anni

Tariffa 3 Società con atleti oltre i 18 anni

Tariffa 3A Società con atleti oltre i 18 anni (turno fino alle ore 21.30).



Tariffa 3B Società con atleti oltre i 18 anni (turno dalle ore 21.30 alle ore 22.20).

Tariffa 3C Società con atleti oltre i 18 anni (turno dalle ore 22.20 alle ore 22.10).

Tariffa 4 Allenamenti atleti, anche disabili, facenti parte della nazionale italiana di nuoto nella stagione in corso.

MANIFESTAZIONI, GARE E PARTITE
(Tariffe non comprensive del Servizio di vigilanza)

VASCA	DESCRIZIONE	TARIFFA
Vasca mt. 25 x 20 (metà della vasca da 50 mt)	Manifestazioni e gare	50 €/ora
	Contributo docce (max 800 atleti)	100 euro
Vasca mt. 50 x 20	Manifestazioni e gare	105 €/ora
	Contributo docce (max 800 atleti)	150 euro
Vasca 50 mt Campo Pallanuoto 30 x 20	Partite a carattere regionale	65 €/partita
	Partite a carattere nazionale	78 €/partita

In caso di manifestazioni con ingresso del pubblico a pagamento, deve essere corrisposta una quota pari al 7% sugli introiti della manifestazione, al netto dei diritti erariali SIAE e dell'IVA; devono comunque essere corrisposti i minimi fissi sopra riportati.

Servizio di vigilanza: 12,50 €/persona/ora + Iva.

Si considera infine che le ricevute mensili impagate, secondo le informazioni indicizzate negli indici medi di settore, si situano intorno al 3% del totale delle ricevute emesse (fatturazione mensile degli abbonamenti).

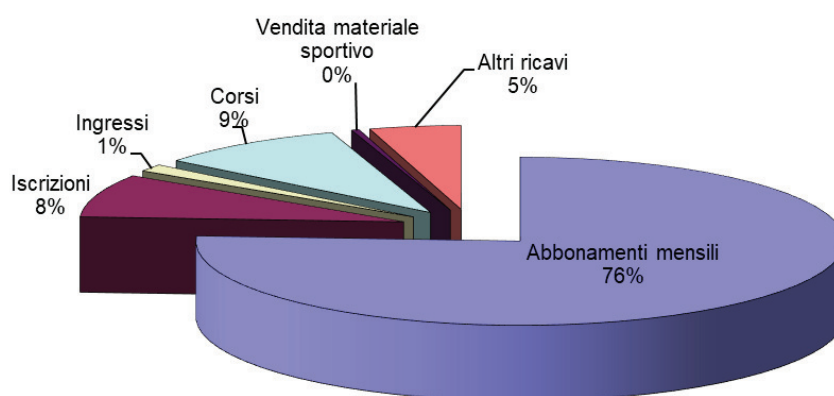
Di seguito riportiamo attraverso una tabella l'evoluzione dei ricavi attesi durante i primi 7



anni di attività:

Ricavi	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7
Abbonamenti mensili	2.177.489	2.541.553	2.743.130	2.770.561	2.798.267	2.826.250	2.854.512
Iscrizioni	237.787	107.059	108.130	109.211	110.303	111.407	112.521
Ingressi	39.344	39.738	40.135	40.536	40.942	41.351	41.765
Corsi	270.848	276.265	281.790	287.426	293.174	299.038	302.028
Vendita materiale sporti	10.887	12.708	13.716	13.853	13.991	14.131	14.273
Altri ricavi	130.649	152.493	164.588	166.234	167.896	169.575	171.271
Quote mensili impagate	-65.325	-76.247	-82.294	-83.117	-83.948	-84.787	-85.635
Totale Ricavi	2.801.680	3.053.569	3.269.195	3.304.705	3.340.626	3.376.964	3.410.734

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI RICAVI 1° ANNO



■ Abbonamenti mensili	■ Iscrizioni	■ Ingressi	■ Corsi	■ Vendita materiale sportivo	■ Altri ricavi
-----------------------	--------------	------------	---------	------------------------------	----------------

2.5.- Costi operativi.

Successivamente, e in modo sintetico, verrà analizzata la struttura dei costi stimata per il centro proposto.

Ci concentreremo sulle principali voci di costo, rimandando il dettaglio dei ricavi e dei costi per tutto il periodo della concessione agli allegati finali.

Il costo principale di questo tipo di strutture è quello del personale, in conseguenza dei lunghi orari di apertura, della dimensione media dei centri e dei diversi requisiti legali e tecnici (bagnini, manutenzioni, ...). Le nostre previsioni si basano sul fatto che i costi del personale (stipendi, previdenza sociale, formazione, ecc. ...) saranno pari al 35% del fatturato (media dei primi 5 anni).



Tabella orientativa del personale e dei giorni salariali per il primo anno di attività.

Categorie	Tempo Pieno	Stipendio/anno	Contributi prev./anno
Direttore	1,0	58.333	17.500
Direziones tecnica	1,0	35.000	10.500
Coordinatori amministrativi	1,0	24.500	7.350
Coordinatori manutentore	1,0	24.500	7.350
Tecnico sala fitness	12,0	252.000	75.600
Customer Experience	6,0	126.000	37.800
Manutentore	6,0	140.000	42.000
Assistente Bagnanti	6,0	140.000	42.000
Totale	34,0	800.333	240.100

I consumi del centro, principalmente le utenze di energia e acqua, rappresentano un'altra voce di grande importanza, poiché equivalgono al **13%** del fatturato. Sono composti principalmente da:

- Gas: normalmente è il combustibile utilizzato nelle caldaie che riscaldano l'acqua delle vasche e l'acqua calda sanitaria.
- Elettricità: oltre a fornire l'illuminazione e alimentare le apparecchiature del centro, si ha un notevole consumo di energia elettrica dovuto all'indispensabile condizionamento del centro.
- Acqua: per una corretta qualità del servizio sono necessari periodici rinnovi dell'acqua delle vasche. Inoltre, anche le docce degli utenti consumano quantità significative di acqua.

Sarà notevole l'investimento in sostenibilità del progetto, per massimizzare l'efficienza energetica, aumentare la competitività e ridurre le emissioni di gas serra.

Le manutenzioni di un centro di queste caratteristiche è una voce di costo molto significativa, a causa delle complesse apparecchiature (condizionamento, caldaie, apparecchiature di filtrazione, ecc.) che comportano continue azioni manutentive. Inoltre, ci sono una serie di attività obbligatorie che devono essere subappaltate (prevenzione della legionella, analisi dell'acqua, ecc.) che comportano uscite finanziarie altrettanto importanti. Insieme, tutti i costi di manutenzione equivalgono al **3%** del fatturato del centro.

Il resto delle uscite del centro sono suddivise tra.

- Costi per servizi: servizi amministrativi, servizi in subappalto (visite mediche, sorveglianza sanitaria, ecc.),
- Costi per godimento beni di terzi: noleggi (attrezzature per ufficio, canoni, macchinari vari ...),



- Altri costi: comunicazioni (telefonia e internet), servizi banche, forniture (attrezzature sportive, prodotti chimici, ...), assicurazioni, pubblicità, ecc.

Insieme, il resto delle voci di spesa sarebbe pari all'8% del fatturato.

Di seguito riportiamo il dettaglio delle uscite operative per i primi sette anni di gestione del centro:

Costi	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7
Acquisto beni e attrezzature	89.300	90.193	91.095	92.006	92.926	93.855	94.794
Prestaz. realizz. da imp	12.000	12.120	12.241	12.364	12.487	12.612	12.738
Affitti	25.000	25.250	25.503	25.758	26.015	26.275	26.538
Manutenzioni/Riparazioni	51.000	68.510	69.195	69.887	70.586	71.292	72.005
Prestazioni professionali	21.600	29.016	29.306	29.599	29.895	30.194	30.496
Trasporti	3.500	4.702	4.749	4.796	4.844	4.893	4.941
Premi assicurativi	45.400	45.854	46.313	46.776	47.243	47.716	48.193
Servizi bancari	10.231	11.823	12.635	12.635	12.635	12.635	12.761
Pubblicità	25.000	33.583	33.919	34.258	34.601	34.947	35.296
Totale utenze	347.500	425.170	429.422	433.594	437.930	442.309	446.732
Gas	105.000	127.260	128.533	129.780	131.078	132.389	133.712
Servizi elettrici	136.667	165.640	167.296	168.920	170.609	172.315	174.038
Servizi idrici	95.833	116.150	117.312	118.450	119.635	120.831	122.039
Telefonia	10.000	16.120	16.281	16.444	16.608	16.775	16.942
Altri servizi	62.000	62.620	63.246	63.879	64.517	65.163	65.814
Altre imposte	142.000	143.420	144.854	146.303	147.766	149.243	150.736
Costo del personale	800.333	808.337	816.420	824.584	832.830	841.158	849.570
Contributi previdenziali	240.100	242.501	244.926	247.375	249.849	252.348	254.871
Altri costi previdenziali	28.580	38.393	38.776	39.164	39.556	39.951	40.351
Totale Costi	1.903.544	2.041.492	2.062.600	2.082.977	2.103.681	2.124.591	2.145.837



2.6.- Finanziamento del progetto

Stimiamo due canali di finanziamento differenziati per le caratteristiche del progetto.

- La voce **Costruzione**, pari a 15.476.000 euro Iva esclusa, avrà la copertura finanziaria con le seguenti caratteristiche:

IPOTESI FINANZIARIE	
- Base euríbor	0,5%
- Spread Senior Debt	3,25%
- Durata	20 anni
- Preammortamento	2 anni
- N. anni Rimborso	18 anni
- % Fondi Propri	30%
- % Finanziamento	70%

Il costo finanziario è stimato sulla base dei precedenti parametri.

- Le **attrezzature sportive**, pari a 600.000 euro, saranno finanziate tramite un finanziamento per la durata di quattro anni e con un costo annuo del 3,5%.
- Le **spese operative** a breve termine saranno finanziate con un prestito a breve della società di progetto.

Nella tabella seguente mostriamo un riepilogo delle fonti degli impieghi dei fondi del progetto.

FONTI		%	IMPIEGHI		%
Equity	100.000	1%	Investimento	16.076.000	86%
Finanziamento Soci	4.542.800	24%	IVA de finanziare	1.980.320	11%
Finanziamento	10.833.200	58%	Spese Varie	572.749	3%
Finanz. Macch. Fitness	600.000	3%			
Finanziamento Circolante	2.553.069	14%			
TOTALE FONTI	18.629.069	100%	TOTALE IMPIEGHI	18.629.069	100%



2.7.- Redditività finanziaria del progetto

Nell'analizzare la fattibilità di un centro sportivo di queste caratteristiche, che richiede un investimento elevato date le esigenze costruttive richieste dal Comune, bisogna esaminare la redditività economica e finanziaria.

- 1) La redditività economica del progetto è determinata dai proventi e dai costi operativi descritti nelle sezioni precedenti. I ricavi sono determinati in base agli abbonati che pagano per utilizzare determinati spazi della struttura.
- 2) La redditività finanziaria, analizzata attraverso il modello matematico qui presentato, restituisce una serie di indicatori finanziari. Il TIR del progetto segna l'attrattività dell'investimento per l'investitore privato. Questo progetto, dato l'ammontare totale dell'investimento da effettuare ed i flussi di cassa per tutta la durata della concessione (viene consegnata un'evoluzione dei flussi di cassa a 42 anni), genera un TIR del 5,63%, una cifra interessante per il capitale privato.



2.8.- Conto economico.

In conseguenza della struttura di costi esposta, e motivata dagli investimenti necessari alla realizzazione del progetto, e delle modalità di finanziamento scelte, si ottiene il seguente conto economico (si riportano le previsioni per i primi 7 anni di gestione, pari a 9 anni di concessione visto i primi 2 anni di costruzione e realizzazione).

Ricavi	1	2	3	4	5	6	7
Abbonamenti mensili			2.177.489	2.541.553	2.743.130	2.770.561	2.798.267
Iscrizioni			237.787	107.059	108.130	109.211	110.303
Ingressi			39.344	39.738	40.135	40.536	40.942
Corsi			270.848	276.265	281.790	287.426	293.174
0,50% Vendita materiale sportivo			10.887	12.708	13.716	13.853	13.991
6,00% Altri ricavi			130.649	152.493	164.588	166.234	167.896
3,00% Quote mensili impagate			-65.325	-76.247	-82.294	-83.117	-83.948
Totale Ricavi	0	0	2.801.680	3.053.569	3.269.195	3.304.705	3.340.626
Costi							
Acquisto beni e attrezzature			89.300	90.193	91.095	92.006	92.926
Prestaz. realizz. da imprese terze			12.000	12.120	12.241	12.364	12.487
Affitti			25.000	25.250	25.503	25.758	26.015
Manutenzioni/Riparazioni			51.000	68.510	69.195	69.887	70.586
Prestazioni professionali			21.600	29.016	29.306	29.599	29.895
Trasporti			3.500	4.702	4.749	4.796	4.844
Premi assicurativi			45.400	45.854	46.313	46.776	47.243
Servizi bancari			10.231	11.823	12.635	12.635	12.635
Pubblicità			25.000	33.583	33.919	34.258	34.601
Totale utenze			347.500	425.170	429.422	433.594	437.930
Gas			105.000	127.260	128.533	129.780	131.078
Servizi elettrici			136.667	165.640	167.296	168.920	170.609
Servizi idrici			95.833	116.150	117.312	118.450	119.635
Telefonia			10.000	16.120	16.281	16.444	16.608
Altri servizi			62.000	62.620	63.246	63.879	64.517
Altre imposte			142.000	143.420	144.854	146.303	147.766
Costo del personale			800.333	808.337	816.420	824.584	832.830
Contributi previdenziali			240.100	242.501	244.926	247.375	249.849
Altri costi previdenziali			28.580	38.393	38.776	39.164	39.556
Totale Costi			1.903.544	2.041.492	2.062.600	2.082.977	2.103.681
EBITDA			32,06%	33,14%	36,91%	36,97%	37,03%



2.9.- *Analisi finanziaria*

Alla fine di questo documento sono inclusi i flussi di cassa attesi su un periodo di 42 anni, ma di seguito effettueremo una breve analisi finanziaria che dimostra la fattibilità della proposta oggetto di questo studio.

- Il modello prevede che il centro inizi a dare benefici a partire dal 3° anno di attività, non potendo assorbire l'investimento iniziale fino al 9° anno. In 40 anni di attività, l'investitore privato valuta questa situazione molto interessante.
- Il free cash-flow complessivo è positivo, registrando un deficit di cassa dal primo anno di attività fino al 9° anno di attività. Tale importo è finanziato nel breve periodo con IVA e politiche creditizie.
- L'indebitamento (rapporto tra passività totali e risorse di terzi) è perfettamente accettabile per qualsiasi istituto finanziario, senza il rischio di non ottenere i finanziamenti necessari.
- Il finanziamento di terzi è rimborsabile in 18 anni, quindi in un lasso di tempo ampiamente inferiore alla durata complessiva della concessione.
- La redditività media in termini di EBITDA durante il periodo di concessione è del 37,09%.
- VAN (tasso di attualizzazione 3.47% - WACC) DI PROGETTO calcolato sul periodo di concessione è pari a 6.227.040€.
- TIR (TASSO INTERNO DI RENDIMENTO) DI PROGETTO per il periodo di concessione: 5,63%.
- DEBT SERVICE COVER RATIO (DSCR): non viene calcolato negli anni in cui si sostengono pesanti investimenti, poiché tale valore è normalmente influenzato da fattori eccezionali e distorsivi. E' dato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo e la quota di capitale + interessi da rimborsare in ciascun anno. Perché un progetto possa essere interessante, il DSCR deve essere superiore a 1,00 perché deve tener conto sia della volatilità dei flussi futuri, che lasciare disponibilità di risorse da destinare ai dividendi. Anche in questo caso si evidenzia che il DSCR si mantiene superiore all'unità per tutta la durata della concessione, salvo che nel periodo iniziale legato agli investimenti, dove non viene calcolato, e ai primi 2 anni di gestione. E'



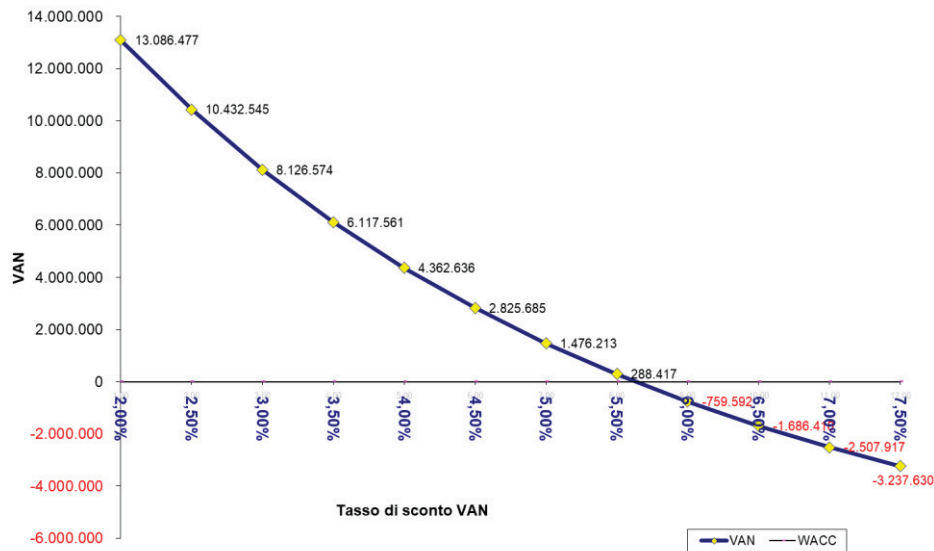
un indice istantaneo perché verifica la capacità del progetto di rimborsare la data del debito relativa all'anno corrente.

- AVERAGE DEBT SERVICE COVER RATIO (ADSCR): è la media dei DSCR di ogni anno, pari a 1.83.

- PAYBACK PERIOD:	12 ANNI
- TIR DI PROGETTO:	5,63%
- EBITDA IN PERCENTUALE RICAVI:	37,09%
- VAN DI PROGETTO (WACC del 3,47%):	6.227.040€
- CAPACITA' MASSIMA DI NUMERO DI ABBONAMENTI:	7.000
- ABBONAMENTI A REGIME PREVISTI:	4.011
- PERCENTUALE DI ABBONAMENTI PREVISTI RISPETTO ALLA CAPACITA' MASSIMA DEL CENTRO:	57%



Il grafico seguente mostra la curva del VAN in base al costo del capitale (WACC). Nel progetto presentato il WACC è pari a 3,47%.





3.- Matrice dei Rischi.

FASE DI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE						
TIPOLOGIA DI RISCHIO	DESCRIZIONE	EFFETTI	ALLOCAZIONE CONCEDENTE	ALLOCAZIONE CONCESSIONARIO	NON ALLOCATO	RIFERIMENTI CONTRATTO
Rischio amministrativo	Rischio connesso al ritardato o mancato rilascio di Autorizzazione e da parte dei soggetti competenti pubblici o privati	Ritardi e/o maggiori costi	X	X		Art. 5.1/6.1
Rischio ambientale	Rischi non prevedibili di contaminazione del suolo e di bonifica	Ritardi e/o maggiori costi	X	X		Art. 4.1
Rischio di modificazione progettuale	Rischio connesso alla sopravvenienza di richieste da parte del concedente di modifiche	Ritardi e/o maggiori costi	X			Art. 6.4/8.2
Rischio di errore di progettazione	Rischio derivante da errori od omissione di progettazione			X		Art. 4.1
Rischio di ritardo nell'approvazione del progetto	Rischio connesso al ritardo nell'approvazione del progetto esecutivo	Ritardi e/o maggiori costi	X			Art. 5.1/6.2/8.2
Rischio di errata stima/valutazione del costo di costruzione	Errata valutazione dei costi di costruzione in sede di offerta	Ritardi e/o maggiori costi		X		Art. 11.D/6.13
Rischio di slittamento dei	Ritardi nella costruzione	Ritardi e/o maggiori		X		Art. 6.6



tempi di realizzazione dell'opera rispetto al Cronoprogramma	da parte del concessionario	costi. Applicazione penali. Eventuale risoluzione e contrattuale				
Slittamento dei tempi di costruzione per cause di forza maggiore	Ritardi nella costruzione per fattori esogeni	Ritardi e/o maggiori costi. Revisione PEF Eventuale risoluzione e contrattuale	X	X		Art. 6.3/8
FASE DI GESTIONE						
TIPOLOGIA DI RISCHIO	DESCRIZIONE	EFFETTI	ALLOCAZIONE CONCEDENTE	ALLOCAZIONE CONCESSIONARIO	NON ALLOCATO	RIFERIMENTI CONTRATTO
Contrazione della domanda	Contrazione della domanda dei servizi offerti	Diminuzione ricavi		X		Art. 7
Rischio di offerta	Offerte competitive da parte di altri operatori pubblici	Diminuzione ricavi	X			Art. 5.4/7.5/7.6
Rischio di offerta	Offerte competitive da parte di altri operatori privati	Diminuzione ricavi		X		Art. 7
RISCHI DI DISPONIBILITA'						
TIPOLOGIA DI RISCHIO	DESCRIZIONE	EFFETTI	ALLOCAZIONE CONCEDENTE	ALLOCAZIONE CONCESSIONARIO	NON ALLOCATO	RIFERIMENTI CONTRATTO
Rischio di disponibilità	Indisponibilità totale o parziale dell'opera	Diminuzione ricavi. Risoluzione e contrattuale. Applicazione penali			X	Art. 8.2
Rischio di gestione	Aumento costi di gestione rispetto a quelli stimati in sede di	Diminuzione ricavi. Risoluzione e contrattuale		X		Art. 8.1



	offerta. Erogazione servizi in maniera difforme rispetto all'offerta.	e. Applicazio ne penali				
ALTRI RISCHI						
TIPOLOGIA DI RISCHIO	DESCRIZION E	EFFETTI	ALLOCAZI ONE CONCEDE NTE	ALLOCAZION E CONCESSIO NARIO	NON ALLOC ATO	RIFERIM ENTI CONTRA TTO
Rischio normativo- regolamentare e politico	Modifiche normative imprevedibili al momento della firma del contratto.	Diminuzio ne ricavi. Risoluzion e contrattual e. Applicazio ne penali. Aumenti tempi e costi di costruzion e	X	X		Art. 5.2
Rischio finanziario	Mancata sottoscrizione contratto di finanziamento . Oscillazione tassi di interesse.	Maggiori costi.		X		Art. 9.4
Rischio di inflazione	Tasso di inflazione maggiore rispetto a quello preventivato	Diminuzio ne ricavi	X	X		Art. 9.4



4.- Allegati. proiezioni a 42 anni. Tabelle.

- Conto economico
- Stato patrimoniale
- Flussi di cassa
- Indici di sostenibilità finanziaria e bancabilità
- Dettaglio di investimenti e ammortamenti
- Dettaglio di ricavi e costi di gestione



CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Ricavi	-	-	2.801.680	3.053.569	3.269.195	3.304.705	3.340.626	3.376.964	3.410.734	3.444.841	3.479.289	3.514.082	3.549.223	3.584.715	3.620.563	3.656.768	3.693.336	3.730.269	3.767.572	3.805.248	3.843.300
Costi generali	-	-	1.903.544	2.041.492	2.062.600	2.082.977	2.103.681	2.124.591	2.145.837	2.167.295	2.188.968	2.210.858	2.232.967	2.255.296	2.277.849	2.300.628	2.323.634	2.346.870	2.370.339	2.394.043	2.417.983
EBITDA			898.136	1.012.078	1.206.595	1.221.727	1.236.945	1.252.373	1.264.897	1.277.546	1.290.321	1.303.224	1.316.256	1.329.419	1.342.713	1.356.140	1.369.702	1.383.399	1.397.233	1.411.205	1.425.317
Ammortamenti	-	-	658.545	658.545	658.545	658.545	706.545	586.545	586.545	444.117	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379
Manutenzioni Straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
MARGINE OPERATIVO NETTO	-	-	239.591	353.533	548.051	563.183	530.401	665.828	678.352	833.429	869.942	882.845	895.878	909.040	872.334	885.762	899.323	913.020	926.854	940.826	954.938
Costi finanziari Leasing	-	-	21.000	16.018	10.861	5.524	0	8.400	6.407	4.344	2.210	-	8.400	6.407	4.344	2.210	-	8.400	6.407	4.344	2.210
Costi finanziari Senior Debt	-	-	406.245	383.676	361.107	338.538	315.968	293.399	270.830	248.261	225.692	203.123	180.553	157.984	135.415	112.846	90.277	67.708	45.138	22.569	-
Costi finanziari Finanziamenti a breve	-	-	20.361	6.535	8.874	8.708	8.705	6.824	4.465	2.436	567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotale Costi Finanziari	-	-	447.606	406.229	380.841	352.769	324.674	308.623	281.703	255.041	228.468	203.123	188.953	164.391	139.759	115.055	90.277	76.108	51.545	26.914	2.210
Utili distribuiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILE ANTE IMPOSTE	-	-	(208.016)	(52.696)	167.209	210.414	205.727	357.205	396.649	578.387	641.474	679.723	706.924	744.649	732.575	770.706	809.046	836.913	875.309	913.913	952.729
Totale Imposte	-	-	(49.921)	(54.770)	(102.897)	(114.270)	(112.285)	(154.343)	(164.725)	(214.821)	(231.820)	(241.943)	(249.423)	(259.439)	(255.562)	(265.694)	(275.887)	(283.575)	(293.801)	(304.087)	(314.433)
24% IRES	-	-	0	0	(40.130)	(50.499)	(49.374)	(85.729)	(95.196)	(138.813)	(153.954)	(163.134)	(169.662)	(178.716)	(175.818)	(184.969)	(194.171)	(200.859)	(210.074)	(219.339)	(228.655)
3,9% IRAP	-	-	(49.921)	(54.770)	(62.766)	(63.771)	(62.910)	(68.614)	(69.529)	(76.008)	(77.867)	(78.809)	(79.761)	(80.723)	(79.744)	(80.725)	(81.716)	(82.716)	(83.727)	(84.748)	(85.779)
Utile netto	-	-	(257.937)	(107.466)	64.313	96.144	93.442	202.862	231.925	363.567	409.654	437.780	457.501	485.210	477.013	505.012	533.160	553.337	581.508	609.826	638.295
EBITDA % Vtas			32%	33%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
UAI % Ricavi			-7%	-2%	5%	6%	6%	11%	12%	17%	18%	19%	20%	21%	20%	21%	22%	22%	23%	24%	25%
UN % Ricavi			-9%	-4%	2%	3%	3%	6%	7%	11%	12%	12%	13%	14%	13%	14%	14%	15%	15%	16%	17%
Capacità Installata			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	7.000	7.000	7.000	7.000
Utenti			3.000	3.500	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011
% Capacità Installata			50%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
% Ramp Up			75%	87%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



CONTO ECONOMICO

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Ricavi	3.881.733	3.920.560	3.959.756	3.999.353	4.039.347	4.079.741	4.120.538	4.161.743	4.203.361	4.245.394	4.287.848	4.330.727	4.374.034	4.417.774	4.461.952	4.506.572	4.551.637	4.597.154	4.643.125	4.689.557	4.736.452
Costi generali	2.442.163	2.466.584	2.491.250	2.516.163	2.541.324	2.566.738	2.592.405	2.618.329	2.644.512	2.670.957	2.697.667	2.724.644	2.751.890	2.779.409	2.807.203	2.835.275	2.863.628	2.892.264	2.921.187	2.950.399	2.979.903
EBITDA	1.439.570	1.453.966	1.468.506	1.483.191	1.498.023	1.513.003	1.528.133	1.543.414	1.558.848	1.574.437	1.590.181	1.606.083	1.622.144	1.638.365	1.654.749	1.671.296	1.688.009	1.704.889	1.721.938	1.739.158	1.756.549
Ammortamenti	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	417.049	415.384	415.384	415.384	415.384	415.384	367.384
Manutenzioni Straordinarie	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
MARGINE OPERATIVO NETTO	969.192	983.587	998.127	1.012.812	1.027.644	1.042.624	1.057.754	1.073.035	1.038.470	1.054.058	1.069.802	1.085.704	1.101.765	1.117.987	1.137.700	1.155.913	1.172.626	1.189.506	1.206.555	1.223.774	1.289.166
Costi finanziari Leasing	-	8.400	6.407	4.344	2.210	-	8.400	6.407	4.344	2.210	-	8.400	6.407	4.344	2.210	-	8.400	6.407	4.344	2.210	-
Costi finanziari Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi finanziari Finanziamenti a breve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotale Costi Finanziari	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0
Utile distribuito	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTILE ANTE IMPOSTE	969.192	975.187	991.720	1.008.468	1.025.434	1.042.624	1.049.354	1.066.628	1.034.125	1.051.849	1.069.802	1.077.304	1.095.358	1.113.642	1.135.491	1.155.913	1.164.226	1.183.099	1.202.210	1.221.565	1.289.166
Totale Imposte	(319.426)	(321.916)	(326.946)	(332.039)	(337.194)	(342.414)	(345.135)	(350.397)	(341.773)	(347.166)	(352.625)	(355.587)	(361.093)	(366.666)	(373.237)	(379.412)	(382.628)	(388.391)	(394.223)	(400.126)	(419.493)
24% IRES	(232.606)	(234.045)	(238.013)	(242.032)	(246.104)	(250.230)	(251.845)	(255.991)	(248.190)	(252.444)	(256.753)	(258.553)	(262.886)	(267.274)	(272.518)	(277.419)	(279.414)	(283.944)	(288.530)	(293.175)	(309.400)
3,9% IRAP	(86.820)	(87.871)	(88.934)	(90.006)	(91.090)	(92.184)	(93.290)	(94.406)	(93.583)	(94.722)	(95.872)	(97.034)	(98.207)	(99.392)	(100.719)	(101.993)	(103.214)	(104.447)	(105.692)	(106.950)	(110.093)
Utile netto	649.766	653.271	664.773	676.429	688.240	700.210	704.220	716.232	692.352	704.683	717.178	721.717	734.265	746.976	762.254	776.501	781.598	794.708	807.987	821.439	869.673
EBITDA % Vtas	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
UAI % Ricavi	25%	25%	25%	25%	25%	26%	25%	26%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	26%	26%	26%	26%	26%	27%
UN % Ricavi	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	16%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	18%	18%
Capacità Installata	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	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.001
Utenti	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011	4.011
% Capacità Installata	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	0%
% Ramp Up	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Spese ammortizzabili	166,504	166,504	161,509	156,514	151,519	146,524	141,529	136,534	131,538	126,543	121,548	116,553	111,558	106,563	101,568	96,573	91,577	86,582	81,587	76,592	71,597
Immobiliz. Attrezzature Leasing	-	600.000	480.000	360.000	240.000	120.000	192.000	144.000	96.000	48.000	-	192.000	144.000	96.000	48.000	-	192.000	144.000	96.000	48.000	-
Immobiliz. Materiali	7.839.561	15.882.245	15.348.695	14.815.146	14.281.596	13.748.047	13.214.497	12.680.947	12.147.398	11.756.276	11.388.892	11.021.509	10.654.125	10.286.742	9.919.358	9.551.974	9.184.591	8.817.207	8.449.823	8.082.440	7.715.056
Costi per Interessi differiti	-	53.403	32.403	16.385	5.524	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-
Totale Attivo Non Correnti	8.006.066	16.702.152	16.022.607	15.348.045	14.678.639	14.014.570	13.569.387	12.974.442	12.381.490	11.933.029	11.510.441	11.351.423	10.922.644	10.495.858	10.071.135	9.648.547	9.489.529	9.060.750	8.633.965	8.209.241	7.786.653
Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti Diversi	924,160	1,056,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità Liquide	753,334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124,445	332,749	609,482	859,180	1,148,666	1,464,066	1,817,994	2,240,809	2,637,053	3,059,605	4,110,387
Totale Attivo Correnti	1.677.494	1.056.160	-	-	-	-	-	-	-	-	124.445	332.749	609.482	859.180	1.148.666	1.464.066	1.817.994	2.240.809	2.637.053	3.059.605	4.110.387
Totale Attivo	9.683.560	17.758.312	16.022.607	15.348.045	#####	14.014.570	13.569.387	12.974.442	12.381.490	11.933.029	11.634.886	11.684.172	11.532.126	11.355.038	11.219.801	11.112.612	11.307.523	11.301.560	11.271.018	11.268.846	11.897.040
Mezzi Propri	3.342.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800
Riserva Legale	-	-	-	(257.937)	(365.403)	(301.090)	(204.946)	(111.504)	91.358	323.282	686.849	1.096.503	1.534.283	1.991.784	2.476.994	2.954.007	3.459.019	3.992.178	4.545.516	5.127.023	5.736.849
Utile/Perdita di Esercizio	-	-	(257.937)	(107.466)	64.313	96.144	93.442	202.862	231.925	363.567	409.654	437.780	457.501	485.210	477.013	505.012	533.160	553.337	581.508	609.826	638.295
Riserva di Utili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonti Proprie	3.342.800	4.642.800	4.384.863	4.277.397	4.341.710	4.437.854	4.531.296	4.734.158	4.966.082	5.329.649	5.739.303	6.177.083	6.634.584	7.119.794	7.596.807	8.101.819	8.634.978	9.188.316	9.769.823	10.379.649	11.017.945
Fondo Manutenzioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000
Senior Debt	5.416.600	10.833.200	10.231.356	9.629.511	9.027.667	8.425.822	7.823.978	7.222.133	6.620.289	6.018.444	5.416.600	4.814.756	4.212.911	3.611.067	3.009.222	2.407.378	1.805.533	1.203.689	601.844	-	-
Leasing	-	653.403	490.052	326.701	163.351	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-
Totale Passivo Non Correnti	5.416.600	11.486.603	10.721.408	9.956.212	9.191.017	8.425.822	8.085.339	7.418.154	6.750.969	6.083.785	5.416.600	5.076.117	4.408.932	3.741.747	3.124.562	2.507.378	2.216.894	1.599.710	982.525	365.340	350.000
Debiti Diversi	-	-	393.514	404.545	449.311	454.477	406.854	464.896	469.545	474.240	478.983	430.973	488.610	493.496	498.431	503.416	455.650	513.534	518.670	523.856	529.095
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri Debiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti a Breve vs Esercizio	924,160	1,056,160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamenti a Breve	-	572.749	522.822	709.890	696.601	696.417	545.897	357.234	194.893	45.355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Passivo Correnti	924.160	1.628.909	916.336	1.114.435	1.145.912	1.150.895	952.752	822.130	664.438	519.595	478.983	430.973	488.610	493.496	498.431	503.416	455.650	513.534	518.670	523.856	529.095
Totale Passivo	9.683.560	17.758.312	16.022.607	15.348.045	#####	14.014.570	13.569.387	12.974.442	12.381.490	11.933.029	11.634.886	11.684.172	11.532.126	11.355.038	11.219.801	11.112.612	11.307.523	11.301.560	11.271.018	11.268.846	11.897.040



STATO PATRIMONIALE

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Spese ammortizzabili	66.602	61.607	56.611	51.616	46.621	41.626	36.631	31.636	26.641	21.646	16.650	11.655	6.660	1.665	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizz. Attrezzature Leasing	192.000	144.000	96.000	48.000	-	192.000	144.000	96.000	48.000	-	192.000	144.000	96.000	48.000	-	192.000	144.000	96.000	48.000	-	-
Immobilizz. Materiali	7.347.673	6.980.289	6.612.905	6.245.522	5.878.138	5.510.754	5.143.371	4.775.987	4.408.604	4.041.220	3.673.836	3.306.453	2.939.069	2.571.685	2.204.302	1.836.918	1.469.535	1.102.151	734.767	367.384	-
Costi per Interessi differiti	21.361	12.961	6.554	2.210	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-	21.361	12.961	6.554	2.210	-	-
Totale Attivo Non Correnti	7.627.635	7.198.857	6.772.071	6.347.348	5.924.759	5.765.742	5.336.963	4.910.177	4.485.454	4.062.865	3.903.848	3.475.069	3.048.283	2.623.560	2.204.302	2.050.279	1.626.496	1.204.705	784.977	367.384	0
Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti Diversi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disponibilità Liquide	5.183.022	6.307.875	7.389.492	8.480.755	9.581.749	10.705.098	11.881.173	13.014.523	14.171.987	15.339.704	16.530.305	17.774.164	18.975.836	20.188.216	21.410.470	22.655.697	23.954.742	25.212.167	26.480.871	27.760.955	29.104.468
Totale Attivo Correnti	5.183.022	6.307.875	7.389.492	8.480.755	9.581.749	10.705.098	11.881.173	13.014.523	14.171.987	15.339.704	16.530.305	17.774.164	18.975.836	20.188.216	21.410.470	22.655.697	23.954.742	25.212.167	26.480.871	27.760.955	29.104.468
Totale Attivo	12.810.657	13.506.732	14.161.562	14.828.102	15.506.508	16.470.840	17.218.136	17.924.700	18.657.441	19.402.570	20.434.153	21.249.233	22.024.119	22.811.776	23.614.772	24.705.976	25.581.238	26.416.872	27.265.848	28.128.338	29.104.468
Mezzi Propri	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800	4.642.800
Riserva Legale	6.375.145	7.024.910	7.678.181	8.342.955	9.019.384	9.707.624	10.407.834	11.112.054	11.828.285	12.520.637	13.225.320	13.942.497	14.664.214	15.398.479	16.145.455	16.907.709	17.684.210	18.465.808	19.260.516	20.068.503	20.889.942
Utile/Perdita di Esercizio	649.766	653.271	664.773	676.429	688.240	700.210	704.220	716.232	692.352	704.683	717.178	721.717	734.265	746.976	762.254	776.501	781.598	794.708	807.987	821.439	869.673
Riserva di Utili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonti Proprie	11.667.710	12.320.981	12.985.755	13.662.184	14.350.424	15.050.634	15.754.854	16.471.085	17.163.437	17.868.120	18.585.297	19.307.014	20.041.279	20.788.255	21.550.509	22.327.010	23.108.608	23.903.316	24.711.303	25.532.742	26.402.415
Fondo Manutenzioni	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000	850.000	950.000	1.050.000	1.150.000	1.250.000	1.350.000	1.450.000	1.550.000	1.650.000	1.750.000	1.850.000	1.950.000	2.050.000
Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leasing	261.361	196.021	130.681	65.340	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-	261.361	196.021	130.681	65.340	-	-
Totale Passivo Non Correnti	661.361	646.021	630.681	615.340	600.000	911.361	896.021	880.681	915.340	950.000	1.311.361	1.346.021	1.380.681	1.415.340	1.450.000	1.811.361	1.846.021	1.880.681	1.915.340	1.950.000	2.050.000
Debiti Diversi	481.586	539.730	545.127	550.578	556.084	508.845	567.261	572.934	578.663	584.450	537.494	596.197	602.159	608.181	614.263	567.605	626.610	632.876	639.204	645.596	652.052
Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri Debiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti a Breve vs Esigio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finanziamenti a Breve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Passivo Correnti	481.586	539.730	545.127	550.578	556.084	508.845	567.261	572.934	578.663	584.450	537.494	596.197	602.159	608.181	614.263	567.605	626.610	632.876	639.204	645.596	652.052
Totale Passivo	12.810.657	13.506.732	14.161.562	14.828.102	15.506.508	16.470.840	17.218.136	17.924.700	18.657.441	19.402.570	20.434.153	21.249.233	22.024.119	22.811.776	23.614.772	24.705.976	25.581.238	26.416.872	27.265.848	28.128.338	29.104.468



FLUSSI DI CASSA

CASH FLOW

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Utile Netto	-	-	(257.937)	(107.466)	64.313	96.144	93.442	202.862	231.925	363.567	409.654	437.780	457.501	485.210	477.013	505.012	533.160	553.337	581.508	609.826	638.295
Ammortamenti	-	-	658.545	658.545	658.545	658.545	706.545	586.545	586.545	444.117	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379
Accantonamenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Uti distribuiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow Lordo	-	-	400.608	551.078	722.857	754.689	799.987	789.407	818.469	807.683	830.032	858.159	877.880	905.589	947.392	975.390	1.003.538	1.023.716	1.051.886	1.080.205	1.108.674
1% Invest. Spese Ammortizz.	(166.504)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Invest. Immobilizz. Immut.	-	(600.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-
Invest. Immobilizz. Mat.	(7.839.561)	(8.042.684)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotale Invest. Immobilizz.	(8.006.066)	(8.642.684)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-
Finanz. Capitale Circolante	924.160	132.000	(1.449.674)	(11.031)	(44.765)	(5.167)	47.623	(58.042)	(4.649)	(4.695)	(4.742)	48.010	(57.638)	(4.886)	(4.935)	(4.984)	47.766	(57.884)	(5.135)	(5.187)	(5.239)
Cash Flow Netto	(8.930.226)	(8.774.684)	1.850.282	562.110	767.623	759.855	512.364	847.448	823.118	812.379	834.775	570.149	935.518	910.475	952.327	980.375	715.772	1.081.600	1.057.022	1.085.391	1.113.913
Versamenti Capitale Sociale	3.342.800	1.300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento Debito LP	-	-	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	(601.844)	-
Ammortamento Leasing	-	-	(142.351)	(147.333)	(152.490)	(157.827)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)
Free Cash Flow	(5.587.426)	(7.474.684)	1.106.087	(187.068)	13.288	184	(89.480)	188.664	162.341	149.539	169.800	(31.696)	276.733	249.698	289.486	315.400	113.928	422.816	396.244	422.551	1.050.782
Leasing	-	600.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-
Senior Debt	5.416.600	5.416.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rimanenze	-170.826	-1.458.084	1.106.087	-187.068	13.288	184	150.520	188.664	162.341	149.539	169.800	208.304	276.733	249.698	289.486	315.400	353.928	422.816	396.244	422.551	1.050.782
Accumulato	-170.826	-1.628.909	-522.822	-709.890	-696.601	-696.417	-545.897	-357.234	-194.893	-45.355	124.445	332.749	609.482	859.180	1.148.666	1.464.066	1.817.994	2.240.809	2.637.053	3.059.605	4.110.387
Rimanenze senza Finanziamento Circolante	753.334	-1.496.909	-1.972.496	-720.921	-741.367	-701.584	-49.8275	-415.275	-199.542	-50.050	119.703	380.759	551.844	854.294	1.143.731	1.459.081	1.865.759	2.182.925	2.631.918	3.054.418	4.105.148
Diminuzione/(Aumento) Debito Breve Termine	-170.826	-1.628.909	-522.822	-709.890	-696.601	-696.417	-545.897	-357.234	-194.893	-45.355	124.445	332.749	609.482	859.180	1.148.666	1.464.066	1.817.994	2.240.809	2.637.053	3.059.605	4.110.387
Saldo del prestito a breve termine IVA	924.160	1.056.160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo del prestito a breve termine	0	572.749	522.822	709.890	696.601	696.417	545.897	357.234	194.893	45.355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash EaP	753.334	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124.445	332.749	609.482	859.180	1.148.666	1.464.066	1.817.994	2.240.809	2.637.053	3.059.605	4.110.387



	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
	649.766	653.271	664.773	676.429	688.240	700.210	704.220	716.232	692.352	704.683	717.178	721.717	734.265	746.976	762.254	776.501	781.598	794.708	807.987	821.439	869.673
Ammortamenti	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	417.049	415.384	415.384	415.384	415.384	415.384	367.384
Accantonamenti	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Utili distribuiti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.120.145	1.123.650	1.135.152	1.146.808	1.158.619	1.170.589	1.174.598	1.186.610	1.212.731	1.225.061	1.237.556	1.242.096	1.254.644	1.267.354	1.279.303	1.291.885	1.296.981	1.310.092	1.323.371	1.336.822	1.337.057
Invest. Spese Ammortizz.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Invest. Immobilizz. Immat.	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	-
Invest. Immobilizz. Mat.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotale Invest. Immobilizz.	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	(240.000)	-	-	-	-	-
Finanz. Capitale Circolante	47.509	(58.144)	(5.397)	(5.451)	(5.506)	47.239	(58.416)	(5.673)	(5.729)	(5.787)	46.956	(58.703)	(5.962)	(6.022)	(6.082)	46.657	(58.004)	(6.266)	(6.329)	(6.392)	(6.456)
	832.635	1.181.793	1.140.550	1.152.259	1.164.125	883.350	1.233.015	1.192.283	1.218.460	1.230.848	950.601	1.300.799	1.260.606	1.273.376	1.285.384	1.005.227	1.355.986	1.316.358	1.329.700	1.343.214	1.343.513
Versamenti Capitale Sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento Debito LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento Leasing	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-	(56.940)	(58.933)	(60.996)	(63.131)	-
	832.635	1.124.853	1.081.616	1.091.263	1.100.994	883.350	1.176.075	1.133.350	1.157.464	1.167.717	950.601	1.243.859	1.201.672	1.212.380	1.222.254	1.005.227	1.299.045	1.257.425	1.268.704	1.280.084	1.343.513
Leasing	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	-
Senior Debt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	1.072.635	1.124.853	1.081.616	1.091.263	1.100.994	1.123.350	1.176.075	1.133.350	1.157.464	1.167.717	1.190.601	1.243.859	1.201.672	1.212.380	1.222.254	1.245.227	1.299.045	1.257.425	1.268.704	1.280.084	1.343.513
	5.183.022	6.307.875	7.389.492	8.480.755	9.581.749	10.705.098	11.881.173	13.014.523	14.171.987	15.339.704	16.530.305	17.774.164	18.975.836	20.188.216	21.410.470	22.655.697	23.954.742	25.212.167	26.480.871	27.760.955	29.104.468
Finanziamento Circolante	52.30.531	6.249.731	7.384.094	8.475.303	9.576.243	10.752.338	11.822.757	13.008.850	14.166.258	15.333.918	16.577.261	17.715.461	18.969.874	20.182.195	21.404.388	22.702.354	23.895.738	25.205.901	26.474.542	27.754.563	29.098.012
Diminuzione/(Aumento) Debito Breve Termine	5.183.022	6.307.875	7.389.492	8.480.755	9.581.749	10.705.098	11.881.173	13.014.523	14.171.987	15.339.704	16.530.305	17.774.164	18.975.836	20.188.216	21.410.470	22.655.697	23.954.742	25.212.167	26.480.871	27.760.955	29.104.468
Saldo del prestito a breve termine IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo del prestito a breve termine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5.183.022	6.307.875	7.389.492	8.480.755	9.581.749	10.705.098	11.881.173	13.014.523	14.171.987	15.339.704	16.530.305	17.774.164	18.975.836	20.188.216	21.410.470	22.655.697	23.954.742	25.212.167	26.480.871	27.760.955	29.104.468

(Servizio di finanziamento)	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0
(Cash Flow Annuale Disponibile)	16.260.694	16.326.084	16.391.375	16.456.715	16.522.055	16.522.055	16.587.395	16.652.736	16.718.076	16.783.416	16.783.416	16.848.757	16.914.097	16.979.437	17.044.777	17.044.777	17.110.118	17.175.458	17.240.798	17.306.138	17.306.138
	1.439.570	1.453.966	1.468.506	1.483.191	1.498.023	1.513.003	1.528.133	1.543.414	1.558.848	1.574.437	1.590.181	1.606.083	1.622.144	1.638.365	1.654.749	1.671.296	1.688.009	1.704.889	1.721.938	1.739.158	1.756.549
	25.734.796	27.188.762	28.657.268	30.140.459	31.638.481	33.151.484	34.679.617	36.223.031	37.781.880	39.356.316	40.946.498	42.552.581	44.174.724	45.813.090	47.467.839	49.139.135	50.827.145	52.532.034	54.253.972	55.993.130	57.749.679
(DSCR)																					
(ADSCR)	1,58	1,67	1,75	1,83	1,91	2,01	2,09	2,18	2,26	2,34	2,44	2,53	2,61	2,70	2,78	2,88	2,97	3,06	3,15	3,24	3,34



INDICI DI SOSTENIBILITA FINANZIARIA E BANCABILITA

Stime dei flussi di cassa																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Margine Operativo Netto	0	0	239.591	353.533	548.051	563.183	530.401	665.828	678.352	833.429	869.942	882.845	895.878	909.040	872.334	885.762	899.323	913.020	926.854	940.826	954.938
Totale Imposte	0	0	-49.921	-54.770	-102.897	-114.270	-112.285	-154.343	-164.725	-214.821	-231.820	-241.943	-249.423	-259.439	-255.562	-265.694	-275.887	-283.575	-293.801	-304.087	-314.433
Margine Operativo Netto	0	0	189.670	298.762	445.154	448.913	418.116	511.485	513.627	618.608	638.122	640.903	646.454	649.602	616.772	620.067	623.436	629.445	633.053	636.740	640.505
Amortizzazioni	0	0	658.545	658.545	658.545	658.545	706.545	586.545	586.545	444.117	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379
Provisiones para relanzam.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Inv. en Activo Inmoviliz.	8.006.066	8.642.684	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0
Inv. En NWI	924.160	132.000	-1.449.674	-11.031	-44.765	-5.167	47.623	-58.042	-4.649	-4.695	-4.742	48.010	-57.638	-4.886	-4.935	-4.984	47.766	-57.884	-5.135	-5.187	-5.239
FCF	-8.930.226	-8.774.684	2.297.889	968.339	1.148.464	1.112.624	837.038	1.156.071	1.104.821	1.067.420	1.063.243	773.271	1.124.471	1.074.866	1.092.086	1.095.430	806.049	1.157.708	1.108.567	1.112.305	1.116.122
Servizio Finanziamento	0	0	1.236.780	1.214.211	1.126.302	1.103.733	917.813	960.584	938.015	915.446	892.876	804.967	847.738	825.169	802.600	780.031	692.121	734.892	712.323	689.754	65.340
Debito	5.416.600	6.016.600	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0
CFac	-3.513.626	-2.758.084	1.061.108	-245.873	22.162	8.892	159.225	195.487	166.806	151.975	170.367	208.304	276.733	249.698	289.486	315.400	353.928	422.816	396.244	422.551	1.050.782
Cash Flow de (dividendo + PP)	0	0	898.136	1.012.078	1.206.595	1.221.727	1.236.945	1.252.373	1.264.897	1.277.546	1.290.321	1.303.224	1.316.256	1.329.419	1.342.713	1.356.140	1.369.702	1.383.399	1.397.233	1.411.205	1.425.317
TIR Progetto	5,63%																				
VAN Progetto	6.227.040																				

Stime dei flussi di cassa																					
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Margine Operativo Netto	969.192	983.587	998.127	1.012.812	1.027.844	1.042.624	1.057.754	1.073.035	1.088.470	1.054.058	1.069.802	1.085.704	1.101.765	1.117.987	1.137.700	1.155.913	1.172.626	1.189.506	1.206.555	1.223.774	1.289.166
Totale Imposte	-319.426	-321.916	-326.946	-332.039	-337.194	-342.414	-345.135	-350.397	-341.773	-347.166	-352.625	-355.587	-361.093	-366.666	-373.237	-379.412	-382.628	-388.391	-394.223	-400.126	-419.493
Margine Operativo Netto	649.766	661.671	671.181	680.773	690.450	700.210	712.620	722.639	696.696	706.892	717.178	730.117	740.672	751.320	764.463	776.501	789.998	801.115	812.332	823.648	869.673
Amortizzazioni	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	417.049	415.384	415.384	415.384	415.384	415.384	367.384
Provisiones para relanzam.	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Inv. en Activo Inmoviliz.	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	0
Inv. En NWI	47.509	-58.144	-5.397	-5.451	-5.506	47.239	-58.416	-5.673	-5.729	-5.787	46.956	-58.703	-5.962	-6.022	-6.082	46.657	-59.004	-6.266	-6.329	-6.392	-6.456
FCF	832.635	1.190.193	1.146.957	1.156.603	1.166.334	883.350	1.241.415	1.198.690	1.222.804	1.233.058	950.601	1.309.199	1.267.013	1.277.720	1.287.594	1.005.227	1.364.386	1.322.765	1.334.044	1.345.424	1.343.513
Servizio Finanziamento	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0	65.340	65.340	65.340	65.340	0
Debito	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	0
CFac	1.072.635	1.124.853	1.081.616	1.091.263	1.100.994	1.123.350	1.176.075	1.133.350	1.157.464	1.167.717	1.190.601	1.243.859	1.201.672	1.212.380	1.222.254	1.245.227	1.299.045	1.257.425	1.268.704	1.280.084	1.343.513
Cash Flow de (dividendo + PP)	1.439.570	1.453.966	1.468.506	1.483.191	1.498.023	1.513.003	1.528.133	1.543.414	1.558.848	1.574.437	1.590.181	1.606.083	1.622.144	1.638.365	1.654.749	1.671.296	1.688.009	1.704.889	1.721.938	1.739.158	1.756.549



DETTAGLIO DI INVESTIMENTI E AMMORTAMENTI

Investimenti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Inv. attivo Non Immobilitizzato																					
Costi di avviamento	63.589	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0,3% Spese formalizzazione	32.500	0																			
0,7% Commissioni di apertura	70.416																				
Totale Spese Ammortizzabili	166.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504
Investim. Immobilitizz. Immateriali																					
LeasingMacchine Fitness	0	600.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-
Totale Inv. Attivo non Immob.	0	600.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-
Totale	0	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	840.000	840.000	840.000	840.000	840.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000	1.320.000
Investim. Immobilitizz. Materiali																					
Opere civili	6.586.561	6.789.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impianti	659.550	659.550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	593.450	593.450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Inv. Attivo Immob.	7.839.561	8.042.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	7.839.561	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245
Totale Investim. Immobilitizz. Materiali	8.006.066	8.642.684	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0
Totale	8.006.066	16.648.749	16.648.749	16.648.749	16.648.749	16.648.749	16.888.749	16.888.749	16.888.749	16.888.749	16.888.749	17.128.749	17.128.749	17.128.749	17.128.749	17.128.749	17.368.749	17.368.749	17.368.749	17.368.749	17.368.749
Ammortamenti																					
3% Spese Ammortizzabili	-	-	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995
Amort. Gastos Amort.	-	-	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995
Ammortamenti accumulati	-	-	4.995	9.990	14.985	19.981	24.976	29.971	34.966	39.961	44.956	49.951	54.946	59.942	64.937	69.932	74.927	79.922	84.917	89.912	94.908
20% Immobilitizz. Immateriali	-	-	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Ammort. Imm. Immateriali	-	-	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Ammortamenti accumulati	-	-	120.000	240.000	360.000	480.000	600.000	720.000	840.000	960.000	1.080.000	1.200.000	1.320.000	1.440.000	1.560.000	1.680.000	1.800.000	1.920.000	2.040.000	2.160.000	2.280.000
3% Opere civili	-	-	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406
3% Impianti	-	-	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978
14% Attrezzature	-	-	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166	166.166
Ammort. Imm. Materiali	-	-	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550	533.550
Ammortamenti accumulati	-	-	533.550	1.067.099	1.600.649	2.134.199	2.667.748	3.201.298	3.734.847	4.268.396	4.801.945	5.335.494	5.869.043	6.402.592	6.936.141	7.469.690	8.003.239	8.536.788	9.070.337	9.603.886	10.137.435
Totale Ammortamenti	0	0	658.545	658.545	658.545	658.545	706.545	754.545	802.545	850.545	898.545	946.545	994.545	1.042.545	1.090.545	1.138.545	1.186.545	1.234.545	1.282.545	1.330.545	1.378.545
Costi per Interessi differiti																					
Costi per Interessi Differiti	-	53.403	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0
Totale	-	53.403	53.403	53.403	53.403	53.403	74.764	74.764	74.764	74.764	74.764	96.125	96.125	96.125	96.125	96.125	117.486	117.486	117.486	117.486	117.486
20% Interessi Leasing	-	-	21.000	16.018	10.861	5.524	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210
Totale Interessi	-	-	21.000	37.018	47.879	53.403	53.403	61.803	68.210	72.554	74.764	74.764	83.164	89.571	93.915	96.125	96.125	104.525	110.932	115.276	117.486
Fondi e Riserve																					
Fondo manutenzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo annuale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo accumulato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA																					
22% IVA in uscita per Investimenti	275.660	407.660	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0
10% IVA in uscita per Investimenti	648.500	648.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22% IVA in uscita per Costi	0	0	222.856	267.240	269.912	272.558	275.283	278.036	280.817	283.625	286.461	289.326	292.219	295.141	298.092	301.073	304.084	307.125	310.196	313.298	316.431
22% IVA in entrata per Ricavi	0	0	616.370	671.785	719.223	727.035	749.38	742.932	750.361	757.855	765.444	773.098	780.829	788.637	796.524	804.489	812.534	820.659	828.866	837.154	845.526
Saldo del periodo	924.160	1.056.160	-393.514	-404.545	-449.311	-454.477	-406.854	-464.896	-469.545	-474.240	-478.983	-430.973	-488.610	-493.496	-498.431	-503.416	-455.650	-513.534	-518.670	-523.856	-529.095
Saldo da finanziare	924.160	1.056.160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziato	0	0	393.514	404.545	449.311	454.477	406.854	464.896	469.545	474.240	478.983	430.973	488.610	493.496	498.431	503.416	455.650	513.534	518.670	523.856	529.095
Capitale Circolante																					
A Clienti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Banco per Iva in uscita	924.160	1.056.160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Cassa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dbito vs Impresa di costruzioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D Pagamenti a fornitori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D Altri creditori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D Banco per Iva in entrata	-	-	-393.514	-404.545	-449.311	-454.477	-406.854	-464.896	-469.545	-474.240	-478.983	-430.973	-488.610	-493.496	-498.431	-503.416	-455.650	-513.534	-518.670	-523.856	-529.095
Circolante	924.160	1.056.160	-393.514	-404.545	-449.311	-454.477	-406.854	-464.896	-469.545	-474.240	-478.983	-430.973	-488.610	-493.496	-498.431	-503.416	-455.650	-513.534	-518.670	-523.856	-529.095
Variazione Circolante	924.160	132.000	-1.449.674	-11.031	-14.765	-5.167	47.623	-58.042	-1.649	-1.695	-1.742	-48.010	-57.638	-1.886	-1.935	-1.984	47.766	-57.884	-5.135	-5.187	-5.239



Investimenti	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Inv. attivo Non Immobilizzato																					
Costi di avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0,3% Spese formalizzazione																					
0,7% Commissioni di apertura																					
Totale Spese Ammortizzabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504
Inv. 6m. Immobilizz. Immateriali																					
LeasingMacchine Fitness	240.000					240.000					240.000					240.000					
Totale Inv. Attivo non Immob.	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	240.000	-	-	-	-	-
Totale	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.040.000	2.280.000	2.280.000	2.280.000	2.280.000	2.280.000	2.280.000
Inv. 6m. Immobilizz. Materiali																					
Opere civili																					
Impianti																					
Arredi e attrezzature																					
Totale Inv. Attivo Immob.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245	15.882.245
Totale Investim. Immobilizz. Materiali	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	240.000	0	0	0	0	0
Totale	17.608.749	17.608.749	17.608.749	17.608.749	17.608.749	17.848.749	17.848.749	17.848.749	17.848.749	17.848.749	18.088.749	18.088.749	18.088.749	18.088.749	18.088.749	18.328.749	18.328.749	18.328.749	18.328.749	18.328.749	18.328.749
Ammortamenti																					
3% Spese Ammortizzabili	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	1.665						
Amort. Costos Amort.	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	4.995	1.665	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti accumulati	99.903	104.898	109.893	114.888	119.883	124.878	129.873	134.869	139.864	144.859	149.854	154.849	159.844	164.839	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504	166.504
20% Immobilizz. Immateriali	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000
Ammort. Imm. Immateriali	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000
Ammortamenti accumulati	1.368.000	1.416.000	1.464.000	1.512.000	1.560.000	1.608.000	1.656.000	1.704.000	1.752.000	1.800.000	1.848.000	1.896.000	1.944.000	1.992.000	2.040.000	2.088.000	2.136.000	2.184.000	2.232.000	2.280.000	2.280.000
3% Opere Civili	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406	334.406
3% Impianti	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978	32.978
14% Arredi e attrezzature	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammort. Imm. Materiali	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384	367.384
Ammortamenti accumulati	8.534.573	8.901.956	9.269.340	9.636.723	10.004.107	10.371.491	10.738.874	11.106.258	11.473.642	11.841.025	12.208.409	12.575.792	12.943.176	13.310.560	13.677.943	14.045.327	14.412.711	14.780.094	15.147.478	15.514.861	15.882.245
Totale Ammortamenti	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	420.379	417.049	415.384	415.384	415.384	415.384	415.384	367.384
Costi per Interessi differiti																					
Costi per Interessi Differiti	21.361	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0	21.361	0	0	0	0	0
Totale	138.847	138.847	138.847	138.847	138.847	160.208	160.208	160.208	160.208	160.208	181.569	181.569	181.569	181.569	181.569	202.930	202.930	202.930	202.930	202.930	202.930
20% Interessi Leasing	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0	8.400	6.407	4.344	2.210	0
Totale Interessi	117.486	125.886	132.293	136.638	138.847	138.847	147.247	153.654	157.999	160.208	160.208	168.608	175.015	179.360	181.569	181.569	189.969	196.376	200.721	202.930	202.930
Fondi e Riservi																					
Fondo manutenzioni	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Fondo annuale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Fondo accumulato	400.000	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000	800.000	850.000	900.000	1.050.000	1.150.000	1.250.000	1.350.000	1.450.000	1.550.000	1.650.000	1.750.000	1.850.000	2.050.000
Iva																					
22% IVA in uscita per Investimenti	52.800	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0	52.800	0	0	0	0	0
10% IVA in uscita per Investimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22% IVA in uscita per Costi	319.595	322.791	326.019	329.279	332.572	335.898	339.257	342.649	346.076	349.537	353.032	356.562	360.128	363.729	367.367	371.040	374.751	378.498	382.283	386.106	389.967
22% IVA in entrata per Ricavi	853.981	862.521	871.146	879.858	888.656	897.543	906.518	915.584	924.739	933.987	943.327	952.760	962.287	971.910	981.629	991.446	1.001.360	1.011.374	1.021.488	1.031.702	1.042.019
Saldo del periodo	-481.586	-539.730	-545.127	-550.578	-556.084	-561.545	-567.261	-572.934	-578.663	-584.450	-589.977	-596.197	-602.159	-608.181	-614.263	-620.605	-626.610	-632.876	-639.204	-645.596	-652.052
Saldo da finanziare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo finanziario	481.586	539.730	545.127	550.578	556.084	561.545	567.261	572.934	578.663	584.450	589.977	596.197	602.159	608.181	614.263	620.605	626.610	632.876	639.204	645.596	652.052
Capitale Circolante																					
A Clienti																					
A Diario per Iva in uscita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Cassa																					
Debito vs Impresa di costruzioni																					
D Pagamenti a fornitori	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D Altri creditori																					
D Diario per Iva in entrata	-481.586	-539.730	-545.127	-550.578	-556.084	-561.545	-567.261	-572.934	-578.663	-584.450	-589.977	-596.197	-602.159	-608.181	-614.263	-620.605	-626.610	-632.876	-639.204	-645.596	-652.052
Circolante	-481.586	-539.730	-545.127	-550.578	-556.084	-561.545	-567.261	-572.934	-578.663	-584.450	-589.977	-596.197	-602.159	-608.181	-614.263	-620.605	-626.610	-632.876	-639.204	-645.596	-652.052
Variazione Circolante	47.509	-68.144	-5.397	-5.451	-5.506	-5.561	-5.616	-5.671	-5.726	-5.781	-5.836	-5.891	-5.946	-6.001	-6.056	-6.111	-6.166	-6.221	-6.276	-6.331	-6.386



DETTAGLIO RECAVI E COSTI DI GESTIONE

Ricavi	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
Abbonamenti mensili	3.248.701	3.281.188	3.314.000	3.347.140	3.380.611	3.414.418	3.448.562	3.483.047	3.517.878	3.553.057	3.588.587	3.624.473	3.660.718	3.697.325	3.734.298	3.771.641	3.809.358	3.847.451	3.885.926	3.924.785	3.964.033
Iscrizioni	128.059	129.339	130.633	131.939	133.259	134.591	135.937	137.296	138.669	140.056	141.457	142.871	144.300	145.743	147.200	148.672	150.159	151.661	153.177	154.709	156.256
Ingressi	47.532	48.007	48.487	48.972	49.462	49.957	50.456	50.961	51.470	51.985	52.505	53.030	53.560	54.096	54.637	55.183	55.735	56.292	56.855	57.424	57.998
Corsi	343.736	347.174	350.646	354.152	357.694	361.270	364.883	368.532	372.217	375.939	379.689	383.466	387.331	391.204	395.116	399.067	403.058	407.089	411.159	415.271	419.424
0,50% Vendita materiale sportivo	16.244	16.406	16.570	16.736	16.903	17.072	17.243	17.415	17.589	17.765	17.943	18.122	18.304	18.487	18.671	18.858	19.047	19.237	19.430	19.624	19.820
6,00% Altri ricavi	194.922	196.871	198.840	200.828	202.837	204.865	206.914	208.983	211.073	213.183	215.315	217.468	219.643	221.839	224.058	226.298	228.561	230.847	233.156	235.487	237.842
3,00% Quote mensili impagate	-97.461	-98.436	-99.420	-100.414	-101.418	-102.433	-103.457	-104.491	-105.536	-106.592	-107.658	-108.734	-109.822	-110.920	-112.029	-113.149	-114.281	-115.424	-116.578	-117.744	-118.921
Totale Ricavi	3.881.733	3.920.550	3.959.756	3.999.353	4.039.347	4.079.741	4.120.538	4.161.743	4.203.361	4.245.394	4.287.848	4.330.727	4.374.034	4.417.774	4.461.952	4.506.572	4.551.637	4.597.154	4.643.125	4.689.557	4.736.452
Costi																					
Acquisto beni e attrezzature	107.884	108.963	110.053	111.153	112.265	113.387	114.521	115.666	116.823	117.991	119.171	120.363	121.567	122.782	124.010	125.250	126.503	127.768	129.045	130.336	131.639
Prestaz. realizz. da imprese terze	14.497	14.642	14.789	14.937	15.086	15.237	15.389	15.543	15.699	15.855	16.014	16.174	16.336	16.499	16.664	16.831	16.999	17.169	17.341	17.514	17.689
Affitti	30.203	30.505	30.810	31.118	31.429	31.743	32.061	32.381	32.705	33.032	33.363	33.696	34.033	34.374	34.717	35.064	35.415	35.769	36.127	36.488	36.853
Manutenzioni/Riparazioni	81.948	82.768	83.595	84.431	85.275	86.128	86.990	87.859	88.738	89.625	90.522	91.427	92.341	93.265	94.197	95.139	96.091	97.051	98.022	99.002	99.992
Prestazioni professionali	34.707	35.054	35.405	35.759	36.117	36.478	36.843	37.211	37.583	37.959	38.339	38.722	39.109	39.500	39.895	40.294	40.697	41.104	41.515	41.930	42.350
Trasporti	5.624	5.680	5.737	5.794	5.852	5.911	5.970	6.030	6.090	6.151	6.212	6.274	6.337	6.401	6.465	6.529	6.594	6.660	6.727	6.794	6.862
Premi assicurativi	54.848	55.397	55.951	56.510	57.075	57.646	58.222	58.805	59.393	59.987	60.586	61.192	61.804	62.422	63.047	63.677	64.314	64.957	65.606	66.263	66.925
Servizi bancari	14.523	14.668	14.815	14.963	15.113	15.264	15.417	15.571	15.727	15.884	16.043	16.203	16.365	16.529	16.694	16.861	17.030	17.200	17.372	17.546	17.721
Pubblicità	40.171	40.572	40.978	41.388	41.802	42.220	42.642	43.068	43.499	43.934	44.373	44.817	45.265	45.718	46.175	46.637	47.103	47.574	48.050	48.530	49.016
Totale utenze	508.423	513.507	518.642	523.829	529.067	534.358	539.701	545.098	550.549	556.055	561.615	567.232	572.904	578.633	584.419	590.263	596.166	602.128	608.149	614.230	620.373
Gas	152.177	153.699	155.236	156.788	158.356	159.940	161.539	163.155	164.786	166.434	168.098	169.779	171.477	173.192	174.924	176.673	178.440	180.224	182.026	183.847	185.685
Servizi elettrici	198.072	200.053	202.053	204.074	206.115	208.176	210.257	212.360	214.484	216.628	218.795	220.983	223.192	225.424	227.679	229.955	232.255	234.578	236.923	239.293	241.685
Servizi idrici	138.892	140.281	141.684	143.101	144.532	145.977	147.437	148.911	150.400	151.904	153.423	154.957	156.507	158.072	159.653	161.249	162.862	164.490	166.135	167.797	169.475
Telefonia	19.282	19.475	19.669	19.866	20.065	20.265	20.468	20.673	20.880	21.088	21.299	21.512	21.727	21.945	22.164	22.386	22.610	22.836	23.064	23.295	23.528
Altri servizi	74.903	75.652	76.408	77.172	77.944	78.724	79.511	80.306	81.109	81.920	82.739	83.567	84.402	85.246	86.099	86.960	87.829	88.708	89.595	90.491	91.396
Altre imposte	171.551	173.267	175.000	176.750	178.517	180.302	182.105	183.926	185.766	187.623	189.500	191.395	193.308	195.242	197.194	199.166	201.158	203.169	205.201	207.253	209.325
Costo del personale	996.890	976.559	996.324	996.188	1.006.149	1.016.211	1.026.373	1.036.637	1.047.003	1.057.473	1.068.048	1.078.728	1.089.516	1.100.411	1.111.415	1.122.529	1.133.754	1.145.092	1.156.543	1.168.108	1.179.789
Contributi previdenziali	290.067	292.968	295.897	298.856	301.845	304.863	307.912	310.991	314.101	317.242	320.414	323.619	326.855	330.123	333.424	336.759	340.126	343.528	346.963	350.432	353.937
Altri costi previdenziali	45.923	46.382	46.846	47.315	47.788	48.266	48.748	49.236	49.728	50.226	50.728	51.235	51.747	52.265	52.788	53.315	53.849	54.387	54.931	55.480	56.035
Totale Costi	2.442.163	2.466.584	2.491.250	2.516.163	2.541.324	2.566.738	2.592.405	2.618.329	2.644.512	2.670.957	2.697.667	2.724.644	2.751.890	2.779.409	2.807.203	2.835.275	2.863.628	2.892.264	2.921.187	2.950.399	2.979.903
EBITDA	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%	37,09%



5.- Analisi sociale

Una volta valutata la redditività economica del progetto, il secondo approccio di analisi è finalizzato a convertire i flussi di entrate e uscite in flussi sociali.

In altre parole, il progetto, attraverso le tariffe applicate, ottiene un ritorno sociale diretto, poiché consente a molti cittadini del Comune di Reggio Emilia di usufruire di strutture moderne, con attività all'avanguardia, gestite da professionisti e con un'ampia fascia oraria.

La cittadinanza potrà così svolgere un'attività sportiva, esercizio fisico e in generale migliorare la propria salute, di cui in condizioni normali potrebbe godere solo in strutture private, con prezzi molto più alti e quindi inaccessibili alla maggioranza del pubblico.



6.- Conclusioni

La proposta su cui si basa questa analisi contempla la progettazione, la costruzione e la gestione di un centro sportivo nel Comune di Reggio Emilia, del valore di 16,07 milioni di euro, comprese le attrezzature, con grandi superfici redditizie, non solo da un punto di vista economico, ma anche sociale, e per questo si propone una stretta collaborazione tra settore privato e pubblico, consentendo al Comune di Reggio Emilia di avere una grande struttura sportiva e per il tempo libero, a prezzi convenienti per i suoi cittadini, senza assumere alcun tipo di rischio, gestionale, finanziario, o di altra natura e, allo stesso tempo, la società concessionaria potrà ottenere un ragionevole ritorno sui propri investimenti in cambio dell'assunzione dei rischi di sfruttamento, gestione di un elevato numero di personale, costi finanziari, ecc. che questo progetto comporta.

Grazie al suo design avanzato e all'approccio accurato, il centro sportivo diventerà un modello di funzionalità, comfort e modernità, creando su questi tre pilastri un ambiente ideale e condizioni imbattibili per la pratica del nuoto e di altre attività sportive.

Di seguito viene presentata una possibile soluzione, che dovrà essere specificata nella proposta che verrà presentata da ciascun partecipante alla gara.

La soluzione scelta per l'insieme degli impianti sportivi è costituita sostanzialmente da un edificio principale, campi esterni, aree verdi e parcheggi. L'impianto di maggior impatto edilizio è un nuovo centro sportivo, che comprende un'ampia area dedicata alle attività acquatiche e altri spazi orientati alla pratica delle varie discipline sportive. L'immagine esterna di questo edificio è costituita da un'architettura basata sull'utilizzo di sistemi strutturali che consentono di ricavare grandi luci per la predisposizione di spazi aperti adatti allo sport. Tuttavia, e nonostante questo fattore condizionante del progetto, l'idea è quella di evitare che l'edificio abbia un aspetto eccessivamente industriale, avvicinando alla facciata quei singolari elementi con maggiori possibilità estetiche e aprendo grandi aperture vetrate.

All'interno va ricercata un'immagine di attività sovrapposte, di complessità, basata su uno schema operativo semplice, ma che consenta il collegamento visivo dei diversi spazi. Superato l'ingresso principale, troviamo un corridoio dal quale si accede al piano superiore o agli spogliatoi per utenti differenziati per sesso e un terzo per i bambini. Gli spogliatoi avranno una zona secca per cambiarsi e una zona umida con docce e sanitari e fungeranno da filtri, essendo l'unico accesso possibile verso la zona piscina. L'area piscine sarà composta da tre vasche: quella principale, vasca bimbi o apprendimento e la spa.

Per giungere a queste conclusioni, si è tenuto conto:

- La propria popolazione e quella dei paesi vicini (mancano strutture di questo tipo).
- I servizi e le attività che si intendono offrire per garantire la redditività della struttura.



- Le caratteristiche delle strutture situate nei dintorni (cercare un riferimento differenziante rispetto all'offerta esistente).
- Servizi esistenti nel Comune (pubblici o privati).
- L'ottimizzazione delle spese (investimenti in costruzione, personale, consumi energetici, ecc.).
- La situazione ottimale dell'area, situata in prossimità di strade principali.
- Gli usi che possono essere implementati nell'edificio, oltre a quello sportivo, che instaurerebbe una sinergia attraverso la quale si creerebbe un focus di attrazione a scala urbana.
- Complementarità ai servizi municipale .
- L'occupazione che ad oggi fanno i club e le associazioni della città per svolgere la loro attività sportiva nelle piscine

In conclusione, a titolo di sintesi, si evidenzia che l'ubicazione del futuro centro sportivo è quella ideale, in quanto risponde alle diverse aspettative del Comune per poter costruire un centro sportivo di nuova generazione in un luogo nuovo e accessibile con futura crescita demografica.