

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

REGIONE MARCHE

ASCOLI PICENO



PROPOSTA DI
FINANZA DI
PROGETTO PER LA
RIQUALIFICAZIONE
DEL CENTRO
SPORTIVO
NATATORIO
P. GREGORI
(art.183 Dlgs 50/2016 com.15)

PROGETTO DI FATTIBILITA'

Integrazioni a seguito della comunicazione del 31/10/2017 prot.68504

PIANO ECONOMICO
FINANZIARIO

TAVOLA:

EC.07

SCALA:

-

DATA:

NOV.2017

I PROPONENTI



BEANI ANNIBALE

Costruzioni | Infrastrutture | Opere stradali



...Nuovo Mondo Acquatico SSD ARL

Via Gaetano Spalvieri, 12 • 63100 Ascoli Piceno
P.IVA e C.F. 02293090441



sport smileST
unipersonale

Mida S.r.l.
Unipersonale

I PROGETTISTI:

Dott. Ing. Marco SCIARRA

Dott. Ing. Sergio CIAMPOLILLO



Roma, 4 Dicembre 2017

Spett.le

Beani Annibale S.r.l.
Via Trieste, 122
63087 Comunanza (AP)

Mida S.r.l.
Via Turati 2,
63074 San Benedetto del
Tronto (AP)

Caioni Costruzioni S.r.l.
Via G. Pascoli, 2
63083 Appignano del Tronto
(AP)

Sport Smile S.r.l.
Via della Rinascita s.n.c.
63066 Grottammare (AP)

Nuovo Mondo Acquatico soc.
sportiva dilettantistica a.r.l.
Via G. Sparvieri, 12
63100 Ascoli Piceno

in relazione alla proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, avente ad oggetto la ristrutturazione urbanistica del Complesso Sportivo e Natatorio "Primo Gregori" sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), e sulla base della documentazione che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue


Arcadia 888 S.r.l.
Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Premesso che:

- la vostra Società, Beani Annibale S.r.l., in qualità di mandataria di un RTI come meglio specificato sopra, intende formulare un'offerta relativa all'intervento di cui all'oggetto;
- che la vostra società ha predisposto un piano economico – finanziario del progetto di cui sopra, che si allega alla presente, e l'ha sottoposto alla Società Arcadia 888 Srl, società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, per il rilascio dell'asseverazione come disposto dall'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016,

Arcadia 888 assevera l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla vostra società attestandone la coerenza nel suo complesso, così come disposto dall'art. 96, comma 4, D.P.R. n. 207/2010 sulla base:

- ✓ della durata della concessione;
- ✓ del tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- ✓ della struttura finanziaria;
- ✓ dei costi/ ricavi e dei tempi proposti e dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

La Società ha inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la bozza di convenzione presentata dalla vostra società.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la Società si è basata su dati e documentazione relativi al progetto da voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La vostra società si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata alla Società ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento che la Arcadia 888 non svolge alcuna funzione di natura pubblica; la presente asseverazione, inoltre, non costituisce attività


Società di revisione
Via Durazzo, 28 - 00195 Roma
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del promotore, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Il Legale Rappresentante


Arcadia 888 srl
Società di revisione
(Via Duranzone, 28 - 00195 Roma)
Tel. 06 37514219
P.Iva - Cod. Fisc. 11946441000
www.revis.it

Relazione al piano economico e finanziario "Riqualficazione e Gestione Centro Sportivo/Natatorio Primo Gregori – San Benedetto del Tronto

Il piano economico e finanziario (di seguito PEF) è rappresentato dal prospetto dei flussi di cassa di massima generati dall'investimento e dalla correlata gestione.

Esso si compone di tre fogli, uno contenente i dati di input, uno contenente il conto economico ed uno i flussi di cassa del progetto.

I dati riferiti all'investimento sono riepilogati nella Tabella 1 che segue:

Tabella 1: dati di input investimento

COSTI DELL'INVESTIMENTO		
1	Costo di costruzione palazzina servizi	770.000,00 €
2	Centro tennis/calchetto/paddle	220.000,00 €
3	Area ludico/ristorativa	260.000,00 €
4	Adeguamenti piscina coperta	230.000,00 €
5	Realizzazione piscina olimpionica	1.318.629,00 €
6	Ristrutturazione piscina coperta	560.135,00 €
	Totale lavori	3.358.764,00 €
somme a disposizione		
8	spese tecniche	226.437,34 €
9	cnapaia	4.500,00 €
10	imprevisti	40.000,00 €
	Totale somme a disposizione	270.937,34 €
	Totale investimento	3.629.701,34 €

TOTALE INVESTIMENTO NETTO 3.629.701,34

Periodo di progettazione 6 mesi

Periodo di gestione 30 anni di cui

Periodo di costruzione 1 anno

Costi per la redazione della presente proposta, ai sensi dell'art. 183 comma 9 del Dlgs 50/2016: € 75.000,00

Il costo dell'investimento, al netto di IVA, è quello indicato nel progetto definitivo posto a base di gara, pari a **3.629.701,34 €**

Si è ipotizzato un periodo massimo per la realizzazione dei lavori di un anno, e un periodo di progettazione esecutiva di 6 mesi. Il periodo utilizzato per la costruzione del PEF è di 30 anni, a partire dalla sottoscrizione della convenzione, quindi con esclusione del periodo necessario alla progettazione, ma comprendente l'anno previsto per la realizzazione delle opere. Durante questo saranno comunque aperti e gestiti dal Concessionario sia la piscina coperta, attualmente già in uso, che i campi da tennis/calchetto.

Il progetto d'investimento prevede, oltre alla demolizione e ricostruzione della vasca Olimpionica Esterna e delle sue pertinenze, la costruzione di aree destinate ad attività commerciali, direzionali e socio sanitarie di ampiezza pari a circa 770 mq., la riqualficazione dei 3 campi Polivalenti (tennis,calcetto ecc), la realizzazione di un campo da paddle, la realizzazione di una struttura bar/ristorante, la ristrutturazione della piscina coperta con ampliamento della vasca prenatatoria ed adeguamento impiantistico.

Il PEF è stato modificato a seguito delle modifiche e delle integrazioni richieste dall'amministrazione comunale ai fini della approvazione del progetto di fattibilità. In particolare, al fine di consentire un più incisivo intervento di ristrutturazione sulla piscina coperta, ed in conseguenza della riduzione degli spazi da mettere a reddito, è stato

introdotto un contributo in conto gestione, da parte dell'amministrazione comunale di 30.000,00 Euro annue, con adeguamento annuale pari al 1,5%. In riferimento alla contribuzione per il riconoscimento di eventuali servizi legati ai giorni di utilizzo da parte dell'amministrazione, non sono stati appositamente caricati né i costi né i ricavi, risultante tale operazione neutra nel conto economico.

Con riferimento ai ricavi prodotti dalla gestione del Centro Sportivo nel suo complesso, si sono ipotizzate, a regime, le seguenti voci:

Tabella 2 ricavi Complessivi

RICAVI ANNUI DALLE DIVERSE ATTIVITA'	
1	Gestione piscina coperta 453.427,80 €
2	Gestione piscina esterna 214.918,20 €
4	Gestione campi polifunzionali 187.600,00 €
3	Affitto spazi polivalenti (palazzina) 45.024,00 €
5	Affitto spazi direzionali 7.020,00 €
6	Canone pubblico 30.000,00 €
7	Affitto Spazi ristorativi e ricreativi 31.680,00 €
8	Gestione palestra 31.680,00 €
9	Pubblicità e altri ricavi 30.000,00 €
	Totale 1.031.350,00 €

Analizzando la composizione della voce ricavi da gestione del Complesso Sportivo, queste sono state le ipotesi utilizzate per una loro stima:

- apertura piscina coperta : 7 giorni a settimana per 34 settimane (settembre – maggio) per 12 ore al giorno;
- apertura della piscina Olimpionica scoperta per 15 settimane (giugno – settembre) per 12 ore al giorno;
- apertura n. 3 campi Polivalenti 7 giorni a settimana per 45 settimane per 12 ore al giorno
- locazione degli spazi polivalenti della nuova palazzina
- locazione dell'area Bar/ristorante
- gestione della palestra
- locazione degli spazi commerciali e direzionali

Tutte le attività previste all'interno del Centro sono compatibili con la destinazione dell'impianto Sportivo. Nel dettaglio, la tabella che segue, fornisce la distinta delle voci di ricavo.

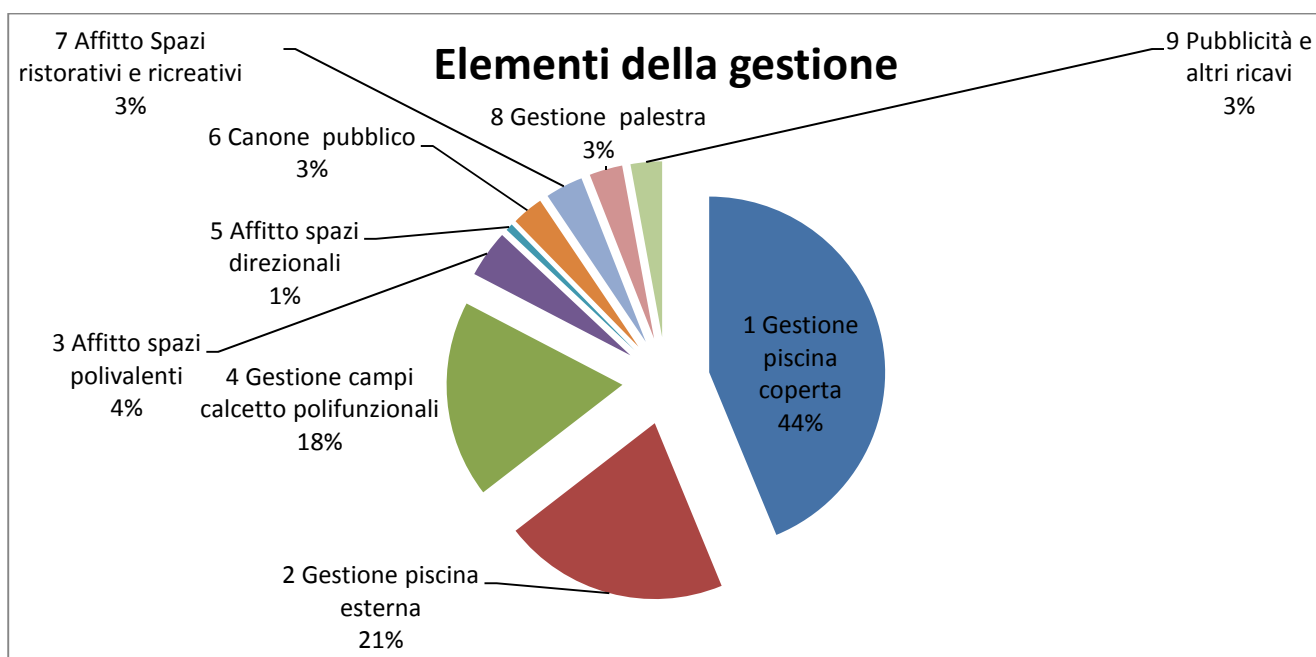
Tabella 3: Composizione dei ricavi stimati a regime

Piscina coperta							
			Tariffe (€/persone)	ore	giorni	persone	Importo totale
Nuoto libero >14 anni			€ 5,73	1	120	230	€ 158.148,00
Nuoto libero ridotti			€ 4,50	1	120	150	€ 81.000,00
Nuoto libero < 6anni			€ 3,68	1	120	100	€ 44.160,00
							€ 283.308,00
				n. abb.		persone	Importo totale
Abbonamenti >14 anni (10 ingr.)			€ 45,00	6		60	€ 16.200,00
Abbonamenti >14 anni (15 ingr.)			€ 61,47	6		30	€ 11.064,60
Abbonamenti >14 anni (20 ingr.)			€ 73,77	6		20	€ 8.852,40
Abbonamenti ridotti (10 ingr.)			€ 36,88	6		60	€ 13.276,80
Abbonamenti ridotti (15 ingr.)			€ 49,18	6		30	€ 8.852,40
Abbonamenti ridotti (20 ingr.)			€ 57,37	6		20	€ 6.884,40
Totale abbonamenti							€ 65.130,60
				n. corsie	ore	giorni	
Affitto spazi acqua (55m) bordo piscina			€ 22,95	2	3	100	€ 13.770,00
Affitto spazi acqua (55m) centro piscina			€ 20,49	6	3	100	€ 36.882,00
Affitto spazi acqua (55m) per agonismo			€ 15,36	2	3	50	€ 4.608,00
Affitto ridotto spazi acqua (55m) bordo piscina			€ 20,65	2	3	100	€ 12.390,00
Affitto ridotto spazi acqua (55m) centro piscina			€ 18,44	6	3	100	€ 33.192,00
Affitto ridotto spazi acqua (55m) per agonismo			€ 13,82	2	3	50	€ 4.147,20
Totale affitti spazi acqua							€ 104.989,20
Totale gestione piscina coperta							€ 453.427,80

Piscina olimpionica							
			Tariffe (€/persone)	Ore	giorni	persone	Importo totale
Nuoto libero >14 anni			€ 5,73	1	80	120	€ 55.008,00
Nuoto libero ridotti			€ 4,50	1	80	80	€ 28.800,00
Nuoto libero < 6anni			€ 3,68	1	80	80	€ 23.552,00
Totale nuoto libero							€ 107.360,00
				n. abb		persone	
Abbonamenti >14 anni (10 ingr.)			€ 45,00	2		60	€ 5.400,00
Abbonamenti >14 anni (15 ingr.)			€ 61,47	2		50	€ 6.147,00
Abbonamenti >14 anni (20 ingr.)			€ 73,77	2		50	€ 7.377,00
Abbonamenti ridotti (10 ingr.)			€ 36,88	2		60	€ 4.425,60
Abbonamenti ridotti (15 ingr.)			€ 49,18	2		40	€ 3.934,40
Abbonamenti ridotti (20 ingr.)			€ 57,37	2		40	€ 4.589,60
Totale abbonamenti							€ 31.873,60
				n. corsie	ore	giorni	
Affitto spazi acqua (55m) bordo piscina			€ 24,59	2	3	60	€ 8.852,40
Affitto spazi acqua (55m) centro piscina			€ 22,95	6	3	60	€ 24.786,00
Affitto spazi acqua (55m) per agonismo			€ 17,21	2	3	60	€ 6.195,60
Affitto ridotto spazi acqua (55m) bordo piscina			€ 22,13	2	3	60	€ 7.967,16
Affitto ridotto spazi acqua (55m) centro piscina			€ 20,66	6	3	60	€ 22.307,40
Affitto ridotto spazi acqua (55m) per agonismo			€ 15,49	2	3	60	€ 5.576,04
Totale affitti							€ 75.684,60
Totale gestione piscina olimpionica							€ 214.918,20

Gestione campi calcetto e tennis polifunzionali							
			Tariffa (€/h)	h/anno			importo totale
Affitto scuola tennis							€ 15.000,00
Campo n.1 erba sintetica tennis			€ 12,00	1400			€ 16.800,00
Campo n.1 erba sintetica calcetto			€ 35,00	800			€ 28.000,00
Campo n.2 acrilico tennis estate			€ 12,00	700			€ 8.400,00
Campo n. 2 acrilico calcetto estate			€ 35,00	400			€ 14.000,00
Campo n.2 acrilico tennis coperto			€ 15,00	700			€ 10.500,00
Campo n. 2 acrilico calcetto coperto			€ 40,00	400			€ 16.000,00
Campo n.3 acrilico tennis estate			€ 12,00	700			€ 8.400,00
Campo n. 3 acrilico calcetto estate			€ 35,00	400			€ 14.000,00
Campo n.3 acrilico tennis coperto			€ 15,00	700			€ 10.500,00
Campo n. 3 acrilico calcetto coperto			€ 40,00	400			€ 16.000,00
campo Paddle			€ 30,00	1000			€ 30.000,00
Totale gestione campi tennis/calcetto/paddle							€ 187.600,00

Affitto spazi polivalenti nuova palazzina					
	mq	€ x mq	importo	mesi	
Piano Terra	100	10,00 €	1.000,00 €	12	12.000,00 €
Piano terra	84	8,00 €	672,00 €	12	8.064,00 €
Piano Primo	320	6,50 €	2.080,00 €	12	24.960,00 €
			3.752,00 €		45.024,00 €
Affitto spazi direzionali					
	mq	€ x mq	importo	mesi	
	90	6,50 €	585,00 €	12	7.020,00 €
Affitto spazi ufficio					
	mq	€ x mq	importo	mesi	
Gestione Palestra					
	mq	€ x mq	importo	mesi	
	440	6,00 €	2.640,00 €	12	31.680,00 €
Affitto attività ristorativo/ricreativa					
	mq	€ x mq	importo		
€/h	200	15,00 €	3.000,00 €		36.000,00 €
Ricavi da pubblicitarie e eventi sportivi					
€/h					30.000,00 €



Tariffe ed individuazione degli utenti:

Le tariffe indicate saranno oggetto di approvazione da parte Comune di San Benedetto del Tronto in fase di approvazione del Progetto Definitivo e stipula della Convenzione. Saranno altresì adeguate annualmente con riferimento alle variazioni Istat dei prezzi al consumo.

La distribuzione degli utenti è stata fatta in base a un mix di tipologie di attività e di categorie di appartenenza per tener conto delle indicazioni tariffarie approvate dal Comune.

Oltre agli ingressi per il nuoto libero, sono stati calcolati gli affitti di corsie per i corsi per adulti, che rappresentano attività più remunerative, i corsi per le fasce di utenti cosiddette "tutelate", quali scuole, studenti universitari e anziani, e a quelle agonistiche e di avviamento ragazzi, che sono invece finalizzate a promuovere la pratica del nuoto tra i giovani.

Inoltre la tabella che segue Tab. 3 – individua tutte le altre fonti di reddito del Centro Sportivo, indicando l'importo previsto per la gestione dei campi Polivalenti, gli affitti derivanti dalla locazione di tutti gli spazi presenti nel Centro.

Con riferimento alla solidità e prudenzialità delle ipotesi relative al numero degli utenti/ora, si rileva che:

1. Attualmente a San Benedetto del Tronto sono in funzione solo piccole piscine private, e che la Piscina in oggetto ha già una sua utenza consolidata nel Tempo sia per quanto attiene il nuoto libero che per le associazioni sportive che organizzano corsi all'interno della struttura.
2. Nei comuni circostanti situati nella fascia 10 – 20 km esiste la sola piscina comunale di Grottammare, coperta.
3. L'analisi degli standard di programmazione a livello nazionale e internazionale confrontati con l'effettiva disponibilità di acqua censita permette di definire un parametro medio riferito alla realtà italiana pari a una piscina ogni 22.000 abitanti. Tale parametro permette di affermare che ci dovrebbe essere una piscina (tipo vasca 25 m + piccola vasca ludica) ogni 22.000 abitanti (dati Federazione nazionale nuoto).
4. Gli abitanti del Comune di San Benedetto ammontano a circa 47.000 e considerando i comuni limitrofi sopraccitati il numero degli abitanti complessivi ammonta a poco più di 130.000, di cui circa 90.000 tra i 5 e i 60 anni, che rappresenta la fascia di utenti di impianti natatori più consistente, pari all'84%.
5. Applicando il criterio di 1 vasca ogni 22.000 abitanti ne risulta che il Centro, composto da una vasca da 25 m e una Olimpionica, è sufficiente per servire un bacino di 44.000 abitanti, anche volendo considerare la piscina di Grottammare, le tre vasche possono servire un bacino di 66.000,00 abitanti, circa la metà del reale bacino di abitanti rilevato che ammonta a oltre 130.000 unità. Da questo si evidenzia che il bacino potenziale reale è il doppio del bacino standard delle piscine italiane, dato a cui si deve aggiungere l'afflusso turistico che caratterizza la zona nel periodo da giugno a settembre.
6. In media il 7% della popolazione pratica attività natatoria (Fonte CONI).
7. Applicando prudenzialmente la percentuale relativa al numero di utilizzatori di impianti natatori (7%) al bacino di abitanti compreso nella fascia di età 5 – 60 anni, risulta un numero di utilizzatori pari a circa 6.000;
8. Ipotizzando che questi 6.000 potenziali utenti utilizzino la piscina 2 volte a settimana per 40 settimane ne risulta un numero di utenti/ora annuo pari a 480.000;

Con riferimento ai costi di gestione ipotizzati, la seguente tabella riporta le principali voci di costo e l'importo complessivo:

Tabella 4: costi di gestione a regime

COSTI OPERATIVI DI GESTIONE PISCINA COPERTA E SCOPERTA				
		n. unita	costo unitario	totale
1	Personale addetto al centro	5	32.000,00 €	160.000,00 €
2	Personale amministrativo	2	16.000,00 €	32.000,00 €
3	Utenze elettriche piscina			80.000,00 €
4	Gas centro			80.000,00 €
5	Acqua piscine e centro polivalente			60.000,00 €
6	Prodotti chimici e di consumo			25.000,00 €
7	Manutenzioni ordinarie			15.000,00 €
8	Pulizia e manutenzione ordinaria impianti speciali piscine			30.000,00 €
9	Utenze elettriche e manutenzione ordinaria centro tennis/calcetto			24.000,00 €
10	Spese telefoniche e pubblicitarie			10.000,00 €
	Assicurazioni e spese amministrative			15.000,00 €
	Totale			531.000,00 €

MANUTENZIONI STRAORDINARIE

210.000,00 €

I dati sopra riportati sono riferiti alla struttura a regime sia per i costi che per i ricavi, entrambe le voci sono al netto dell'iva, che è stata considerata neutra nel complesso dell'operazione finanziaria in considerazione del fatto che parte dei lavori saranno in regime agevolato e perché l'imposta sarà recuperata nella gestione ordinaria.

Le altre ipotesi introdotte per la costruzione dei flussi di cassa sono le seguenti:

Tabella 5: altre ipotesi

Inflazione	1,5%
IRES	24,0%
IRAP	3,9%

Sulla base dei dati sopra illustrati sono stati calcolati i flussi di cassa del progetto (FCFO).

Il TIR di progetto, stimato pari all'11,21%, non si discosta di molto, anche se in diminuzione rispetto a quello indicato nello studio di fattibilità originario, indica che esso è fattibile, sostenibile e remunerativo.

Il TIR ipotizzato risulta superiore a un WACC medio (tasso medio ponderato del capitale) pari al 3% costo del debito (Kd) pari al 3% .

CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno
Gestione piscina coperta	453.428	453.428	460.229	467.133	474.140	481.252	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471
Gestione piscina esterna		214.918	218.142	221.414	224.735	228.106	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528
Gestione campi calcetto polifunzionali	93.800	187.600	190.414	193.270	196.169	199.112	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098
Affitto spazi polivalenti		45.024	45.699	46.385	47.081	47.787	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504
Affitto spazi direzionali		7.020	7.125	7.232	7.341	7.451	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563
Canone pubblico	15.000	30.000	30.450	30.907	31.370	31.841	32.319	32.803	33.295	33.795	34.302	34.816	35.338	35.869	36.407	36.953	37.507
Affitto Spazi ristorativi e ricreativi		36.000	36.540	37.088	37.644	38.209	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782
Gestione palestra	31.680	31.680	32.155	32.638	33.127	33.624	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128
Pubblicità e altri ricavi	10.000	30.000	30.450	30.907	31.370	31.841	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
Totale ricavi	603.908	1.035.670	1.051.205	1.066.973	1.082.978	1.099.222	1.115.711	1.116.196	1.116.688	1.117.187	1.117.694	1.118.208	1.118.731	1.119.261	1.119.799	1.120.345	1.120.899
Personale addetto al centro	96.000	160.000	160.000	161.600	161.600	161.600	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216
Personale amministrativo	16.000	32.000	32.000	32.320	32.320	32.320	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643
Utenze elettriche piscina	50.000	80.000	81.200	82.418	83.654	84.909	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
Gas centro	50.000	80.000	81.200	82.418	83.654	84.909	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
Acqua piscine e centro polivalente	40.000	60.000	60.900	61.814	62.741	63.682	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637
Prodotti chimici e di consumo	15.000	25.000	25.375	25.756	26.142	26.534	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932
Manutenzioni ordinarie	10.000	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
speciali piscine	20.000	20.000	20.300	20.605	20.914	21.227	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546
centro tennis/calcetto	12.000	24.000	24.360	24.725	25.096	25.473	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855
Spese telefoniche e pubblicitarie	5.000	10.000	10.150	10.302	10.457	10.614	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
Assicurazioni e spese amministrative	35.000	16.800	17.052	17.308	17.567	17.831	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098
Totale Costi della Produzione	349.000	517.800	522.687	529.567	534.602	539.712	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838
Margine operativo lordo (Ebitda)	254.908	517.870	512.983	521.638	532.371	543.265	552.384	568.872	569.357	569.849	570.349	570.856	571.370	571.892	572.422	572.960	573.507
% su totale ricavi	42%	86%	50%	50%	50%	50%	50%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%
Ammortamenti	-	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990
Accantonamenti manutenzione ciclica		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Risultato operativo (Ebit)	254.908	384.880	379.993	388.648	399.381	410.275	419.394	435.882	436.367	436.859	437.359	437.866	438.380	438.902	439.432	439.970	440.517
% su totale ricavi		64%	37%	37%	37%	38%	38%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Proventi/(Oneri) finanziari	(93.000)	(93.000)	(89.539)	(85.974)	(82.302)	(78.520)	(74.625)	(70.612)	(66.480)	(62.223)	(57.839)	(53.323)	(48.671)	(43.881)	(38.946)	(33.863)	(28.628)
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante imposte	161.908	291.880	290.454	302.674	317.079	331.755	344.769	365.270	369.887	374.636	379.520	384.543	389.709	395.022	400.486	406.107	411.888
IRES		70.051	69.709	72.642	76.099	79.621	82.745	87.665	88.773	89.913	91.085	92.290	93.530	94.805	96.117	97.466	98.853
IRAP		22.498	22.308	22.720	23.139	23.564	23.995	24.638	24.657	24.676	24.695	24.715	24.735	24.756	24.776	24.797	24.819
Risultato netto	161.908	199.330	198.437	207.312	217.841	228.570	238.030	252.967	256.458	260.047	263.740	267.537	271.443	275.461	279.593	283.844	288.217
% su totale ricavi		33,0%	19,2%	19,7%	20,4%	21,1%	21,7%	22,7%	23,0%	23,3%	23,6%	23,9%	24,3%	24,6%	25,0%	25,3%	25,7%

CONTO ECONOMICO

(Dati in Euro)

	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Gestione piscina coperta	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471	488.471
Gestione piscina esterna	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528	231.528
Gestione campi calcetto polifunzionali	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098	202.098
Affitto spazi polivalenti	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504	48.504
Affitto spazi direzionali	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563	7.563
Canone pubblico	38.070	38.641	39.220	39.809	40.406	41.012	41.627	42.251	42.885	43.528	44.181	44.844	45.517
Affitto Spazi ristorativi e ricreativi	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782	38.782
Gestione palestra	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128	34.128
Pubblicità e altri ricavi	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319	32.319
Totale ricavi	1.121.462	1.122.033	1.122.612	1.123.201	1.123.798	1.124.404	1.125.019	1.125.644	1.126.277	1.126.921	1.127.573	1.128.236	1.128.909
Personale addetto al centro	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216	163.216
Personale amministrativo	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643	32.643
Utenze elettriche piscina	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
Gas centro	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183	86.183
Acqua piscine e centro polivalente	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637	64.637
Prodotti chimici e di consumo	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932	26.932
Manutenzioni ordinarie	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
speciali piscine	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546	21.546
centro tennis/calcetto	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855	25.855
Spese telefoniche e pubblicitarie	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773	10.773
Assicurazioni e spese amministrative	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098	18.098
Totale Costi della Produzione	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838	546.838
Margine operativo lordo (Ebitda)	574.061	574.623	575.194	575.774	576.362	576.960	577.566	578.181	578.805	579.439	580.082	580.735	581.398
% su totale ricavi	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	51%	52%	52%
Ammortamenti	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990
Accantonamenti manutenzione ciclica	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Risultato operativo (Ebit)	441.071	441.633	442.204	442.784	443.372	443.969	444.576	445.191	445.815	446.449	447.092	447.745	448.408
% su totale ricavi	39%	39%	39%	39%	39%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Proventi/(Oneri) finanziari	(23.236)	(17.682)	(11.961)	(6.069)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni/(Svalutazioni) Attività Finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi/(Oneri) straordinari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risultato ante imposte	417.835	423.952	430.243	436.715	443.372	443.969	444.576	445.191	445.815	446.449	447.092	447.745	448.408
IRES	100.280	101.748	103.258	104.812	106.409	106.553	106.698	106.846	106.996	107.148	107.302	107.459	107.618
IRAP	24.840	24.862	24.884	24.907	24.930	24.953	24.977	25.001	25.025	25.050	25.075	25.101	25.126
Risultato netto	292.714	297.341	302.100	306.996	312.033	312.463	312.900	313.344	313.794	314.251	314.715	315.186	315.664
% su totale ricavi	26,1%	26,5%	26,9%	27,3%	27,8%	27,8%	27,8%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	28,0%	28,0%

RENDICONTO FINANZIARIO
(Dati in Euro)

	1° anno + preoperativo	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Reddito netto	199.330	198.437	207.312	217.841	228.570	238.030	252.967	256.458	260.047	263.740	267.537	271.443	275.461	279.593	283.844
Ammortamenti	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990
Accantonamenti manutenzione ciclica	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Oneri finanziari	93.000	89.539	85.974	82.302	78.520	74.625	70.612	66.480	62.223	57.839	53.323	48.671	43.881	38.946	33.863
Reddito disponibile	425.320	420.966	426.276	433.133	440.081	445.645	456.570	455.927	455.261	454.568	453.850	453.105	452.331	451.529	450.697
Δ CCN	(24.239)	(59.345)	(60.236)	(61.139)	(62.056)	(62.987)	(64.342)	(64.382)	(64.422)	(64.464)	(64.505)	(64.547)	(64.590)	(64.634)	(64.678)
Flusso di cassa gestione corrente	401.081	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895	386.019
Δ Immobilizzazioni	3.629.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa con investimenti	(3.228.620)	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895	386.019
Δ Finanziamento soci	529.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Finanziamento bancario	3.100.000	(118.830)	(122.395)	(126.066)	(129.848)	(133.744)	(137.756)	(141.889)	(146.146)	(150.530)	(155.046)	(159.697)	(164.488)	(169.423)	(174.506)
Oneri finanziari	(93.000)	(89.539)	(85.974)	(82.302)	(78.520)	(74.625)	(70.612)	(66.480)	(62.223)	(57.839)	(53.323)	(48.671)	(43.881)	(38.946)	(33.863)
Δ Capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagam. Div.di	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo finanziario	3.536.701	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)
Flusso di cassa finale	308.081	153.252	157.672	163.626	169.656	174.289	183.859	183.177	182.469	181.736	180.976	180.189	179.372	178.527	177.650
Tesoreria iniziale	-	308.081	461.334	619.005	782.631	952.287	1.126.576	1.310.435	1.493.611	1.676.081	1.857.817	2.038.793	2.218.982	2.398.354	2.576.880
Tesoreria finale	308.081	461.334	619.005	782.631	952.287	1.126.576	1.310.435	1.493.611	1.676.081	1.857.817	2.038.793	2.218.982	2.398.354	2.576.880	2.754.531

FLUSSI DI CASSA OPERATIVO E DELL'INVESTIMENTO
(Dati in Euro)

	1° anno + preoperativo	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Entrate															
EBIT	384.880	379.993	388.648	399.381	410.275	419.394	435.882	436.367	436.859	437.359	437.866	438.380	438.902	439.432	439.970
Aliquota Imposte (*)	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%
Imposte	92.550	92.017	95.362	99.238	103.185	106.739	112.303	113.430	114.589	115.780	117.006	118.265	119.561	120.893	122.263
Noplat (net operating profit less adjusted tax)	292.330	287.976	293.286	300.143	307.091	312.655	323.580	322.937	322.270	321.578	320.860	320.115	319.341	318.539	317.707
Ammortamenti	120.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990
Noplat + amm.ti	413.320	420.966	426.276	433.133	440.081	445.645	456.570	455.927	455.261	454.568	453.850	453.105	452.331	451.529	450.697
Δ CCN Gestione corrente	(24.239)	(59.345)	(60.236)	(61.139)	(62.056)	(62.987)	(64.342)	(64.382)	(64.422)	(64.464)	(64.505)	(64.547)	(64.590)	(64.634)	(64.678)
Flusso di cassa operativo	389.081	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895	386.019
Δ Investimenti	3.629.701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo disponibile	(3.240.620)	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895	386.019
Aliquota IRES	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Aliquota fiscale (*)	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%

Redditività del progetto

	1° anno + preoperativo	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno
Totale															
Prima delle tasse															
Cash flow operativo	2.122.991	(3.240.620)	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895
Project cash unlevered	2.122.991	(3.240.620)	361.621	366.040	371.994	378.024	382.658	392.228	391.545	390.838	390.105	389.345	388.557	387.741	386.895
TIR di progetto unlevered	11,21%														
WACC	3,00%														
VAN di Progetto unlevered	4.018.611														

RENDICONTO FINANZIARIO
(Dati in Euro)

	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Reddito netto	288.217	292.714	297.341	302.100	306.996	312.033	312.463	312.900	313.344	313.794	314.251	314.715	315.186	315.664	0
Ammortamenti	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	120.990	-
Accantonamenti manutenzione ciclica	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	0
Oneri finanziari	28.628	23.236	17.682	11.961	6.069	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reddito disponibile	449.835	448.940	448.013	447.052	446.055	445.023	445.454	445.891	446.334	446.784	447.241	447.705	448.176	448.654	0
Δ CCN	(64.723)	(64.769)	(64.815)	(64.862)	(64.909)	(64.958)	(65.007)	(65.057)	(65.107)	(65.159)	(65.211)	(65.264)	(65.317)	(65.372)	(92.787)
Flusso di cassa gestione corrente	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282	(92.787)
Δ Immobilizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa con investimenti	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282	(92.787)
Δ Finanziamento soci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Finanziamento bancario	(179.741)	(185.133)	(190.687)	(196.407)	(202.300)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri finanziari	(28.628)	(23.236)	(17.682)	(11.961)	(6.069)	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Δ Capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagam. Div.di	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo finanziario	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	(208.369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa finale	176.743	175.803	174.829	173.821	172.777	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282	(92.787)
Tesoreria iniziale	2.754.531	2.931.274	3.107.077	3.281.906	3.455.727	3.628.504	4.008.570	4.389.016	4.769.850	5.151.077	5.532.702	5.914.733	6.297.174	6.680.033	7.063.315
Tesoreria finale	2.931.274	3.107.077	3.281.906	3.455.727	3.628.504	4.008.570	4.389.016	4.769.850	5.151.077	5.532.702	5.914.733	6.297.174	6.680.033	7.063.315	6.970.528

FLUSSI DI CASSA OPERATIVO E DELL'INVESTIMENTO
(Dati in Euro)

	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Entrate															
EBIT	440.517	441.071	441.633	442.204	442.784	443.372	443.969	444.576	445.191	445.815	446.449	447.092	447.745	448.408	448.408
Aliquota Imposte (*)	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%	27,90%
Imposte	123.672	125.121	126.611	128.143	129.719	131.339	131.506	131.675	131.847	132.021	132.198	132.377	132.559	132.744	-
Noplat (net operating profit less adjusted tax)	316.845	315.950	315.023	314.062	313.065	312.033	312.463	312.900	313.344	313.794	314.251	314.715	315.186	315.664	448.408
Ammortamenti	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990	132.990
Noplat + amm.ti	449.835	448.940	448.013	447.052	446.055	445.023	445.454	445.891	446.334	446.784	447.241	447.705	448.176	448.654	581.398
Δ CCN Gestione corrente	(64.723)	(64.769)	(64.815)	(64.862)	(64.909)	(64.958)	(65.007)	(65.057)	(65.107)	(65.159)	(65.211)	(65.264)	(65.317)	(65.372)	(92.787)
Flusso di cassa operativo	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282	488.611
Δ Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo disponibile	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282	488.611
Aliquota IRES	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Aliquota fiscale (*)	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%

Redditività del progetto

	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	21° anno	22° anno	23° anno	24° anno	25° anno	26° anno	27° anno	28° anno	29° anno	30° anno
Totale															
Prima delle tasse															
Cash flow operativo	2.122.991	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282
Project cash unlevered	2.122.991	385.112	384.172	383.198	382.190	381.146	380.065	380.447	380.834	381.227	381.626	382.031	382.441	382.859	383.282

TIR di progetto unlevered	11,21%
WACC	3,00%
VAN di Progetto unlevered	4.018.611