

un *campus* sportivo per Trieste

proposta per la progettazione,
realizzazione e gestione
in *project financing*

PROPONENTI

ASD Pallanuoto Trieste
ASD San Giusto Scherma
ASD Fiamma Karate Trieste
ASD Calicanto Onlus
Samer & Co. Shipping S.p.A
Benussi & Tomasetti S.r.l.

COORDINAMENTO GENERALE PROJECT FINANCING

Dott. Franco Sergas

COORDINAMENTO PRESENTAZIONE E TESTI

Wordpower srl

CONSULENZA FINANZIARIA

Dott. Gianfranco Depinguento

CONSULENZA LEGALE

Avv. Elena Predonzani

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Gianluca Paron

PROGETTO STRUTTURE

Ing. Daniele Melchiori

PROGETTI IMPIANTI

CTIngegneria
Ass. professionale
p.i. Raimondo Lampis

GESTIONE SICUREZZA

Synergica srl

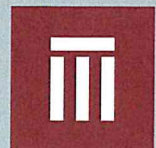
IMPOSTAZIONE GRAFICA E RENDER

Arch. Andrea Tosolini

ENGINEERING TAVOLARE

Dott. Giancarlo Vellani

Volume 5.
**PIANO ECONOMICO
FINANZIARIO**



TSC



PROJECT FINANCING - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PEF
PROGETTO
TRIESTE CAMPUS**

**RIQUALIFICAZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DI VIA LOCCHI A TRIESTE SU
IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE – ENTE CONCEDENTE**

A. IPOTESI DEL PIANO

1. Oggetto dell'investimento

Il Progetto del “polo sportivo di via Locchi a Trieste” proposto dal Raggruppamento Temporaneo Misto Trieste Campus prevede la riqualificazione e ampliamento delle palestre, oggi quasi in disuso, del complesso sportivo presente in via Locchi e di proprietà della pubblica amministrazione. Gli spazi interni oggetto di riqualificazione ed evoluto utilizzo rispetto all'originale si estendono su due ambienti edificati:

1.1 Ambiente interno: la riqualificazione interviene su due livelli e comprende una destinazione d'uso con la realizzazione di una palestra, di uno spazio dedicato alla scherma con sei pedane e di una zona specifica per il karate con 3 tappeti, nonché tutti i locali di servizio, moderno spogliatoio e sale riunioni, infermeria e uffici, un piccolo spaccio a servizio degli atleti e dei genitori che attendono i figli.

1.2 Ambiente esterno: sono oggi per la maggior parte inutilizzati e rappresentati da un lastrico solare – il tetto del parcheggio prospiciente l'edificio – da adibire a campo da tennis, 3 campi di paddle (disciplina emergente) ed un campo polifunzionale, di misure regolamentari per basket a pallavolo.

2. Durata della concessione

La durata è prevista in 31 anni di cui 1 di progettazione e costruzione ed esattamente, 4 mesi di progettazione dalla data della stipula della convenzione ed

8 mesi di costruzione decorrenti dalla data della consegna dei lavori. Sono poi previsti 30 anni di gestione decorrenti dalla effettiva messa in gestione.

Costo dell'investimento

L'opera si compone dei seguenti costi per una costruzione della durata di meno di 1 anno:

VEDI PAG SEGUENTE ALL 1

Proposta in P.F. TRIESTE CAMPUS		
QUADRO ECONOMICO GENERALE		
ALL 1		07/04/2021
A) LAVORI		
a.1	Importo di progetto	1.335.239,17
a.1-1	di cui opere edili	944.318,01
a1-2	di cui opere impianti meccanici e prevenzione incendi	224.310,00
a1-3	di cui opere impianti elettrici e speciali	120.800,00
a1-4	di cui per opere di bonifica pavimentazioni	45.811,16
	Oneri per la sicurezza	40.057,18
a.2	oneri per la sicurezza	40.057,18
A) TOTALE LAVORI		1.375.296,35
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
	Totale spese tecniche	179.300,00
b.0	Spese tecniche e consulenze sostenute per la proposta	86.300,00
b.1	Spese legali e notarili per la costituzione del diritto di superficie	13.000,00
b.2	Spese tecniche per Progettazione Definitiva ed Esecutiva, D. L., coordinamento sicurezza, etc.)	72.000,00
b.3	Spese per verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	8.000,00
	Spese di allestimento	200.000,00
b.4	Spese per arredi ,attrezzi ginnici e sistemi informatici	200.000,00
b.5		
	Corrispettivo diritto di superficie	46.025,51
b.5	Corrispettivo diritto di superficie	46.025,51
	Imprevisti	20.000,00
b.6	Imprevisti	20.000,00
	IVA	235.501,25
b.7	IVA 22% su Corrispettivo Diritto di Superficie (b.5)	10.125,61
b.8	IVA 10 % su lavori (a1-1, a1-2, a1-3 , a1-4 ,a.2)	€ 137.529,64
b.9	IVA 22 % su arredi ,attrezzi ginnici e sistemi informatici (b.4)	44.000,00
b.10	IVA 22% su spese tecniche (b.0,b.1,b.2,b.3)	39.446,00
b.11	IVA 22% su Imprevisti	4.400,00
B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 680.826,76
C) RIEPILOGO		
c.1	Somme lavori	€ 1.375.296,35
c.2	Somme a disposizione in amministrazione	€ 680.826,76
A+B TOTALE COMPLESSIVO		€ 2.056.123,11

E' previsto che l'Amministrazione comunale richieda un' onere per il Diritto di Superficie" D.diS." pari a 46.025,51 €

In ordine all'investimento va detto ancora:

L'IVA è prevista dal 10% al 22% secondo le tipologie costruttive, impiantistiche professionali e su beni e servizi diversi, con recupero attraverso compensazione con l'IVA a debito relativa all'attività commerciale in 8 anni.

L'ammortamento dell'opera è stato effettuato in 30 anni (durata della gestione).

I pagamenti ai fornitori sui costi di costruzione sono previsti a presentazione SAL

(pagamenti a 30 gg. data fattura fine mese)

I valori di investimento sopraindicati comprendono anche le attrezzature delle varie sezioni, in particolare della palestra.

Sono, inoltre, previsti rinnovi degli impianti specifici di per 200 K/€ al 15° e di 200K/€ al 27° anno

Le attrezzature sono incrementate di 20 K/€ all'anno per aggiornamento e sostituzione. Il totale in 30 anni ammonta a 600 K/€.

Infine, la manutenzione ordinaria è stata quotata mediamente 18 K/€ anno (1% del valore dell'opera all'anno - totale nei 30 anni 537 K/€ - spesi nei Conti Economici).

3. Contributo

È stato previsto un contributo dell'Ente concedente (Comune) di 350 K/€ (385 K/€ meno IVA al 10% = 350) pari al 19,72% dell'opera realizzata di 1.775 K/€ . Contabilmente si prevede un'imputazione al conto economico per quota annua (12 K/€ anno per la durata della gestione, cioè 30 anni) con il sistema dei risconti passivi (in realtà è una posta rettificativa dell'ammortamento dei beni immobilizzati che per chiarezza non è stata compensata con il valore dell'ammortamento annuo che, quindi, viene esposto al lordo).

4. Finanziamento dell'opera

Le fonti di finanziamento dell'opera per le coperture del fabbisogno sono diversificate, dal capitale proprio del Proponente, al mutuo bancario di lungo termine ed infine dal contributo pubblico di cui al punto precedente

Nel piano è previsto:

Capitale proprio: l'iniziativa per la costruzione e gestione parte con un capitale sociale di K/€ 300 (il 17% del costo dell'opera) che viene mantenuto fino alla fine del periodo di concessione in quanto la Posizione Finanziaria Netta nel corso dei 30 anni non presuppone ulteriori interventi

Mutuo a lungo termine: il piano prevede un finanziamento pari al 80% delle opere – 1.420 K/€ - della durata di 19 anni di cui uno di preammortamento, al tasso del 1,50%

Contributo dell'ente concedente pari a 350 K/€ al netto dell' IVA

In sintesi, quindi, il quadro finanziario è il seguente:

in K/€	COSTI DI COSTRUZIONE		COPERTURE FINANZIARIE
Valore delle opere	1.821	Mutuo 18 anni + 1 preammortamento	1.420
IVA	235	Capitale sociale + contributo concedente	650
TOTALE	2.056	TOTALE	2.070
		0 BANCHE A BREVE	-14
TOTALE DA FINANZIARE	2.056	COPERTURE	2.056

In assoluto c'è la totale copertura dell'investimento. Il primo anno la società avrà un limitato debito a breve di circa 130 K/€, per effetto della gestione e non dell'investimento, ma è problema lieve che non presuppone interventi in quanto la liquidità è in costante miglioramento negli anni immediatamente successivi fino a portarsi in area positiva al 4° anno e per tutto il restante periodo di concessione.

Per la progettazione esecutiva sono previsti quattro mesi e per i lavori si prevedono otto mesi, per cui il primo anno, qualora il proponente fosse aggiudicatario ed i lavori venissero affidati nel settembre 2021, si avrà all'inizio dell'anno successivo.

La società di progetto avrà un'equity, come detto, di 300 K/€.

5. Assunzione strategica/organizzativa

La proposta prevede la costituzione dopo l'aggiudicazione dell'opera della (SPV)

Società di progetto ex art 184 del Codice degli Appalti, nelle forme di società di capitali. SPV che avrà un'equity, come sopra detto, di 300K/€.

6. Ricavi

Come già descritto in precedenza, l'iniziativa si propone di gestire una varietà di impianti sportivi che, ovviamente, avranno tariffe orarie diverse e apertura degli impianti diversificate. I ricavi sono stati elaborati facendo ipotesi di utilizzo, di tariffe e di ore di apertura giorno ed anno che vengono riassunte nel prospetto che segue:

UTILIZZO DELLA STRUTTURA						All 5			
330 gg./anno						RICAVI			
						+		+	
STRUTTURA	UNITA'	APERTURA	M/HH	ORE	TARIFFA	100% 1° ANNO	10% II° ANNO	5% 3° ANNO	
€/m/hh									
Strutture interne									
Palestra Karate	1	12 mesi			1000	6000	6600	6930	
Palestra Scherma	1	12 mesi			500	12000	13200	13860	
Palestra Fitness	1	330 gg		14 listino	500.000	230.000	253000	265650	
Strutture esterne									
Campo Tennis	1	220 gg		12	10	26400	15000	17325	
Campo paddle	3	220 gg		12	18	142560	85000	98175	
Campo polifunzionale	1	240 gg		gratuito atleti+conven.					
Campo polifunzionale		90 gg		50		36000	10000	11550	
ALTRI RICAVI									
Eventi						5000	2000	2310	
Tornei/noleggi						4500	3000	3465	
Ricavi centri estivi						35000	20000	23100	
Ricavi spaccio						8000	6000	6930	
TOTALE						775460	389000	427900	449295

Come si può notare la percentuale di occupazione dipende molto dai giorni di apertura/anno e comunque si nota un utilizzo intenso di tennis/paddle e minore sugli altri impianti, in particolare la palestra.

Nel piano, nella sua parte iniziale, si è ipotizzato una crescita del 10% al secondo anno e del 5% al terzo ed in seguito un incremento solo pari all'ISTAT.

7. Costi

Nei costi sono state incluse le seguenti principali voci che sono state gravate del correttivo dell'inflazione del 1,5%:

Si descrivono di seguito le voci più significative.

a) Manutenzioni

È stato previsto un valore annuo pari all'1% del costo di costruzione, quali manutenzioni ordinarie. Complessivamente, nel piano sono allocati:

- 537 K/€ a titolo di spese di manutenzioni ordinarie (spesato in CE)
- di investimenti di sostituzione impianti per 400 K/€ (investimenti ammortizzati) tesi ad una perfetta funzionalità dell'impianto fino al momento della retrocessione, oltre a
- 600 K/€ complessivi (20 K/€ annui) per rinnovi e aggiornamenti minori (investimenti ammortizzati).

Il totale è di 1.537 K/€. Sommando tale valore all'investimento iniziale il progetto prevede un costo globale della struttura, iniziale ed in corso d'opera, di 3.312 K/€ (diritto di superficie escluso) che risulta essere quasi il doppio del valore iniziale dell'investimento. Al valore iniziale si aggiunge un ulteriore pari valore, nel corso dei 31 anni, per il suo mantenimento sempre al massimo della funzionalità.

Riassumendo:

VOCE	Importo in K/€	Regime contabile
Investimenti iniziale sulla riqualificazione del sito meno onere per Diritto di superficie	1.775	Ammortamento per la durata della concessione - 30 anni
Manutenzioni ordinarie	537	Costo in Conto Economico
Sostituzione impianti	400	Ammortamento per gli anni residui della durata della concessione
Attrezzatura minuta	600	Ammortamento per gli anni di vita utile dei cespiti
TOTALE	3.312	
Di cui:		
Immobilizzazioni in Stato Patrimoniale ammortizzate	2.775	
Costi di Conto economico	537	

b) Personale:

dipendenti: 2 addetti alla struttura part-time complessivamente a 30 K/€ (15 K/€ cadauno) dal I° anno di gestione (secondo anno del piano) corretto dell'inflazione per gli anni successivi. Inoltre, è previsto un addetto all'amministrazione con funzioni anche di direzione della struttura a 45 K/€ anno anch'esso aumentato negli anni successivi dell'inflazione.

c) Professionisti:

è previsto un costo per istruttori per le varie discipline (in numero variabile secondo i flussi di utenti) per 50 K/€ all'anno con contratti di tipo professionale con partita IVA. In struttura, nelle ore affidate in gestione alle società sportive e per le attività di queste, opereranno numerosi istruttori delle società che, assieme a quelli presenti per le attività con gestione diretta TS Campus, costituiranno un insieme professionale che renderà viva la vita della struttura oltre che garantirà elevati standard di sicurezza, all'altezza di una struttura sportiva complessa.

d) Energia elettrica, riscaldamento e acqua: Il costo annuo ammonta a circa 50 K/€ anno.

e) Pulizia: annualmente il costo budgettato è di 25 K/€

- f) **Assicurazioni:** annualmente, durante la gestione, è previsto un costo di 3 K/€ per premi (RC e altre forme previste in convenzione).

- g) **Compenso agli organi sociali:** è previsto un costo per il Consiglio di Amministrazione di 25 K/€ anno e per il Collegio sindacale (o il revisore) di 11 K/€ anno

- h) **Imposte indirette (IMU, TARSU):** l'IMU pesa annualmente per 7 K/€ e la TARI per 2 K/€.

- i) **Imposte dirette:** IRES e IRAP in funzione dei redditi realizzati.

B. RISULTATI ATTESI

1. EFFETTI ECONOMICI

Dopo una fase di avviamento di 1 anno senza attività sportiva ma solo costruzione con una perdita di 141 K/€, al 3° anno di concessione si raggiunge l'equilibrio economico. Il Conto economico al 3° anno, infatti, si presenta con un utile di K/€ 13, positività che viene mantenuta fino alla fine della concessione. Al termine del 31° anno gli utili accumulati ammontano a 1.777 K/€. Utili pari al valore dell'investimento iniziale che è stato, al netto dell'IVA, di 1.775 K/€.

2. EFFETTI FINANZIARI

Il progetto presenta un equilibrio finanziario già dal 1° anno di attività (secondo di concessione) per effetto anche dei flussi di cassa dell'attività commerciale. L'incasso del contributo e l'accensione ed incasso di un mutuo per 1.420 K/€ entrambi nel 1° anno di costruzione consentono di effettuare la ristrutturazione in tempi brevi per poter iniziare prima possibile l'attività commerciale. Già dal 4° anno e fino alla fine della concessione i flussi di cassa sono positivi e permettono il totale rientro delle passività a lungo e breve termine, quest'ultime già al 4° anno di concessione. Alla fine della concessione vi è l'accumulo di liquidità fino a 2.289

K/€ al 31° anno. In termini di cassa l'accumulo è superiore rispetto al valore dell'investimento.

3. TASSO INTERNO DI RENDIMENTO DELL'INVESTIMENTO

Il Piano del Progetto è stato realizzato assumendo le linee guida ANAC n. 9 adottate con delibera n. 318 del 28 marzo 2018. Il PEF presenta un VAN tendente a zero (16,11 K€) con un costo medio ponderato del capitale WACC (vedi nota a margine della pagina) del 6,83%. Risultato ottenuto applicando per la costruzione del WACC i seguenti tassi:

TASSI		
Tasso risk free		1,04%
Market risk	11,92%	8,05%
Tasso settore		1,00%
Rischio normativa		0,80%
rischio start up		0,5%
TOTALE		11,39%

- Ke: costo del capitale proprio ossia il rendimento atteso sul capitale proprio: tale tasso risulta da una sommatoria di valori che rappresentano ciascuno un rischio da remunerare e precisamente:

Il primo tasso corrisponde al rendimento delle obbligazioni dello Stato Italiano a 10 anni;

Di seguito per calcolare il Market Risk si è preso in considerazione l'indice a 1 anno di Standard & Poors al 31 ottobre 2019 pari all'11,92% e si è detratto il tasso senza rischio precedente. Il valore risultante è stato depurato di un effetto fiscale mediato e stimato al 16% per giungere ad un tasso netto. Quindi, si è misurato un valore per il rischio settore (strutture sportive), il rischio normativa italiana nello specifico delle concessioni e, infine il rischio start up, nel caso molto limitato per gli skills dei proponenti il cui massimo esponente ha altri ed importanti investimenti nel settore a Trieste.

- Kd tasso sul debito

Tale tasso è stato mantenuto basso in quanto il finanziamento dell'opera è in fase di negoziazione e prevede un tasso massimo del 1,5%. La società non presenta, se non limitatamente all'inizio, un indebitamento che non supera nei primi 2 anni i 150 K€ per rientrare velocemente negli anni successivi per cui si è optato per un calcolo della situazione reale e mantenuto basso il livello del costo del debito, maggiorando il tasso del mutuo previsto in 1,5% di uno 1,00%, il 66%, per un totale del 2,45%.

Applicando la formula del WACC con i tassi specificati si perviene ad un valore del 6,83 % che determina i seguenti risultati:

WACC	6,83%
VAN del progetto	16,31 K€
TIR/IRR del progetto	6,92%
TIR/IRR del progetto	

-
- Formula del WACC= $Cd * (1 - t) * D/(E + D) + Ce * E/(E + D)$

WACC = *Weighted Average Cost of Capital* - che rappresenta una media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale ed il costo del capitale proprio, pesati per la rispettiva percentuale di incidenza rispetto all'intera struttura del capitale. **Vanno individuati separati tassi su Equity e Debito e precisamente:**

Kd + (1 - t) = costo del capitale di debito – tasso sul debito 2,50% (l'azienda presenta nel piano finanziario solo il debito a LT al tasso dell' 1,5%) al netto della fiscalità **t** (si è utilizzata un'aliquota media del 16% considerando futuri riallineamenti verso il basso dell'imposizione sui redditi di capitali)

Ke = costo dei mezzi propri (Capm): si è definito un tasso del 11,39% quale somma di:

- 1,04% tasso per gli investimenti senza rischio
- 8,05% rischio per investimento in società commerciale
- 1,00% rischio del settore dell'investimento
- 0,80% rischio normativa
- 0,50% rischio start up
- 11,39% TOTALE

4. Bilancio sociale

In ordine alle imposte, tasse e alle altre partite verso lavoratori e soci è stato fatto il bilancio sociale dell'opera per verificare l'utilità che la stessa riesce a produrre per il contesto territoriale in cui si colloca; le risultanze sia nominali che a valore attuale sono evidenziate nella tabella che segue:

Bilancio sociale	Valori nominali	Valori attuali	Tasso
			6,83%
A) Tasse locali			
IMU	210	83	
Tari	64	27	
TOTALE	274	110	
B) Tasse nazionali			
IRES+IRAP	1.016	330	
TOTALE IMPOSTE	1.564	549	
C) Prestazioni di lavoro	2.714	1.015	
TOTALE IMPOSTE E LAVORO	4.278	1.564	
UTILI AI SOCI	1.777	498	
UTILITA' COMPLESSIVA	6.055	2.062	
CONTRIBUTO COMUNE	300	300	
UTILITA' NETTA	5.755	1.762	
	100%	30,62%	

I valori sono stati attualizzati sempre al WACC medio del progetto che è risultato del 6,83%, stesso tasso di attualizzazione applicato nel calcolo del IRR e del VAN.

Dai dati sopra riportati si evince che, a valori attuali, l'opera genera ricchezza per il territorio di molto superiore al contributo ricevuto per la sua realizzazione, e comunque, tasse comunali e nazionali e prestazioni di lavoro a valori attualizzati

sommano 1.564 K/€ (imposte nazionali e locali e retribuzioni) sono pari a 4,5 volte il contributo. Inoltre, il progetto presenta per i soci un'utilità attualizzata di 498 K/€. Quindi, complessivamente l'utilità che il progetto genera a valori attualizzati è di 2.062 K/€ pari a 5,9 volte il contributo ed è superiore all'investimento effettuato.

C. VALUTAZIONI SULLA COERENZA DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO

Il Piano Economico Finanziario si sviluppa nell'arco di 31 anni, arco temporale ampio, e presenta le seguenti caratteristiche:

Un costo dell'opera di 1.775 K/€ che viene finanziato per il 19,72% dal prezzo richiesto all'amministrazione pari a 350 K/€, per 300 K/€ con equity e da fonti di debito a lungo con il sistema creditizio per 1.420 K/€.

Uno sviluppo della gestione che produce accumulo di redditività fin dal 3° anno di gestione. Il Piano, quindi, evidenzia un'utilità del business riscontrabile già nel breve periodo. Il tutto nel presupposto del permanere degli assunti economici presi a base del piano stesso.

2.TARIFFE E UTILIZZO DELL'IMPIANTO

Il Piano presenta un indice di utilizzo della struttura che, prudentemente, è stato previsto a regime con percentuali non massime con margini di miglioramento.

Tali fattori determinano un buon utilizzo dell'impianto. Il piano, inoltre, prevede un recupero dei prezzi negli anni pari all'ISTAT, funzionale al recupero della redditività dell'impianto.

Pertanto, il Piano presenta un sistema di tariffe realistico con l'obiettivo di un buon utilizzo dell'impianto stesso fin dall'inizio della gestione.

La struttura sportiva polifunzionale è prevista in logica di mercato facendo leva su un regime delle tariffe anche nella fase di avviamento allineato con il mercato locale.

3.PREZZO RICHIESTO ALL'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Il prezzo di 350 K/€ pari al 19,72% del valore dell'opera si giustifica per i fattori sopra evidenziati e precisamente:

- la gestione che per i primi 20 anni di concessione è al servizio del debito e produce un limitato accumulo di cassa (liquidità del 19° anno pari a 500 K/€ mentre al 31° ammonta a 2.289 K/€) che aumenta significativamente solo all'inizio della terza parte del periodo di 31 anni di gestione dopo esaurito l'onere di rientro della passività; tale caratteristica pone la necessità di un sostegno finanziario dell'iniziativa;
- elemento importante per i risultati evidenziati è il raggiungimento degli obiettivi di utilizzo della struttura e, quindi, delle ipotesi di ricavo previste

Posto, quindi, che i risultati indicati nel Piano sono nell'insieme equilibrati ma anche con alcuni margini di incertezza (raggiungimento del livello di utilizzo e del livello di ricavi previsto) e che essi vengono raggiunti attraverso il concorso del 15,32% del costo dell'opera richiesto all'amministrazione, si ritiene che la richiesta di un tale contributo sia importante per mantenere l'equilibrio economico-finanziario della gestione e del progetto nel suo insieme.

4.DIRITTO DI SUPERFICIE

La previsione della concessione del diritto di superficie al concessionario sui beni oggetto dell'intervento costituisce uno dei presupposti di bancabilità dell'operazione

descritta, consentendo di poter offrire alle banche garanzie ipotecarie sul compendio che sarà acquisito in proprietà superficiaria dalla SPV .

4. TEMPO MASSIMO PREVISTO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E PER L'AVVIO DELLA GESTIONE

I tempi previsti nel Piano per la progettazione, per l'esecuzione dei lavori (12 mesi) e per l'avvio della gestione (all'inizio del 2° anno di concessione) sono in linea e coerenti per il raggiungimento dei risultati economico/finanziari ed adeguati ad opere di analogo tenore.

6. DURATA MASSIMA DELLA CONCESSIONE

Il Piano prevede un arco temporale di 31 anni che di per sé impone cautela in funzione delle evoluzioni della società e dei costumi.

Per quanto detto sopra ed in particolare sull'accumulo di flussi di cassa, pienamente positivi dell'iniziativa nel corso della terza parte della durata della concessione, si ritiene che la concessione non possa avere una durata inferiore ai 31 anni. Una durata inferiore pregiudicherebbe l'esito economico/finanziario dell'iniziativa.

7.LIVELLO MINIMO DELLA QUALITA' DI GESTIONE DEL SERVIZIO, NONCHE' DELLE RELATIVE MODALITA'

In ordine alla qualità del servizio il Piano prevede voci specifiche coerenti con una gestione di livello adeguato e precisamente:

- costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per una funzionalità sempre massima dell'impianto. Sono stati previsti annualmente costi per la manutenzione ordinaria pari all'1% del valore dell'investimento e per 400 K/€ nel corso della gestione – al 15° anno 200 K/€, al 27° anno 200 K/€ - a titolo di aggiornamento impianti e, per questi ultimi importi si è adottato il regime dell'ammortamento per gli anni residui della concessione rispetto all'esercizio di sostenimento.
- investimento di 20 K/€ annui per strutture attrezzature per ognuno degli anni di concessione
- personale, nella forma del contratto di lavoro ed anche nella forma del rapporto professionale, sufficiente ad una gestione nell'arco delle ore di apertura degli impianti.
- esperienza diretta dei proponenti nella gestione di impianti sportivi di vario livello anche aperti al pubblico

Complessivamente e nei punti specifici evidenziati si ritiene che il Piano manifesti una coerenza sostanziale e abbia margini di tenuta rispetto ad obiettivi di risultato inferiori come, peraltro, la gestione effettiva della struttura polifunzionale potrebbe anche presentare esiti migliori rispetto alle previsioni fatte, ovviamente il tutto permanendo i presupposti accolti nel Piano.

D. CONCLUSIONI

Il PEF che si commenta presenta i seguenti parametri di riferimento individuati: DSCR, LLCR (indici di bancabilità), VAN e TIR hanno i seguenti valori:

WACC	6,83 %
VAN del progetto	16,31 K€
TIR/IRR del progetto	6,92 %
DSCR.	2,17
LLCR	1,09

Il piano economico finanziario (PEF), quindi, presenta una redditività del progetto interessante rappresentata da un TIR progetto del 6,92 % valore buono anche in presenza del fatto che la produzione di cassa nei primi 20 anni è per larga parte destinata al servizio del debito, ma non interamente, producendo comunque flussi positivi. Negli ultimi 10 anni il flusso per gli azionisti, corrispondendo a tutta la cassa operativa, diventa interessante e permette significativi accumuli annuali. L'IRR del 6,92 % è valore coerente con il livello del WACC. Inoltre, l'iniziativa assolve a tutti gli impegni finanziari assunti per la realizzazione delle opere. In ordine agli indici di bancabilità va detto: il DSCR supera il 2 e quindi è positivo (valori tra 1 e 2 sono considerati positivi); l'LLCR è anch'esso sopra l'1. Tali dati confermano che nella prima parte della durata prevista della concessione l'iniziativa riesce a far fronte al debito e solo nella seconda parte si profila una capacità di accumulo che determina una Posizione Finanziaria Netta finale ampiamente positiva di 2.289 K/€. L'operazione, come da PEF allegato, è sostenibile con l'apporto di un contributo pubblico quantificato in K/€ 350 al netto dell'IVA.

Allegato A)

Nota esplicitiva delle principali voci del PEF

Stato Patrimoniale

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Accoglie il costo di costruzione, compreso degli oneri per la sicurezza. Il dettaglio è contenuto nella relazione illustrativa al PEF

Attivo circolante

Crediti verso clienti

Il valore del credito di fine anno deriva da un conteggio nel quale, caricata l'IVA al 22% e definito il credito/giorno, si è ipotizzato di incassare mediamente a 25 giorni (clienti società sportive e privati). I valori che ne sono derivati sono oltremodo rappresentativi dell'incasso celere dai privati e di quello un po' più lungo delle società sportive.

Crediti verso altri

Sono partite minori comunque previste in media a 10 K/€ all'anno

Liquidità

Rappresentano i saldi attivi bancari sulla base delle previsioni economico/finanziarie del PEF. Non sono stati previsti investimenti alternativi della liquidità ma un'ipotesi base che non determina proventi finanziari (i tassi bancari sono stati previsti a 0). Il tutto per mantenere una certa prudenza nelle previsioni. Investimenti alternativi, seppur senza rischio o con rischio limitato, potrebbero offrire ulteriore positività al PEF.

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Come descritto nella Relazione al PEF, la società di progetto presenterà un capitale di 300 K/€ interamente sottoscritto nel primo anno di concessione.

Utili a nuovo

Nel PEF non è prevista la distribuzione di dividendi per cui vi è accumulo degli utili fino a scadere della concessione.

PASSIVO

Passivo a lungo termine

E' previsto un mutuo pari all'80% del valore dell'investimento, della durata di 19 anni di cui 1 di preammortamento ad un tasso di interesse dell'1,5% con rientri

semestrali. Il valore iniziale del mutuo è di 1.420 K/€ e il rimborso delle rate non crea difficoltà alla società che riesce sempre a onorare l'impegno.

Per l'IVA sull'investimento non è stata prevista una linea specifica ma concorrerà alla formazione del debito bancario a breve dei primi anni (max 140K/€), che sarà riassorbito dai flussi di cassa della gestione nell'arco temporale di 4/5 anni.

Contributo del Comune concedente

Si tratta di 350 K/€ che vengono riscontati per quota annua in 30 anni (9 K/€ anno) e sono una posta rettificativa dell'ammortamento. E' come operare il calcolo della quota di ammortamento sul valore dell'investimento al netto del contributo.

Fornitori

Per i fornitori è previsto un pagamento a giorni che porta ad avere una bassa esposizione

Debito per IVA

IVA al 22% e nella voce si accoglie il debito derivante per la maggior parte dall'attività commerciale

Debiti diversi

Anche al passivo sono state previsti debiti diversi non rientranti in altre categorie di passività. L'importo è limitato a 10 K/€ e sostanzialmente stabile

CONTO ECONOMICO

RICAVI

Per i ricavi si rimanda alla tabella contenuta nella relazione al pef .

COSTI

Si illustrano di seguito le voci principali di costo

Personale:

dipendenti previsti: 2 addetti alla struttura part-time ed un addetto alla direzione della struttura. Inizialmente il costo totale è di 75 K/€

Professionisti:

è previsto un costo per istruttori di 50 K/€ all'anno

Energia elettrica, riscaldamento e acqua: Il costo annuo ammonta a circa 65 K/€.

Pulizia: annualmente il costo budgettato è di 28 K/€

Assicurazioni: annualmente, durante la gestione, è previsto un costo di 3 K/€ per premi (RC e altre forme previste in convenzione).

Compenso agli organi sociali: è previsto un costo per il Consiglio di Amministrazione di 25 K/€ anno e per il Collegio sindacale (o il revisore) di 11 K/€ anno

Ammortamenti: l'ammortamento previsto è di carattere finanziario con una quota annua per ad 1/30° del valore dei cespiti. Si è fatta tale scelta in quanto nel piano sono previsti interventi di manutenzione ordinaria (1% del valore pari a 18 K/€); di rinnovo attrezzature (20 K/€ anno) e di manutenzione straordinaria di 200 K/€ al 15° anno e di altrettanti al 27° anno per totali 400 K/€.

Imposte indirette (IMU, TARSU): l'IMU pesa annualmente per 7 K/€ e la TARI per 2 K/€.

Imposte dirette: IRES e IRAP in funzione dei redditi realizzati.

Proposta in PF TRIESTE CAMPUS
QUADRO ECONOMICO GENERALE

ALL 1

07/04/2021

A) LAVORI		
a.1	Importo di progetto	1.335.239,17
a.1-1	di cui opere edili	944.318,01
a.1-2	di cui opere impianti meccanici e prevenzione incendi	224.310,00
a.1-3	di cui opere impianti elettrici e speciali	120.800,00
a.1-4	di cui per opere di bonifica pavimentazioni	45.811,16
a.2	Oneri per la sicurezza	40.057,18
	oneri per la sicurezza	40.057,18
A) TOTALE LAVORI		1.375.296,35
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
	Totale spese tecniche	179.300,00
b.0	Spese tecniche e consulenze sostenute per la proposta	86.300,00
b.1	Spese legali e notarili per la costituzione del diritto di superficie	13.000,00
b.2	Spese tecniche per Progettazione Definitiva ed Esecutiva, D. L., coordinamento sicurezza, etc.)	72.000,00
b.3	Spese per verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	8.000,00
	Spese di allestimento	200.000,00
b.4	Spese per arredi ,atrezzi ginnici e sistemi informatici	200.000,00
b.5		
	Corrispettivo diritto di superficie	46.025,51
b.5	Corrispettivo diritto di superficie	46.025,51
	Imprevisti	20.000,00
b.6	Imprevisti	20.000,00
	IVA	235.501,25
b.7	IVA 22% su Corrispettivo Diritto di Superficie (b.5)	10.125,61
b.8	IVA 10 % su lavori (a1-1, a1-2, a1-3, a1-4 ,a.2)	€ 137.529,64
b.9	IVA 22 % su arredi ,attrezzi ginnici e sistemi informatici (b.4)	44.000,00
b.10	IVA 22% su spese tecniche (b.0,b.1,b.2,b.3)	39.446,00
b.11	IVA 22% su Imprevisti	4.400,00
B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		€ 680.826,76
C) RIEPILOGO		
c.1	Somme lavori	€ 1.375.296,35
c.2	Somme a disposizione in amministrazione	€ 680.826,76
A+B		€ 2.056.123,11

CONTO ECONOMICO

<i>anno</i>	<i>0</i> <i>costruzione</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
VALORI DELLA PRODUZIONE				
Ricavi struttura interna	0	248	273	286
Ricavi struttura esterna	0	110	121	127
Altri ricavi	0	31	34	36
Riscontro contributo	0	12	12	12
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	0	401	440	461
Materie prime, sussidiarie, di consume e merci				
Acquisti mat. Spaccio	0	-4	-5	-5
Rimanenze iniziali	0	0	0	0
Acquisti attrezzatura minuta	0	0	0	0
Acquisti materiale di consumo	0	0	0	0
Alimentari	0	0	0	0
Materiale di pulizia	0	0	0	0
Cancelleria	0	0	0	0
Altri costi	0	0	0	0
TOTALE	0	-4	-5	-5
Costi per servizi				
Utenze energia el.	-8	-18	-20	-20
Spese riscaldamento	-4	-20	-22	-23
Utenze acqua	-3	-5	-5	-5
Sorveglianza	-2	-4	-5	-5
Costo centri estivi	0	-12	-12	-12
Telecomunicazioni	-1	-2	-2	-2
Assicurazioni	-4	-3	-3	-3
Istruttori	0	-50	-50	-52
Servizio elaborazione dati	-5	-10	-11	-11
Consulenza fiscale	0	0	0	0
Inail titolare e soci	0	0	0	0
Spese pulizie e lavanderia	0	-21	-21	-21
Tarsu	0	0	0	0
Referente per la concessionaria bar	-35	0	0	0
Acquisto servizi informatici	0	0	0	0
Servizi e lavorazioni esterne	0	0	0	0
Altri costi	0	0	0	0
Noleggio strutt. E attrezz.	0	0	0	0
Compenso amministratori Soggetti IRES soci	0	-25	-25	-25
Contributi amm.	0	0	0	0
Compensi a collegio sindacale	-6	-12	-12	-12
Contributo prev. Terzi	0	0	0	0
SPESE LEGALI POST AGGIUDICAZIONE	-15	0	0	0
Altri costi per terzi	0	0	0	0
Somme non soggette rit. Acconto	0	0	0	0
Pubblicità e marketing	0	0	0	0
Canoni manutenzione struttura	0	0	0	0
Spese manutenzione beni propri e di terzi	0	-18	-18	-18
Spese condominiali imm. Strum.	0	0	0	0
TOTALE	-83	-200	-206	-209

	all 2/2	0	1	2	3
Godimento beni di terzi					
Locazioni passive immobili		0	0	0	0
Leasing commerciali		0	0	0	0
Affitto immobili		0	0	0	0
Assicurazioni veicoli		0	0	0	0
Pubblicità e immagine		0	0	0	0
Canoni sw		0	0	0	0
Costo fisso lavoro com.		0	0	0	0
Altri costi fissi commerc.		0	0	0	0
TOTALE		0	0	0	0
AMMORTAMENTI					
Ammortamenti beni immateriali		0	-2	-2	-2
Ammortamenti beni materiali		0	-96	-100	-104
TOTALE		0	-98	-102	-106
Spese per il personale					
Ributazioni		-21	-54	-54	-54
TFR		-2	-4	-4	-4
Contributi prev.		-7	-17	-17	-16
Servizi per il personale		0	0	0	0
TOTALE		-30	-75	-75	-74
Oneri diversi di gestione					
Altre tasse		0	0	0	0
Diritti enti locali		0	0	0	0
TARI		0	-4	-3	-3
IMU		0	-7	-7	-7
Svalutazione crediti		0	0	0	0
Omaggi e articoli promozionali < 50 €		0	0	0	0
Varie altre		0	0	0	0
TOTALE		0	-11	-10	-10
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE		-113	-388	-398	-404
Differenza tra valori e costi della produzione -					
Risultato Operativo		-113	13	42	57
Proventi/Oneri Finanziari		-28	-28	-25	-21
Proventi e oneri straordinari		0	0	0	0
Imposte		0	-4	-4	-16
Utile (perdita) di periodo		-141	-19	13	20

CONTO ECONOMICO SINTETICO

	1-31 anni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VALORE DELLA PRODUZIONE			401	440	461	468	470	477	484	491	498
COSTI DELLA PRODUZIONE											
ACQUISTI MATERIE E MERCI	0	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6
COSTI PER SERVIZI	-83	-200	-206	-211	-216	-218	-221	-223	-223	-226	-229
ACCANTONAMENTI VARI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERSONALE	-30	-75	-74	-72	-78	-80	-81	-82	-82	-83	-84
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	0	-10	-10	-10	-10	-9	-9	-9	-9	-9	-9
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-113	-289	-296	-298	-309	-312	-316	-316	-320	-324	-328
EBITDA	-113	112	144	163	159	158	162	162	164	167	171
AMMORTAMENTI	0	-98	-102	-106	-110	-114	-74	-74	-74	-74	-74
EBIT	-113	14	42	57	49	44	87	87	90	93	97
INTERESSI PASSIVI	-28	-28	-25	-21	-17	-16	-15	-15	-14	-13	-11
IMPOSTE	0	-4	-4	-16	-17	-14	-26	-26	-28	-29	-30
UTILE NETTO	-141	-19	13	21	15	14	46	46	49	52	55
% sui ricavi	0%	-5%	3%	4%	3%	3%	10%	10%	10%	11%	11%

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
506	513	521	528	536	544	552	560	568	576	585	594	602	611	620
-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7
-232	-234	-237	-240	-243	-246	-249	-252	-255	-259	-262	-265	-268	-272	-275
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-86	-87	-88	-90	-91	-92	-94	-95	-97	-98	-100	-101	-103	-104	-106
-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
-332	-336	-340	-345	-349	-354	-358	-363	-367	-372	-377	-382	-387	-392	-397
174	177	180	183	187	190	194	197	201	204	208	212	216	219	223
-74	-74	-74	-74	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87
100	103	106	109	99	103	106	110	113	117	121	124	128	132	136
-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-1	-0	0	0	0	0	0	0
-31	-33	-34	-35	-33	-34	-35	-37	-38	-39	-40	-42	-43	-44	-45
58	61	65	68	61	65	68	72	75	78	80	83	85	88	91
12%	12%	12%	13%	11%	12%	12%	13%	13%	13%	14%	14%	14%	14%	15%

26	27	28	29	30	31	anno
629	638	648	657	667	677	VALORE DELLA PRODUZIONE
						COSTI DELLA PRODUZIONE
-7	-7	-7	-7	-7	-8	ACQUISTI MATERIE E MERCI
-279	-282	-286	-290	-293	-297	COSTI PER SERVIZI
0	0	0	0	0	0	PERSONALE
-107	-109	-110	-112	-114	-115	ACCANTONAMENTI
-9	-9	-9	-9	-9	-9	ONERI DIVERSI DI GESTIONE
-402	-407	-413	-418	-423	-429	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE
227	231	235	239	244	248	EBITDA
-87	-127	-127	-127	-127	-141	AMMORTAMENTI
140	104	108	112	116	107	EBIT
0	0	0	0	0	0	INTERESSI PASSIVI
-46	-36	-38	-39	-40	-38	IMPOSTE
94	68	70	73	76	69	UTILE NETTO
15%	11%	11%	11%	11%	10%	

STATO PATRIMONIALE

anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ATTIVO										
INVESTIMENTI	1.821	1.841	1.861	1.881	1.901	1.921	1.941	1.961	1.981	2.001
AMMORTAMENTI	0	-98	-200	-306	-416	-530	-604	-678	-752	-826
CREDITI	259	258	220	175	129	81	52	52	53	54
LIQUIDITA'	0	0	0	0	79	163	193	299	372	447
TOTALE ATTIVO	2.079	2.001	1.880	1.750	1.692	1.634	1.581	1.634	1.653	1.675
PASSIVO										
MUTUO	1.420	1.350	1.280	1.209	1.136	1.063	988	912	835	757
CONTRIBUTO ENTE CONCEDENTE	350	338	327	315	303	292	280	268	256	245
TFR	2	6	10	14	18	22	26	31	35	40
DEBITI	22	31	35	38	47	51	30	113	161	208
BANCHE A BREVE (+ debito/- credito)	127	135	76	2	0	0	0	0	0	0
TOTALE PASSIVO	1.920	1.860	1.727	1.577	1.504	1.427	1.324	1.324	1.288	1.250
CAPITALE NETTO										
CAPITALE SOCIALE	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
UTILI PREGRESSI	0	-141	-160	-147	-127	-112	-93	-43	10	66
UTILE ESERCIZIO	-141	-19	13	20	16	18	50	53	56	59
TOTALE NETTO	159	140	153	173	188	207	257	310	366	425
TOTLE PASSIVO+NETTO	2.080	2.000	1.880	1.750	1.693	1.634	1.581	1.634	1.654	1.675

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2.021	2.041	2.061	2.081	2.301	2.321	2.341	2.361	2.381	2.401	2.421
-900	-974	-1.048	-1.122	-1.210	-1.297	-1.384	-1.472	-1.559	-1.646	-1.734
54	55	55	56	57	57	58	59	59	60	61
355	384	415	447	243	327	370	414	465	610	749
1.530	1.505	1.483	1.461	1.391	1.408	1.384	1.362	1.346	1.424	1.497
678	598	516	433	349	264	177	89	0	0	0
233	221	210	198	186	175	163	151	140	128	116
44	49	53	58	63	68	73	78	83	88	93
87	84	81	78	32	72	69	64	64	67	60
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.042	952	860	767	631	578	482	383	287	283	270
300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
125	188	253	322	394	460	530	603	679	759	841
62	66	69	72	66	69	73	76	80	83	85
488	553	622	694	760	830	903	979	1.059	1.141	1.227
1.530	1.505	1.482	1.462	1.391	1.408	1.385	1.361	1.346	1.425	1.496

22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	anno
<u>ATTIVO</u>										
2.441	2.461	2.481	2.501	2.521	2.741	2.761	2.781	2.801	2.821	INVESTIMENTI
-1.821	-1.908	-1.996	-2.083	-2.171	-2.298	-2.425	-2.553	-2.680	-2.821	AMMORTAMENTI
62	62	63	64	65	75	66	67	68	67	CREDITI
894	1.042	1.193	1.346	1.501	1.426	1.644	1.820	2.002	2.189	LIQUIDITA'
1.575	1.656	1.741	1.827	1.916	1.944	2.046	2.115	2.190	2.255	TOTALE ATTIVO
<u>PASSIVO</u>										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	MUTUO CONTRIBUTO ENTE CONCEDENTE
105	93	81	70	58	46	35	23	11	0	CONCEDENTE
99	104	110	115	121	127	132	138	144	151	TFR
57	54	51	48	43	4	36	32	32	27	DEBITI
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
261	251	242	233	222	177	203	194	188	178	TOTALE PASSIVO
<u>CAPITALE NETTO</u>										
300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	CAPITALE SOCIALE
927	1.014	1.105	1.198	1.294	1.393	1.466	1.542	1.621	1.703	UTILI PREGRESSI
88	91	93	96	99	73	76	79	82	74	UTILE ESERCIZIO
1.314	1.405	1.498	1.594	1.693	1.766	1.842	1.921	2.003	2.077	TOTALE NETTO
<u>TOTALE</u>										
1.575	1.656	1.740	1.827	1.915	1.943	2.046	2.115	2.191	2.255	PASSIVO+NETTO

APERTURA STRUTTURA CAMPUS
330 giorni/anno

UTILIZZO E TARIFFE DEL CAMPUS

RICAVI DA GESTIONE

		TEMPO	PERIODO APERTURA TEORICO	TARIFFE CONVENZIONI Euro x mese o gg	UTILIZZO TEORICO AL 100%	PRIMO ANNO VALORE V	SECONDO ANNO V+10%	TERZO ANNO V+5%
Strtture interne								
	N°							
Palestra Karate	1	mesi	12	€/mese 500	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.600,00	€ 6.930,00
Palestra Scherma	1	mesi	12	€/mese 1000	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 13.200,00	€ 13.860,00
Palestra fitness	1	giorni	330	listino NB2	€ 500.000,00	€ 230.000,00	€ 253.000,00	€ 265.650,00
TOTALE					€ 518.000,00	€ 248.000,00	€ 272.800,00	€ 286.440,00
Strutture esterne								
Campo Tennis	1	giorni	220	ore 12	€/ora 10	€ 26.400,00	€ 15.000,00	€ 16.500,00
Campo paddle	3	giorni	220	ore 12	€/ora 18	€ 142.560,00	€ 85.000,00	€ 93.500,00
Campo polifunzionale	NB 1	2	giorni	240	gratuito			
Campo polifunzionale	1	giorni	90	ore 50	€/ora 8	€ 36.000,00	€ 10.000,00	€ 11.000,00
TOTALE					€ 204.960,00	€ 110.000,00	€ 121.000,00	€ 127.050,00
Altri ricavi								
Eventi					€ 5.000,00	€ 2.000,00	€ 2.200,00	€ 2.310,00
Noleggi / Tornei					€ 4.500,00	€ 3.000,00	€ 3.300,00	€ 3.465,00
Centri estivi					€ 35.000,00	€ 20.000,00	€ 22.000,00	€ 23.100,00
Vendite spaccio					€ 8.000,00	€ 6.000,00	€ 6.600,00	€ 6.930,00
TOTALE					€ 52.500,00	€ 31.000,00	€ 34.100,00	€ 35.805,00
TOTALE RICAVI					€ 776.460,00	€ 389.000,00	€ 427.900,00	€ 449.295,00

NB 1 Campo gratuito per atleti e convenzionati
NB 2 Fa riferimento al tariffario palestra fitness ed è stimato in analogia ad altre strutture

VAN/TIR PROGETTO				
anno	FCFO	WACC	coeff.	valore att.
	-1821		1,0000	-1821
1	300	1,0683	1,0683	281,2
2	70	1,0683	1,1413	61,2
3	147	1,0683	1,2192	120,5
4	163	1,0683	1,3025	125,4
5	162	1,0683	1,3915	116,2
6	168	1,0683	1,4866	113,3
7	120	1,0683	1,5881	75,7
8	205	1,0683	1,6966	120,8
9	168	1,0683	1,8125	92,7
10	170	1,0683	1,9363	87,8
11	-3	1,0683	2,0686	-1,7
12	123	1,0683	2,2099	55,7
13	124	1,0683	2,3608	52,6
14	126	1,0683	2,5221	50,1
15	-111	1,0683	2,6944	-41,1
16	179	1,0683	2,8785	62,0
17	137	1,0683	3,0751	44,5
18	138	1,0683	3,2851	42,0
19	144	1,0683	3,5096	41,1
20	149	1,0683	3,7493	39,8
21	145	1,0683	4,0054	36,1
22	151	1,0683	4,2790	35,2
23	152	1,0683	4,5713	33,3
24	156	1,0683	4,8836	32,0
25	158	1,0683	5,2172	30,3
26	161	1,0683	5,5736	28,9
27	-70	1,0683	5,9543	-11,7
28	223	1,0683	6,3611	35,1
29	182	1,0683	6,7956	26,8
30	187	1,0683	7,2598	25,8
31	194	1,0683	7,7557	25,0
T	2.499			
VAN progetto			16,11	
TIR progetto		6,923% WACC	6,831%	

VAN/TIR AZIONISTI				
anno	FCFE	WACC	coeff.	valore att.
	-1.171			-1.171
1	300	1,0683	1,068	281,2
2	-26	1,0683	1,141	-23,2
3	54	1,0683	1,219	43,9
4	71	1,0683	1,303	54,5
5	72	1,0683	1,392	51,9
6	79	1,0683	1,487	53,1
7	31	1,0683	1,588	19,4
8	116	1,0683	1,697	68,1
9	79	1,0683	1,812	43,3
10	81	1,0683	1,936	41,6
11	-93	1,0683	2,069	-44,9
12	34	1,0683	2,210	15,3
13	35	1,0683	2,361	14,8
14	37	1,0683	2,522	14,7
15	-200	1,0683	2,694	-74,2
16	89	1,0683	2,878	31,0
17	47	1,0683	3,075	15,4
18	49	1,0683	3,285	14,9
19	144	1,0683	3,510	41,1
20	149	1,0683	3,749	39,8
21	145	1,0683	4,005	36,1
22	151	1,0683	4,279	35,2
23	152	1,0683	4,571	33,3
24	156	1,0683	4,884	32,0
25	158	1,0683	5,217	30,3
26	161	1,0683	5,574	28,9
27	-70	1,0683	5,954	-11,7
28	223	1,0683	6,361	35,1
29	182	1,0683	6,796	26,8
30	187	1,0683	7,260	25,8
31	194	1,0683	7,756	25,0
T	2.786			
VAN azionista		5,48%	-172,13	
TIR azionista			5,48153%	

DSCR

anno	FCFO	TX attualizz. (1+t)	coefficiente	Valore att.	Rata (K+I)	val att rata	DSCR
1	300	1,50%	1,0150	1,0150	296	21	21 14,105329
2	70	1,50%	1,0302	1,0302	68	91	88 0,7708178
3	147	1,50%	1,0457	1,0457	140	91	87 1,6214242
4	163	1,50%	1,0614	1,0614	154	91	85 1,8037176
5	162	1,50%	1,0773	1,0773	150	91	84 1,7855971
6	168	1,50%	1,0934	1,0934	154	91	83 1,8594019
7	120	1,50%	1,1098	1,1098	108	91	82 1,3277308
8	205	1,50%	1,1265	1,1265	182	91	80 2,2625942
9	168	1,50%	1,1434	1,1434	147	91	79 1,8545666
10	170	1,50%	1,1605	1,1605	146	91	78 1,8765603
11	-3	1,50%	1,1779	1,1779	-3	91	77 0
12	123	1,50%	1,1956	1,1956	103	91	76 1,3593433
13	124	1,50%	1,2136	1,2136	102	91	75 1,3717151
14	126	1,50%	1,2318	1,2318	103	91	74 1,3954775
15	-111	1,50%	1,2502	1,2502	-89	91	72 0
16	179	1,50%	1,2690	1,2690	141	91	71 1,9708821
17	137	1,50%	1,2880	1,2880	106	91	70 1,5099919
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							

DSCR 2,1691

LLCR

anno	FCFO	TX attualizz. (1+t)	coefficiente	Valore att.	Debito res m	Attualizz.	LLCR
	17 anni	1,50%	1,0150				
1	2.249		1,0150	2216	1420	1399	1,58
2	1.948		1,0302	1891	1350	1311	1,02
3	1.732		1,0457	1656	1280	1224	1,03
4	1.568		1,0614	1478	1209	1139	1,05
5	1.407		1,0773	1306	1136	1055	1,06
6	1.238		1,0934	1132	1063	972	1,08
7	1.118		1,1098	1007	988	890	1,09
8	913		1,1265	810	912	810	1,11
9	745		1,1434	652	835	731	1,13
10	575		1,1605	495	757	653	1,14
11	578		1,1779	491	678	576	1,16
12	455		1,1956	381	598	500	1,18
13	331		1,2136	273	516	425	1,20
14	205		1,2318	166	433	352	1,21
15	315		1,2502	252	349	279	1,23
16	137		1,2690	108	264	208	1,25
17	0		1,2880	0	177,17134	137,55322	0,00
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							

LLCR 1,0892

TRIESTE CAMPUS 07/04/2021
ALL8/1
RENDICONTO FINANZIARIO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
+/- Ebit	-113	12	40	57	50	50	93	96	99
- imposte figurative	0	-4	-4	-16	-17	-16	-28	-29	-30
+/- NOPAT	-113	8	36	41	33	34	65	67	69
+ ammortamento	0	98	102	106	110	114	74	74	74
+TFR	2	4	4	4	4	4	4	4	4
Flusso di cassa OPERATIVO LORDO	-111	110	142	151	147	152	143	145	147
Varuazione CCN	-238	-8	37	44	47	48	9	92	53
Flusso di cassa della gestione corrente	-350	101	179	195	193	200	152	237	200
+/- investimenti/disinvestimenti	-1.821	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Flusso di cassa OPERATIVO FCFO	-2.170	81	159	175	173	180	132	217	180
+/- proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+contributo concedente	350	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
*/- Apporto di capitale (equity)	300	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa al servizio de debito.	-1.520	70	147	163	162	168	120	205	168
+/- utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ accensione/rimborso mutuo	1.420	-69	-70	-71	-72	-74	-75	-76	-77
- oneri finanziari	-28	-27	-23	-21	-17	-16	-15	-14	-13
+/- altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa PER AZIONISTI.	-128	-26	54	71	72	79	31	116	79
- DIVEDENDO DISTRIBUITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto. FCFE	-128	-26	54	71	72	79	31	116	79
Cumulato con cassa anno precedenti	-128	-155	-101	-30	42	121	152	267	346

RENDICONTO FINANZIARIO	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
+/- Ebit	102	106	109	112	116	106	109	113	116	120
- imposte figurative	-32	-33	-34	-36	-37	-34	-36	-37	-39	-40
+/- NOPAT	71	73	75	77	79	71	73	76	78	80
+ ammortamento	74	74	74	74	74	87	87	87	87	87
+TFR	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Flusso di cassa OPERATIVO LORDO	149	151	153	155	157	163	166	168	170	172
Varuazione CCN	53	-123	2	1	1	-42	45	1	-0	4
Flusso di cassa della gestione corrente	202	28	155	156	158	121	210	168	170	176
+/- investimenti/disinvestimenti	-20	-20	-20	-20	-20	-220	-20	-20	-20	-20
Flusso di cassa OPERATIVO	182	8	135	136	138	-99	190	148	150	156
+/- proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+contributo concedente	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12
*/- Apporto di capitale (equity)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa al servizio de debito. FCFO	170	-3	123	124	126	-111	179	137	138	144
+/- utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ accensione/rimborso mutuo	-78	-79	-80	-82	-83	-84	-85	-87	-88	0
- oneri finanziari	-11	-10	-9	-8	-6	-5	-4	-3	-1	-0
+/- altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa PER AZIONISTI	81	-93	34	35	37	-200	89	47	49	144
- DIVEDENDO DISTRIBUITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto. FCFE	81	-93	34	35	37	-200	89	47	49	144
Cumulato con cassa anno precedenti	427	334	367	402	439	239	329	376	425	569

RENDICONTO FINANZIARIO

	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
+/- Ebit	124	128	131	135	139	143	147	111	116	120	124	114
- imposte figurative	-41	-42	-43	-45	-46	-47	-48	-38	-40	-41	-42	-40
+/- NOPAT	83	85	88	91	93	96	99	73	76	79	82	74
+ ammortamento	87	87	87	87	87	87	87	127	127	127	127	141
+TFR	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
Flusso di cassa OPERATIVO LORDO	175	178	181	183	186	189	192	206	209	212	215	222
Varuazione CCN	6	-1	2	1	2	1	1	-44	46	2	4	3
Flusso di cassa della gestione corrente	181	176	182	184	188	190	193	162	255	214	219	225
+/- investimenti/disinvestimenti	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-220	-20	-20	-20	-20
Flusso di cassa OPERATIVO	161	156	162	164	168	170	173	-58	235	194	199	205
+/- proventi/oneri straordinari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ proventi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+contributo concedente	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-11
*/- Apporto di capitale (equity)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa al servizio de debito. FCFO	149	145	151	152	156	158	161	-70	223	182	187	194
+/- utilizzo banche a breve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ accensione/rimborso mutuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- oneri finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+/- altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa PER AZIONISTI	149	145	151	152	156	158	161	-70	223	182	187	194
- DIVEDENDO DISTRIBUITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa netto. FCFE	149	145	151	152	156	158	161	-70	223	182	187	194
Cumulato con cassa anno precedenti	718	863	1.014	1.016	1.170	1.174	1.331	1.104	1.554	1.286	1.741	1.480