



Asseverazione Project Financing

**“Proposta ai sensi del combinato disposto
dell’art. 193 del Decreto legislativo 31 marzo
2023 n. 36. - Concessione della progettazione ed
esecuzione dei lavori finalizzati alla
riqualificazione ed all’ampliamento
dell’Impianto Natatorio Comunale di Sestri
Levante, con relativa gestione funzionale ed
economica”**

proravi
asseverazioni
L. 10/11/2001 n. 38
Art. 1

Spettabile
MY SPORT S.S.D. A R.L.
Via Gelasio Adamoli, 57
16141 Genova GE

Oggetto: **Asseverazione del Project Financing relativo alla "Proposta ai sensi del combinato disposto dell'art. 193 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36. - Concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'Impianto Natatorio Comunale di Sestri Levante, con relativa gestione funzionale ed economica".**

Gentili clienti,

in relazione al progetto di cui in oggetto, nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- **MY SPORT S.S.D. A R.L.**, in qualità di capogruppo mandatario, ha presentato una Proposta ai sensi del combinato disposto dell'art. 193 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36. (di seguito "Proposta");
- la Proposta ha ad oggetto la Concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'Impianto Natatorio Comunale di Sestri Levante, con relativa gestione funzionale ed economica;
- la Società ha predisposto il piano Economico – Finanziario del Progetto allegato alla presente e l'ha sottoposto alla scrivente Società di Revisione autorizzata ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1966 del 23/11/1939 e S.m.i. (Aut. Min. ottenuta in data 24/07/1995) per il rilascio dell'asseverazione ai sensi dell'art. 193 del Decreto Legislativo n. 36/2023,

ciò premesso:

la scrivente Società Prorevi Asseverazioni s.s., con sede in Milano, Corso Buenos Aires n. 20

ASSEVERA

l'allegato piano economico e finanziario predisposto dalla compagine attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base:

- del costo complessivo del Progetto indicato dal Promotore;
- della struttura finanziaria proposta;
- del tempo previsto dei lavori;
- della durata della concessione;
- del flusso di cassa atteso dal Promotore dalla gestione dell'opera.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, la scrivente Società di revisione si è basata su dati e documentazione relativi alla proposta da Voi fornitaci che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

La Società proponente 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 scrivente società di revisione ai fini della redazione del presente documento.

Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di Istituti Bancari/finanziari al finanziamento del progetto.

La presente asseverazione è resa alla Vostra Società con l'espresso avvertimento che:

1. la Prorevi non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
2. non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta del proponente, di competenza della Pubblica Amministrazione.

Milano, 21 maggio 2025

prorevi asseverazioni s.s.
prorevi
asseverazioni s.s.
(dott. Laura Restelli)

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Proposta ai sensi dell'art. 193 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36. - Concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'Impianto Natatorio Comunale di Sestri Levante, con relativa gestione funzionale ed economica

Promotore:

MY SPORT S.S.D. A R.L. (Capogruppo mandatario)

Via Gelasio Adamoli, 57

16141 Genova GE

Tel. 010 838 0764

Email: info@piscinesciorba.com

Partita IVA 02070920992


prorovi
asseverazioni S.S.

PREMESSA

Il presente piano economico e finanziario è riferito al Progetto di fattibilità tecnico economico relativo all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione della piscina comunale di Sestri Levante, via Vincenzo Fascie, 85, con relativa gestione funzionale ed economica della durata di anni 20.

Le seguenti tabelle in esso contenute hanno la funzione di evidenziare le previsioni economiche e finanziarie relative alla concessione di lavori e servizi degli impianti sportivi comunali oggetto della presente proposta.

Dalle risultanze di un'accurata analisi di geo marketing circa:

- la popolazione residente nell'isocrona 20 minuti auto da Sestri Levante
- la distribuzione per età e reddito della suddetta popolazione
- la propensione marginale alla spesa per servizi ludico sportivi
- le statistiche ISTAT e CONI riguardanti le frequentazioni degli impianti sportivi da parte della popolazione residente entro i 20 minuti auto
- l'attuale offerta di impianti sportivi nel bacino esaminato
- l'incidenza della presenza dei suddetti impianti sportivi sulla popolazione residente e distribuzione territoriale
- le tariffe vigenti nel territorio di riferimento
- le informazioni circa potenziali nuovi concorrenti

e dalle informazioni aggiuntive rese disponibili dagli attuali gestori, integrate con dati derivanti da gestioni di impianti sportivi con caratteristiche analoghe, sono state predisposte delle simulazioni partendo dall'analisi delle gestioni per poi sviluppare il modello economico e finanziario in funzione degli investimenti sostenibili.

L'elaborato è stato strutturato secondo le seguenti aree di intervento:

1. una parte introduttiva che descrive l'idea imprenditoriale nel contesto locale;
2. una parte tecnico-operativa che analizza la fattibilità dell'idea imprenditoriale sul mercato e l'organizzazione dell'attività;
3. una parte quantitativa-monetaria che sviluppi le previsioni economico finanziarie dell'impresa.

L'obiettivo è quello di fornire un quadro complessivo della fattibilità e sostenibilità dell'investimento in tutte le sue articolazioni previste, sia quelle prettamente sportive che quelle commerciali ad essa accessorie.

I dati e le informazioni di base per la costruzione dell'elaborato relativamente all'investimento in strutture sportive, con le relative dinamiche economico/finanziarie ed organizzative, sono state oggetto di un'attenta analisi del contesto locale; le tariffe da applicare e i dati riguardanti la gestione sono stati desunti dall'analisi degli impianti sportivi simili in essere nelle province di Genova e ad essa confinanti, oltre allo storico delle gestioni degli impianti medesimi.

prorovi
Asseverazioni s.r.l.

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento ha per oggetto la concessione in via esclusiva, da parte del Concedente a favore del Concessionario, inerente alla progettazione ed esecuzione dei lavori finalizzati alla riqualificazione ed all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale di Sestri Levante costituito da piscina invernale, piscina estiva e palestra, oltre a locali accessori.

INTERVENTO PROPOSTO

Fasi obbligatorie da realizzare in funzione del cronoprogramma allegato alla proposta:

- 1 Vasca esterna: riqualificazione struttura e impianti
- 2 Interventi su impianti energetici
- 3 Rifacimento vetrata e condizionamento palestra interna
- 4 Realizzazione campi da paddle

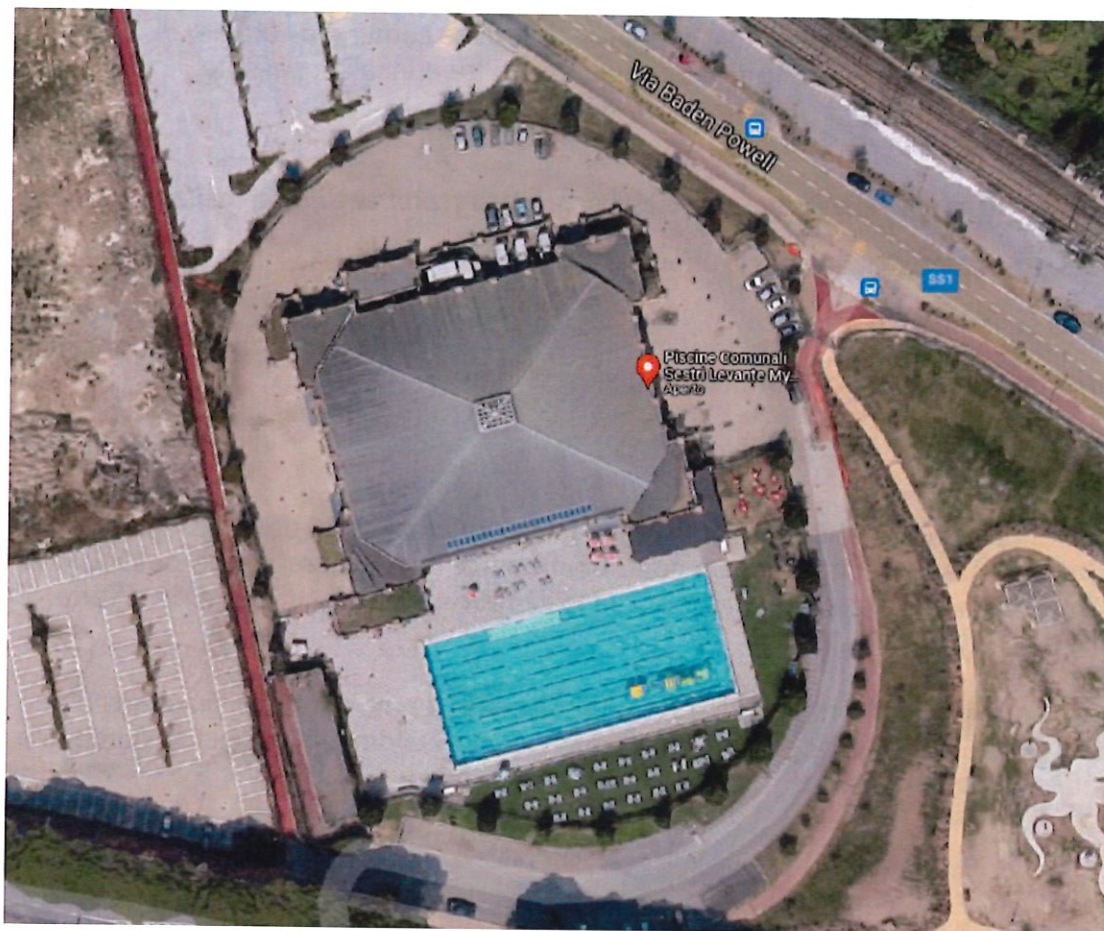
Riguardo ai lavori si opererà al fine di ridurre al minimo le interruzioni delle attività sportive esercitate poiché si prevede una parziale contemporaneità del cantiere con la gestione. Al termine dell'intervento la struttura si prevede possa offrire un'ampia e moderna offerta di servizi sportivi e ricreativi.

Il presente piano economico e finanziario è stato predisposto tenuto conto del già menzionato cronoprogramma per quanto concerne gli effetti economici e patrimoniali sugli investimenti e i relativi impatti sui conti economici.


propr. vi
ass. v. r. a. z. i. o. n. i. s. s.

2. AREA INTERESSATA

I diversi interventi sono disposti sul territorio comunale come da immagine che segue:



Il piano di gestione allegato prevede l'esecuzione di quanto indicato nell'offerta presentata dal proponente, che in ogni caso dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
- Conduzione impianto di riscaldamento, termoventilazione ed erogazione acqua calda;
- Conduzione degli impianti tecnologici;
- Trattamento delle acque;
- Pulizia dell'intero complesso dato in gestione e delle relative pertinenze;
- Manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità;
- Cura e manutenzione delle aree verdi e spazi circostanti di pertinenza dell'impianto;
- Organizzazione attività didattica promozionale, non agonistica e agonistica;
- Direzione amministrativa, tecnica, organizzativa;
- Assistenza bagnanti e sicurezza;
- Attività di segreteria con personale a tale scopo destinato.

proge
Asseverazioni
P. Montelli

3. VALUTAZIONI DEMOGRAFICHE E STATISTICHE

Il Comune di Sestri Levante ha una popolazione di 17.970 abitanti, su una superficie pari a 33,62 km² e una densità di popolazione pari a 534,56 abitanti per km². Il reddito medio (nel 2018) risulta pari a € 16.465 con un'età media di anni 49,4.

Suddivisione della popolazione residente nel comune di Sestri Levante è quella indicata alla tabella n. 1.1 (Fonte ISTAT).

Tab. 1.1 – evoluzione popolazione residente a Sestri Levante suddivisa per fasce d'età (ISTAT 2019)

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
0-4	273 49,4%	280 50,6%	553	3,1%
5-9	315 49,3%	324 50,7%	639	3,6%
10-14	366 50,0%	366 50,0%	732	4,1%
15-19	351 49,4%	359 50,6%	710	4,0%
20-24	447 57,2%	335 42,8%	782	4,4%
25-29	420 52,5%	380 47,5%	800	4,5%
30-34	403 48,8%	423 51,2%	826	4,6%
35-39	422 50,3%	417 49,7%	839	4,7%
40-44	539 50,7%	525 49,3%	1.064	5,9%
45-49	706 51,7%	659 48,3%	1.365	7,6%
50-54	689 48,0%	747 52,0%	1.436	8,0%
55-59	635 45,7%	756 54,3%	1.391	7,7%
60-64	600 47,4%	665 52,6%	1.265	7,0%
65-69	558 47,3%	621 52,7%	1.179	6,6%

prorevis
asseverazioni

70-74	577 45,6%	688 54,4%	1.265	7,0%
75-79	432 43,5%	560 56,5%	992	5,5%
80-84	402 40,0%	604 60,0%	1.006	5,6%
85-89	238 37,4%	399 62,6%	637	3,5%
90-94	119 30,6%	270 69,4%	389	2,2%
95-99	23 25,3%	68 74,7%	91	0,5%
100+	1 11,1%	8 88,9%	9	0,1%
Totale	8.516 47,4%	9.454 52,6%	17.970	100,0%

I dati statistici riferiti al 2017 riportati alla tabella n. 1.2 evidenziano come il comune di Sestri Levante si pone in rapporto agli comuni della provincia di Genova, della regione Liguria e in ambito nazionale nelle diverse classifiche.

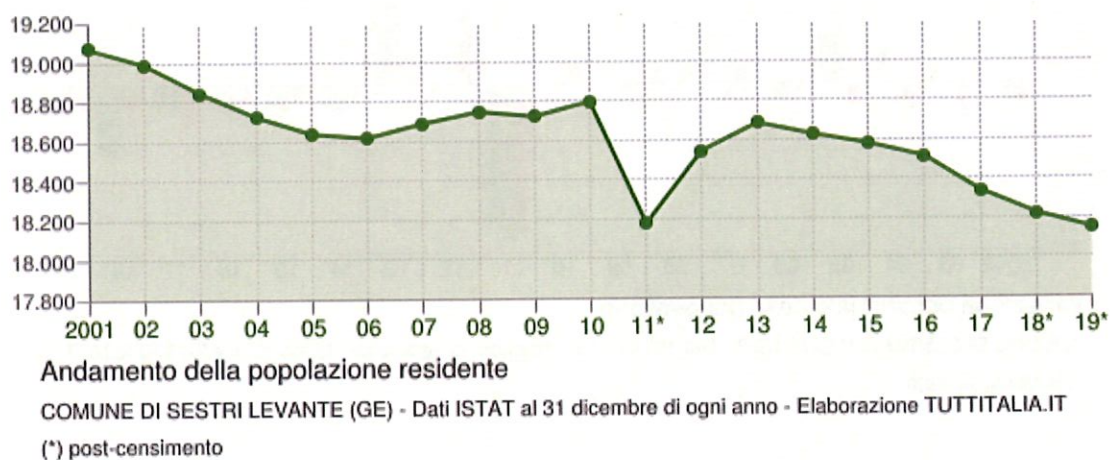
Il tasso di natalità, inteso come numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti, risulta pari a 6,5 (Fonte Istat 2020).

Il trend della popolazione nel periodo 2001 – 2019 evidenzia una decrescita di -2,9%.



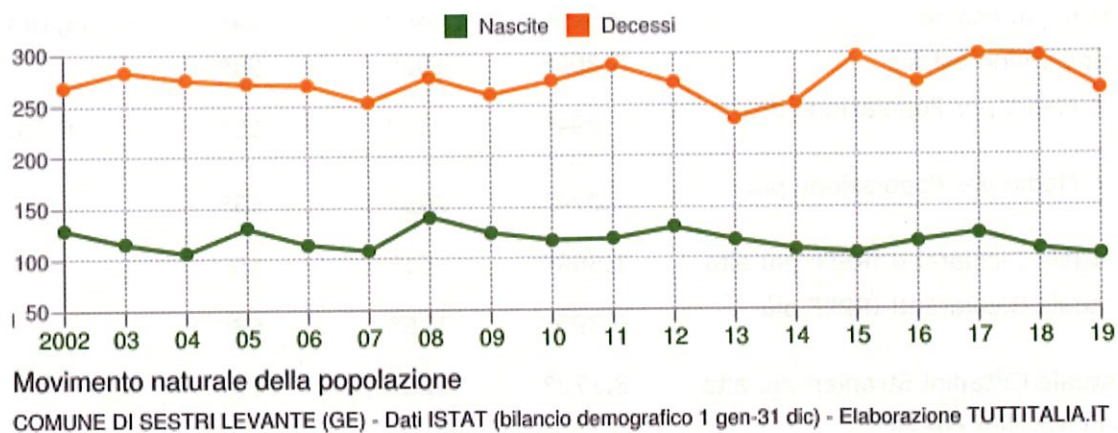
prorevis
asseverazioni s.r.l.
Prorevis

Tab. 1.2 – Grafico dell'evoluzione popolazione residente a Sestri Levante suddivisa per fasce d'età (ISTAT 2019)



Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

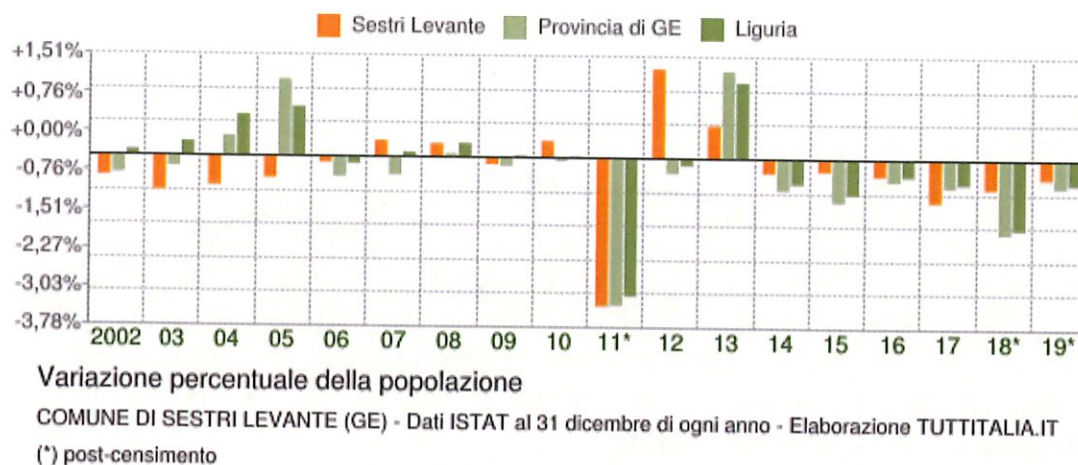
Tab. 1.3 – Grafico evoluzione popolazione residente a Sestri Levante (ISTAT 2019)



Le variazioni annuali della popolazione di Sestri Levante espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della città metropolitana di Genova e della regione Liguria sono evidenziate nel grafico seguente.

protevi
asseverazioni s.s.

Tab. 1.4 – Variazione percentuale della popolazione residente a Sestri Levante dal 2002 (ISTAT 2019)



Tab. 1.5 – Posizione delle classifiche (Fonte Istat 2017)

Tipo Classifica	Pos. Nazionale	Pos. Regionale	Pos. Provinciale	Valore
Popolazione maggiore	579°	11°	4°	18.512
Popolazione minore	7.420°	225°	64°	"
Densità Popolazione	1.088°	35°	10°	552,8 abitanti/kmq
Superficie più estesa	2.699°	44°	14°	33,49 kmq
Superficie meno estesa	5.300°	192°	54°	"
Reddito Medio per Popolazione più alto	894°	31°	15°	€ 16.465
Reddito Medio per Popolazione più basso	7.074°	205°	53°	"
Percentuale Dichiaranti IRPEF più alta	1.569°	61°	15°	74,5%
Percentuale Dichiaranti IRPEF più bassa	6.399°	175°	53°	"
Percentuale Cittadini Stranieri più alta	3.172°	120°	17°	7,1%
Tasso di Natalità più alto (comuni>5.000)	2.113°	25°	9°	6,3
Tasso di Natalità più basso (comuni>5.000)	295°	27°	8°	"
Età Media più alta	1.126°	108°	29°	49,4
Età Media più alta (comuni>5.000)	27°	13°	4°	"
Età Media più bassa	6.842°	128°	39°	"

Al fine di determinare la potenzialità degli impianti sportivi oggetto dell'offerta sono state valutate le strutture esistenti e l'isocrona pari a 20 minuti auto da Sestri Levante.

prorovi
Assessorato
Sestri Levante

Tab. 1.6 - Valutazioni demografiche nell'isocrona 20 minuti auto

	distanza	popolazione
Sestri Levante (GE)	0 km	17.970
Comuni confinanti (o di prima corona)	distanza	popolazione
Casarza Ligure	3,0 km	6.714
Lavagna	6,9 km	12.337
Moneglia	7,4 km	2.609
Ne	8,7 km	2.168
Totale popolazione dei comuni di prima corona		23.828
Totale popolazione dei comuni di prima corona + Sestri L.		41.798
Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)	distanza	popolazione
Cogorno	8,0 km	5.694
Castiglione Chiavarese	8,4 km	1.585
Chiavari	9,0 km	27.314
Carasco	10,2 km	3.706
Deiva Marina (SP)	10,3 km	1.344
Maissana (SP)	12,2 km	596
Mezzanego	12,7 km	1.475
Borzonasca	16,9 km	1.894
Varese Ligure (SP)	18,6 km	1.854
Totale comuni di seconda corona		45.462
Totale comuni di isocrona 20 minuti automobili		87.260

Da quanto si evidenzia il rapporto tra la popolazione residente e il numero degli impianti natatori esistenti nell'isocrona 20 minuti auto è pari a 87.260 abitanti. Occorre evidenziare che, nell'isocrona 20 minuti auto con riferimento a quelle aventi caratteristiche analoghe a quella di Sestri Levante (compresa), il numero risulta pari a 3.

Suddividendo il numero dei residenti per il numero delle piscine risulta un rapporto pari a 29.087 residenti per ciascun impianto natatorio coperto. Se si considera che dall'indagine CONI-ISTAT (2017) il numero delle persone che frequentano piscine con regolarità è pari al 5,1% della popolazione e chi pratica fitness in acqua è pari al 1,9%, il totale dei clienti potenziali dell'impianto natatorio invernale ed estivo di Sestri Levante risulta pari a 2.036 persone.

In riferimento agli anni in cui l'impianto è stato gestito dalla My Sport s.s.d. a r.l., ovvero nel 2021-2022-2023-2024, si vuole riportare una breve analisi degli andamenti, prendo particolarmente a riferimento l'anno 2022, primo esercizio immune dagli effetti derivanti dal Covid.

prorogati
 asseverazioni


Si riportano gli abbonati medi degli esercizi 2022 e 2023 suddivisi per attività:

	2022	2023
	N.° Clienti	N.° Clienti
NUOTO LIBERO	199	230
CORSI FITNESS in acqua e in palestra	390	450
CORSI SCUOLA NUOTO	581	640
AGONISMO NUOTO	50	55
CENTRO ESTIVO	222	250

Si riportano inoltre gli fatturati riferiti alle singole attività/servizi/vendite:

	CENTRO ESTIVO		SCUOLA NUOTO		FITNESS		NUOTO LIBERO		ATTREZZATURA STABILIMENTO	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
GEN			12.943,20 €	11.911,30 €	4.376,80 €	7.014,55 €	4.400,72 €	6.432,70 €		
FEB			6.620,90 €	11.369,80 €	3.121,80 €	11.837,35 €	5.508,14 €	5.917,40 €		
MAR	19.139,00 €	26.716,75 €	12.857,61 €	6.969,73 €	5.672,80 €	7.494,80 €	5.852,00 €	6.701,20 €		
APR	8.167,00 €	10.635,50 €	7.607,20 €	8.637,25 €	9.773,10 €	6.000,20 €	7.055,70 €	6.164,10 €	7.400,00 €	6.014,00 €
MAG	16.825,40 €	9.106,10 €	19.854,50 €	4.071,30 €	4.936,00 €	6.435,20 €	5.950,77 €	7.026,17 €	580,00 €	2.795,00 €
GIU	12.079,15 €	13.087,87 €	9.036,20 €	6.748,60 €	7.235,70 €	7.180,60 €	6.325,70 €	8.115,50 €	8.714,50 €	6.004,30 €
LUG	13.830,70 €	10.305,90 €	6.211,80 €	30.368,80 €	26.639,40 €	47.393,00 €	14.528,25 €	18.661,90 €	15.790,50 €	18.584,50 €
AGO	8.385,30 €	9.850,00 €	35.676,20 €	25.801,20 €	15.583,60 €	24.591,80 €	10.090,30 €	12.620,60 €	8.287,00 €	15.980,50 €
SET	1.667,00 €	1.198,00 €	33.253,30 €	30.331,65 €	13.877,00 €	14.942,60 €	7.660,30 €	8.298,00 €	2.113,00 €	2.407,00 €
OTT			23.765,80 €	28.377,80 €	14.758,90 €	12.781,60 €	6.830,40 €	8.992,90 €		
NOV			10.568,10 €	15.482,50 €	7.997,50 €	10.694,60 €	5.680,90 €	8.622,20 €		
DIC		516,00 €	15.239,25 €	18.463,80 €	11.411,50 €	6.347,00 €	6.506,45 €	7.360,00 €		
Gen/Dic	80.093,55 €	81.416,12 €	193.634,06 €	198.533,73 €	125.384,10 €	162.713,30 €	86.389,63 €	104.912,67 €	42.885,00 €	51.785,30 €

BOUTIQUE		DOCCE		QUOTA		AGONISTICA		TOTALE	
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
709,00 €	1.451,60 €	1.183,78 €	2.266,60 €	977,00 €	2.233,00 €	30,00 €	60,00 €	GEN	24.620,50 €
877,40 €	1.231,00 €	1.590,06 €	2.260,50 €	1.174,00 €	2.001,00 €	65,00 €	50,50 €	FEB	18.957,30 €
652,00 €	997,00 €	1.742,49 €	2.306,70 €	1.857,00 €	2.399,00 €	40,00 €	40,00 €	MAR	47.812,90 €
694,80 €	798,00 €	1.712,00 €	2.061,00 €	2.143,00 €	2.292,00 €	42,50 €	20,00 €	APR	44.595,30 €
899,70 €	815,00 €	1.462,70 €	1.970,43 €	2.275,00 €	1.858,00 €	45,00 €	20,00 €	MAG	52.829,07 €
1.739,00 €	2.582,00 €	1.166,00 €	1.561,50 €	3.781,00 €	2.758,70 €	4.668,22 €	6.558,50 €	GIU	54.745,47 €
2.992,60 €	2.195,00 €	785,95 €	772,90 €	2.881,00 €	2.195,00 €	2.015,50 €	1.637,50 €	LUG	85.675,70 €
1.142,00 €	1.775,90 €	673,60 €	836,90 €	3.283,00 €	2.444,00 €	1.845,10 €	3.775,50 €	AGO	84.966,10 €
911,50 €	1.168,00 €	1.655,10 €	2.281,70 €	7.033,00 €	6.202,19 €	689,60 €	1.333,50 €	SET	68.859,80 €
1.415,50 €	905,50 €	2.168,00 €	2.448,00 €	7.057,00 €	6.759,50 €	231,50 €	- €	OTT	56.227,10 €
776,80 €	672,00 €	2.363,00 €	2.484,30 €	3.045,00 €	3.181,00 €	47,50 €	2.500,00 €	NOV	30.478,80 €
575,20 €	566,50 €	1.177,40 €	1.341,00 €	1.314,00 €	1.305,00 €	80,00 €	- €	DIC	36.303,80 €
13.385,50 €	15.157,50 €	17.680,08 €	22.591,53 €	36.820,00 €	35.628,39 €	9.799,92 €	15.995,50 €	Gen/Dic	606.071,84 €

I dati del 2023, paragonabili a quelli della stagione in corso 2024, sono stati presi come base per il primo esercizio evidenziato del conto economico sotto riportato, al quale è stato aggiunto un lieve incremento e i canoni riferiti all'affitto di ramo di azienda della gestione del bar/ristorante.

In riferimento ai costi, ad esclusione dell'utenza "acqua" che ad oggi risulta interamente a capo del Comune di Sestri Levante, sono stati presi a riferimento i costi dell'esercizio 2023 quali costi di gestione al primo anno di concessione.

prof. evi
asservazioni s.s.

4. ANALISI QUANTITATIVA - MONETARIA PER LO SVILUPPO DELLE PREVISIONI ECONOMICO - FINANZIARIE DELL'IMPRESA

L'analisi mira ad individuare la quota potenziale di ricavi da cui si può derivare una prima ipotesi di risorse per la sostenibilità dell'investimento e della gestione.

Sulla base di questo valore si possono delineare i dati che definiscono la struttura dell'azienda: ossia le risorse tecniche, materiali e immateriali, le risorse umane necessarie, e i loro costi secondo lo schema di seguito proposto.

Nell'allegato progetto gestionale sono riportate in dettaglio le assumptions per ciascuno delle attività sportive oggetto della proposta.

TARIFFE E RICAVI

Le tabelle seguenti considerano l'applicazione del regime fiscale dell'IVA ordinaria per le prestazioni commerciali (vendita attrezzatura e materiale sportivo, ricariche docce e phon etc..). Per quanto concerne le tariffe applicate alle attività corsistiche, agonistiche e fitness il regime IVA è quello applicato alle associazioni e società sportive dilettantistiche, ovvero viene applicata, come previsto dalla neo Riforma dello Sport, l'esenzione IVA di tutte le prestazioni sportive. Nello schema di conto economico, sono evidenziati i corrispettivi esenti IVA, che fanno riferimento agli introiti delle attività sportive che la nuova Riforma dello sport considera esenti IVA. Alla voce "Corrispettivi commerciali" si fa riferimento agli introiti relativi ai servizi accessori offerti, quali ad esempio, le ricariche di docce e phon, l'accesso alla vasca estiva, l'affitto di aree.

Sarà facoltà del concessionario e dei singoli gestori predisporre abbonamenti, convenzioni, tariffe per campi gioco e altri utilizzi dell'impianto consentiti dalla convenzione.

Riguardo gli orari di apertura e le tariffe che si intende applicare occorre fare riferimento al documento "RELAZIONE TECNICA GESTIONALE" allegato alla proposta.

Una volta esaminati gli impianti che richiedono i maggiori interventi di riqualificazione e che avranno maggiore incidenza sul conto economico previsionale, si è passati a realizzare una sorta di conto economico suddiviso per aree gestionali, consolidando i valori dei vari impianti che ne compongono l'offerta. Anche in questo caso si considera la condizione di pieno regime di tutti gli impianti, che per ragioni connesse al rispetto del cronoprogramma, non avverranno simultaneamente. Il piano prevede che i valori riportati alla successiva tabella n. 2.3, nella quale si evidenziano i conti economici previsionali della gestione.

Costi di gestione

Il progetto nella sua interezza, comprensiva di costi e ricavi, è evidenziato alla tabella n. 2.3 che rappresenta tutti i ricavi ed i costi della concessione.

Gli impianti saranno aperti a tutti i cittadini che potranno accedervi in ragione della convenzione che sarà stipulata dal concessionario con l'amministrazione concedente ed ai regolamenti in essere. Pertanto, la gestione si farà carico di fornire i servizi di manutenzione entro i limiti e le modalità previsti dalla convenzione, custodia, utenze, entro i limiti e le


proroghe
assesserazioni s.r.l.

modalità previsti dalla convenzione, assunzione di personale, dei materiali di consumo, pulizie, assicurazioni, ecc ...

Essa si farà carico inoltre degli investimenti proposti, oneri finanziari e fiscali.

I dettagli delle tariffe applicate nella valorizzazione dei ricavi sono indicati nel piano gestionale.

All'interno dei costi di gestione è ricompresa la quota di IVA indeducibile qui valutata pari al 50% dell'imposta di competenza, valutata nel complesso aziendale della proponente.

È stato inserito il canone di gestione proposto in convenzione pari a 9.500 € rivalutato annualmente.

ASSUNZIONI DEL MODELLO

L'ipotesi oggetto di valutazione è la proposta ai sensi degli artt. 193, 194 e 195 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 di MY SPORT S.S.D. A R.L. Via Gelasio Adamoli, 57 - 16141 Genova (GE), C.F. e P. IVA 02070920992 (capogruppo mandataria),

In caso di aggiudicazione il proponente si riserva fin d'ora la facoltà di costituire apposita SPV, questo anche in forma di società sportiva dilettantistica a responsabilità limitata.

L'apporto di mezzi da parte dei soci al capitale sociale, finanziamento soci e costi già subiti in fase di start up validati dal Comune, si prevede sia pari a € 225.000.

INVESTIMENTI

Gli investimenti sono stati rivisti in funzione di assicurare all'intervento complessivo i requisiti di finanziabilità e bancabilità, oltre che garantire allo stesso un adeguato equilibrio economico/patrimoniale. Gli investimenti programmati sono riportati nella tabella seguente e si prevede siano realizzati nel corso dei primi tre esercizi di concessione, e in particolare si prevede il primo esercizio di provvedere alle attività progettuali e tecniche, ovvero il secondo esercizio alla esecuzione e collaudo delle opere proposte. Essi sono dettagliati alla tabella n. 2.1 (quadro economico degli investimenti).

Tutti i valori precedenti sono stati inseriti in un modello economico e finanziario su tutto l'arco della concessione.

Le tabelle seguenti riportano il quadro degli investimenti e degli ammortamenti, considerando anche l'IVA calcolata all'aliquota pari al 10% per quanto concerne le opere e manodopera, e 22% per i costi tecnici e accessori.


protevi
asseverazioni s.r.l.

Tab. 2.1 – Quadro economico degli investimenti

QUADRO ECONOMICO		
A	Lavori	
A.1	Lavori soggetti a ribasso	531 153,02
A.2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	14 477,02
A.3	Costi per la manodopera	178 221,00
	Totale A	723 851,04
B	Somme a disposizione - Spese tecniche	
B.1	Progetto di fattibilità tecnica ed economica e spese di redazione della proposta	36 889,10
B.2	Progettazione esecutiva e sicurezza in fase di progettazione	21 801,11
B.3	Direzione lavori e Sicurezza	33 916,49
B.4	Collaudi tecnici e amministrativi	9 881,30
B.5	Versamento C.N.P.A.I.A. (Calcolato su B.1 + B.2 + B.8)	4 100,00
	Totale B	106 588,00
C	Somme a disposizione - altre	
C.1	Spese commissione aggiudicatrice	1 500,00
C.2	Contributo ANAC	560,00
C.3	Spese di pubblicità legale ante e post gara	3 000,00
C.4	Accatastamento	2 000,00
C.5	Imprevisti e potenziamento allacciamento servizi	15 000,00
C.6	Versamento C.N.P.A.I.A. (Calcolato su C.1 + C.4)	140,00
C.7	Fondo incentivante servizio DL e coordinamento	8 305,83
C.8	Spese Professionali Legali e Notarili	30 000,00
	Totale C	60 505,83
	Totale A+B+C Totale	890 944,87

Ai sensi degli artt. 193, 194 e 195 del Decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 le spese di redazione della proposta, ammonta a € 17.569,20.

Nel complessivo valore degli investimenti indicati alla precedente tabella sono ricompresi gli oneri per la sicurezza in cantiere che ammontano a € 14.477,02.

Sulla base del regime fiscale della proponente, l'IVA sugli investimenti verrà considerata costo ammortizzabile per la parte indetraibile, pari a una quota di c.a. il 50%.

prorevis
asseverazioni
P. Mestell.

Vengono considerati investimenti anche i costi "Start UP" subiti dalla My Sport e validati dal Comune di Sestri Levante, nella concessione "ponte" in corso, di cui alla seguente tabella:

COSTI START UP PISCINA COMUNALE			
ARREDI E ALLESTIMENTI			
	Costo storico	% Ammortamento	Valore residuo
Cordless	€ 41,67	20	€ 16,67
fotometro	€ 600,68	20	€ 240,27
defibrillatore	€ 1.018,80	15,5	€ 545,06
cassa elettronica	€ 249,04	20	€ 99,62
controllo accessi	€ 590,90	20	€ 236,36
lettore tessere + stampante	€ 616,94	20	€ 246,78
attrezzature	€ 26.036,00	15,5	€ 13.929,26
configurazione e avviamento zen wellness	€ 843,34	20	€ 337,34
fasciatoi	€ 55,67	15,5	€ 29,78
Portatile + gestione rete dati	€ 16.255,52	20	€ 6.502,21
gestionale zen wellness	€ 407,52	20	€ 163,01
cassetta porta attrezzi	€ 32,48	15,5	€ 17,38
soffiatore	€ 73,30	15,5	€ 39,22
verificatore banconote	€ 190,12	20	€ 76,05
cellulare	€ 102,06	20	€ 40,82
prato sintetico	€ 490,19	15,5	€ 262,25
tagliaerba	€ 277,43	15,5	€ 148,43
ricetrasmittenti	€ 41,18	20	€ 16,47
gradino in copolimero	€ 104,82	15,5	€ 56,08
TOTALE COSTI PER ARREDI E ALLESTIMENTI	€ 48.027,66		€ 23.003,04

OPERE E INTERVENTI			
	Costo storico	% Ammortamento	Valore residuo
Fornitura materiali e lavori elettrici	€ 2.971,50	10	€ 2.080,05
Lavori elettrici	€ 3.066,59	10	€ 2.146,61
Consulenza e lavori elettrici	€ 9.169,20	10	€ 6.418,44
Lavori elettrici	€ 656,56	10	€ 459,59
Lavori idraulici su pompa piscina	€ 764,10	10	€ 534,87
Ripristino impianto luci di emergenza	€ 1.898,22	10	€ 1.328,75
Lavori elettrici	€ 871,64	10	€ 610,15
Lavori elettrici	€ 3.200,00	10	€ 2.240,00
Fornitura e posa in opera cancello	€ 1.004,94	10	€ 703,46
Intervento di impermeabilizzazione del tetto	€ 2.863,00	3	€ 2.605,33
Intervento su centrale termica	€ 2.009,88	10	€ 1.406,92
Lavori elettrici	€ 524,80	10	€ 367,36
Verifica antincendio	€ 1.808,89	10	€ 1.266,22
Intervento su centrale allarme antincendio	€ 591,80	10	€ 414,26
Lavori elettrici e idraulici	€ 1.448,23	10	€ 1.013,76
Intercapedini e tubazioni	€ 1.607,90	10	€ 1.125,53
Intervento su tubazione piscina	€ 200,99	10	€ 140,69
Intervento su elettropompa	€ 2.255,53	10	€ 1.578,87
TOTALE COSTI OPERE E INTERVENTI	€ 36.913,77		€ 26.440,87

TOTALE COMPLESSIVO COSTI START UP	€ 49.443,91
--	--------------------

prorev
osservazioni
Nestell

Investimenti ed ammortamenti

Ammortamenti: l'impatto degli ammortamenti è un aspetto molto importante perché da questi può dipendere la fattibilità dell'investimento.

Essi sono stati calcolati nel rispetto del principio contabile OIC 16 (paragrafi 86 e seguenti) e dello IAS 20, tenuto conto delle raccomandazioni di cui al documento del CNDCEC del 21 marzo 2019 par. n. 5.2 e 5.3.

Per i costi iniziali dell'investimento che si ipotizza di sostenere durante il periodo della gestione si è previsto un ammortamento per quote costanti suddivise per tutta la durata della concessione in funzione di ogni fase di realizzazione degli stessi.

In tabella n. 2.1 sono riportati i dettagli degli investimenti in opere e oneri accessori come spese tecniche, consulenze finalizzate alla predisposizione della proposta, oneri vari.

In tabella n. 2.2 si evidenziano i dettagli degli investimenti e degli ammortamenti per ciascuno dei 20 anni in cui è prevista la concessione.

Si ricorda, come anticipato nella sezione precedente, che c.a. il 50% dell'IVA, che risulta per la proponente un costo in quanto indetraibile, viene ammortizzato.

Tab. 2.2 - Investimenti e ammortamenti

				1	2	3	4	5
1	INVESTIMENTI PROJECT FINANCING	995.302		7.378	29.687	53.235	53.235	53.235
	TOTALE INVESTIMENTI	995.302		7.378	29.687	53.235	53.235	53.235

				6	7	8	9	10
1	INVESTIMENTI PROJECT FINANCING	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235
	TOTALE INVESTIMENTI	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235

				11	12	13	14	15
1	INVESTIMENTI PROJECT FINANCING	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235
	TOTALE INVESTIMENTI	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235

				16	17	18	19	20	Totale
1	INVESTIMENTI PROJECT FINANCING	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235	995.302
	TOTALE INVESTIMENTI	995.302		53.235	53.235	53.235	53.235	53.235	995.302

prorevisore
asseverazione
Anna Castellani

Tab. 2.3 - Conto economico della sola gestione caratteristica

RICAVI DEL PERIODO					
Corrispettivi esenti IVA	560.000	717.060	731.401	746.029	760.950
Corrispettivi commerciali (IVA 22%)	135.000	140.000	142.800	145.656	148.569
Sponsorizzazioni / Marketing	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165
Totale ricavi	697.000	859.100	876.282	893.808	911.684

COSTI GESTIONALI DEL PERIODO					
Personale	250.000	276.250	283.156	290.235	297.491
Imprevisti	8.000	8.200	8.405	8.615	8.831
Acquisti vari	56.200	57.605	59.045	60.521	62.034
Manutenzione e migliorie su impianto	30.000	30.750	31.519	32.307	33.114
Quota acqua a carico del gestore	5.000	5.125	5.253	5.384	5.519
Consulenze amministrative, tecniche e legali	4.193	4.298	4.405	4.515	4.628
Costi direzionali	34.165	35.019	35.895	36.792	37.712
Costi diretti attività	40.840	43.000	44.075	45.177	46.306
Spese generali, noleggi, affitti	51.028	52.304	53.611	54.952	56.325
Canone concessione Comune di Sestri Levante	9.500	9.690	9.884	10.081	10.283
Utenze (gas, energia)	149.000	148.700	125.392	128.527	131.740
Utenze (TARI)	10.000	10.250	10.506	10.769	11.038
IVA indetraibile	66.279	70.046	66.835	68.505	70.218
Totale costi	714.205	751.237	737.981	756.381	775.240

MARGINE OPERATIVO LORDO periodo					
	17.205,03 €	107.863,38 €	138.301,00 €	137.426,53 €	136.443,57 €

(segue)

RICAVI DEL PERIODO					
Corrispettivi esenti IVA	776.169	791.692	807.526	823.677	840.150
Corrispettivi commerciali (IVA 22%)	151.541	154.571	157.663	160.816	164.032
Sponsorizzazioni / Marketing	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390
Totale ricavi	929.917	948.516	967.486	986.836	1.006.573

COSTI GESTIONALI DEL PERIODO					
Personale	304.928	312.552	320.365	328.374	334.942
Imprevisti	9.051	9.278	9.509	9.747	9.942
Acquisti vari	63.585	65.175	66.804	68.474	69.844
Manutenzione e migliorie su impianto	33.942	34.791	35.661	36.552	37.283
Quota acqua a carico del gestore	5.657	5.798	5.943	6.092	6.214
Consulenze amministrative, tecniche e legali	4.744	4.863	4.984	5.109	5.211
Costi direzionali	38.655	39.621	40.611	41.627	42.459
Costi diretti attività	47.464	48.651	49.867	51.113	52.136
Spese generali, noleggi, affitti	57.733	59.177	60.656	62.173	63.416
Canone concessione Comune di Sestri Levante	10.489	10.699	10.913	11.131	11.353
Utenze (gas, energia)	135.033	138.409	141.870	145.416	148.325
Utenze (TARI)	11.314	11.597	11.887	12.184	12.428
IVA indetraibile	71.973	73.773	75.617	77.508	79.058
Totale costi	794.570	814.382	834.688	855.500	872.610

MARGINE OPERATIVO LORDO periodo					
	135.347,65 €	134.134,20 €	132.798,47 €	131.335,56 €	133.962,27 €

(segue)

prorogati
assessorato
Prestazioni

RICAVI DEL PERIODO
Corrispettivi esenti IVA
Corrispettivi commerciali (IVA 22%)
Sponsorizzazioni / Marketing
Totale ricavi

11	12	13	14	15
856.953	874.092	891.574	909.405	927.594
167.313	170.659	174.072	177.554	181.105
2.438	2.487	2.536	2.587	2.639
1.026.704	1.047.238	1.068.183	1.089.547	1.111.337

COSTI GESTIONALI DEL PERIODO
Personale
Imprevisti
Acquisti vari
Manutenzione e migliorie su impianto
Quota acqua a carico del gestore
Consulenze amministrative, tecniche e legali
Costi direzionali
Costi diretti attività
Spese generali, noleggi, affitti
Canone concessione Comune di Sestri Levante
Utenze (gas, energia)
Utenze (TARI)
IVA indetraibile
Totale costi

11	12	13	14	15
343.315	351.898	360.696	371.517	382.662
10.191	10.445	10.707	11.028	11.359
71.590	73.380	75.214	77.470	79.795
38.215	39.171	40.150	41.354	42.595
6.369	6.528	6.692	6.892	7.099
5.341	5.475	5.612	5.780	5.953
43.521	44.609	45.724	47.096	48.509
53.439	54.775	56.145	57.829	59.564
65.002	66.627	68.292	70.341	72.451
11.580	11.812	12.048	12.289	12.535
152.033	155.834	159.729	164.521	169.457
12.738	13.057	13.383	13.785	14.198
81.034	83.060	85.137	87.691	90.321
894.369	916.670	939.528	967.593	996.498

MARGINE OPERATIVO LORDO periodo

11	12	13	14	15
132.335,23 €	130.568,00 €	128.655,07 €	121.953,37 €	114.839,40 €

(segue)

RICAVI DEL PERIODO
Corrispettivi esenti IVA
Corrispettivi commerciali (IVA 22%)
Sponsorizzazioni / Marketing
Totale ricavi

16	17	18	19	20	Totale
946.145	965.068	984.370	999.135	1.014.122	16.923.113,16
184.727	188.422	192.190	195.073	197.999	3.329.761,72
2.692	2.746	2.800	2.842	2.885	48.552,24
1.133.564	1.156.235	1.179.360	1.197.051	1.215.006	20.301.427,12

COSTI GESTIONALI DEL PERIODO
Personale
Imprevisti
Acquisti vari
Manutenzione e migliorie su impianto
Quota acqua a carico del gestore
Consulenze amministrative, tecniche e legali
Costi direzionali
Costi diretti attività
Spese generali, noleggi, affitti
Canone concessione Comune di Sestri Levante
Utenze (gas, energia)
Utenze (TARI)
IVA indetraibile
Totale costi

16	17	18	19	20	Totale
394.142	405.966	418.145	430.690	443.610	6.900.936
11.699	12.050	12.412	12.784	13.168	205.421
82.188	84.654	87.194	89.810	92.504	1.443.086
43.873	45.189	46.545	47.941	49.379	770.330
7.312	7.532	7.757	7.990	8.230	128.388
6.132	6.316	6.505	6.701	6.902	107.667
49.964	51.463	53.007	54.597	56.235	877.278
61.351	63.191	65.087	67.039	69.051	1.076.099
74.625	76.863	79.169	81.544	83.991	1.310.281
12.786	13.041	13.302	13.568	13.840	230.825
174.541	179.777	185.170	190.725	196.447	3.120.645
14.624	15.063	15.515	15.980	16.460	256.777
93.031	95.822	98.697	101.657	104.707	1.640.968
1.026.268	1.056.928	1.088.505	1.121.027	1.154.523	18.068.702

MARGINE OPERATIVO LORDO periodo

16	17	18	19	20	Totale
107.296,56 €	99.307,67 €	90.854,96 €	76.023,23 €	60.483,85 €	2.232.724,95 €

prore
assessorato
P. B. Tell.

Con riferimento alla stima dei ricavi, come anticipato, si è fatto riferimento all'andamento della gestione 2023. Si riporta dettaglio dei ricavi all'anno 1 del conto economico.

Corrispettivi esenti IVA	560.000,00 €
Centri estivi	82.000,00 €
Scuola nuoto	200.000,00 €
Fitness	165.000,00 €
Nuoto libero soci	61.000,00 €
Quote iscrizione	36.000,00 €
Agonistica	16.000,00 €
Corrispettivi commerciali	135.000,00 €
Accesso stabilimento e attrezzature	90.800,00 €
Docce e phoon	23.000,00 €
Boutique	14.000,00 €
Concessione bar	7.200,00 €

Oltre a un incremento annuo dei ricavi, derivante da ragionamenti inflattivi e di incremento dell'utenza, si è provveduto a stimare un incremento tra il primo e il terzo esercizio pari a c.a. 171.000 € dei ricavi c.d. istituzionali, derivanti dalle nuove attività previste grazie alla riqualificazione e ampliamento degli spazi sportivi della struttura (sala fitness) e alla realizzazione dei campi da paddle. Sono stati di conseguenza adeguati anche i costi riferiti al personale.

In merito ai costi per le utenze, si sottolinea che è stato evidenziato una riduzione dei costi riferiti ai consumi di gas e elettricità, tra il 2° e il 3° esercizio pari a circa il 14%, obiettivo che ci si prefigge di raggiungere grazie agli interventi di efficientamento energetico previsti dal piano di miglioramento della struttura. All'interno delle spese generali sono compresi anche i costi di gestione per la licenza di officina elettrica conseguente all'installazione del campo fotovoltaico.

Si specifica che, anche nel conto economico, è stata evidenziata una voce di costo relativa all'IVA indetraibile, la quale fa riferimento all'imposta calcolata sui costi di gestione, che per la proponente risulta un costo nel suo complesso impresa, dedotta dell'IVA sulle vendite commerciali, per una percentuale pari a c.a. il 50% che la proponente trattiene, sulla base del regime fiscale sportivo agevolato.

Coperture finanziarie

- Capitale sociale, finanziamento soci e costi start up già pagati: € 225.000
- Mutuo n. 1 linea senior di tipo stand by € 800.671 durata anni 10 + 12 mesi di preammortamento con erogazione in funzione dei SAL, tasso 6,0% medio periodale. Il tasso utilizzato nelle simulazioni deriva dall'analisi dell'attuale condizione di mercato

prorogati
Asseverazione
Luigi Pirelli

del costo del capitale, della tipologia di impresa e della rischiosità del settore, ovvero agli spread e il costo della garanzia del finanziamento tipici del settore.

La differenza deriva dal circolante così come evidenziato alla tabella 2.5 Risorse e impieghi.

La copertura finanziaria ipotizzata attraverso l'utilizzo di una linea senior del tipo stand-by, modulata in funzione del cronogramma illustrato, favorisce la bancabilità complessiva dell'intervento. La realizzazione delle opere congiuntamente all'esercizio delle attività sportive consente di prevedere flussi finanziari positivi derivanti dalle attività tipiche della gestione.

Nella tabella n. 2.4 viene evidenziato il saldo IVA e imposte previsto in ciascun periodo simulando la liquidazione per ciascun esercizio nei 20 anni di concessione.

Tab. 2.4 – Liquidazioni IVA e imposte previsionali

		1	2	3	4	5
SALDO IVA		13.925	17.374	18.635	18.941	19.252
SALDO IMPOSTE DIRETTE		9.248	12.779	13.010	13.256	13.521
SALDO IMPOSTE DOVUTE		23.173	30.152	31.644	32.197	32.773
IVA INVESTIMENTO		9.722	22.596	22.596	-	-
IMPORTO F24		13.451	7.557	9.049	32.197	32.773
SALDO CREDITO FISCALE		-	-	-	-	-
IVA INDETRAIBILE SU INVESTIMENTO		9.722	67.787			

		6	7	8	9	10
SALDO IVA		19.568	19.888	20.212	20.542	20.953
SALDO IMPOSTE DIRETTE		13.923	14.337	14.762	15.201	15.783
SALDO IMPOSTE DOVUTE		33.491	34.224	34.975	35.743	36.736
IVA INVESTIMENTO		-	-	-	-	-
IMPORTO F24		33.491	34.224	34.975	35.743	36.736
SALDO CREDITO FISCALE		-	-	-	-	-
IVA INDETRAIBILE SU INVESTIMENTO						

		11	12	13	14	15
SALDO IVA		21.293	21.639	21.990	22.261	22.532
SALDO IMPOSTE DIRETTE		16.252	16.736	17.235	17.348	17.454
SALDO IMPOSTE DOVUTE		37.546	38.375	39.225	39.609	39.987
IVA INVESTIMENTO		-	-	-	-	-
IMPORTO F24		37.546	38.375	39.225	39.609	39.987
SALDO CREDITO FISCALE		-	-	-	-	-
IVA INDETRAIBILE SU INVESTIMENTO						

	16	17	18	19	20
SALDO IVA	22.804	23.076	23.347	23.404	23.453
SALDO IMPOSTE DIRETTE	17.554	17.647	17.732	17.537	17.324
SALDO IMPOSTE DOVUTE	40.358	40.723	41.079	40.941	40.777
IVA INVESTIMENTO	-	-	-	-	-
IMPORTO F24	40.358	40.723	41.079	40.941	40.777
SALDO CREDITO FISCALE	-	-	-	-	-
IVA INDETRAIBILE SU INVESTIMENTO					

Nella tabella n. 2.5 successiva sono evidenziati di dettagli delle fonti e degli impieghi di cui agli aggregati nello stato patrimoniale preventivo.

Le seguenti voci sono state inserite nel seguente stato patrimoniale prospettico redatto per tutti gli esercizi di concessione.

Immobilizzazioni

Vengono prese in considerazione i seguenti investimenti:

- A. I costi per la realizzazione di tutti gli interventi previsti dall'offerta tecnica valorizzati come da piano degli investimenti.
- B. I costi per le prestazioni professionali collegate alla realizzazione dell'opera oggetto della proposta di convenzione e gli oneri vari e imprevisti.
- C. I costi accessori, per la sicurezza in cantiere e quelli relativi alla presentazione dell'offerta.
- D. Quota di IVA che per il proponente rappresenta un costo.

Attivo circolante

Disponibilità liquide

La voce disponibilità liquide rappresenta il livello di disponibilità monetaria nella quale vengono compresi tutti i valori di liquidità di cassa e banca ed il suo ammontare viene direttamente dimensionato.

Crediti

Non si prevedono crediti, in quanto la proponente, per tipicità del mercato sportivo, incassa all'atto della vendita.

Passività correnti

Riguardi ai debiti per imposte per IVA, Ires e Irap di ciascun esercizio, si è proceduto al calcolo del rispettivo ammontare e del debito da imputare a stato patrimoniale applicando le aliquote

prorevisore
Asservazioni S.p.A.

attualmente in vigore, gli altri debiti si riferiscono al tempo medio di pagamento calcolato in 30 gg. sul volume dei costi operativi frazionato per 12mi.

Tab. 2.5 - (Fonti e impieghi/Stato patrimoniale)

Stato patrimoniale	1	2	3	4	5
Depositi bancari - fondo cassa	8.070,52 €	86.548,53 €	89.681,94 €	113.055,92 €	135.381,12 €
Crediti	- €	- €	- €	- €	- €
Crediti verso erario conto IVA	- €	- €	- €	- €	- €
Totale attività correnti	8.070,52 €	86.548,53 €	89.681,94 €	113.055,92 €	135.381,12 €
Immobilizzazioni materiali	144.734,14 €	536.408,92 €	904.668,40 €	851.452,61 €	798.236,83 €
TOTALE ATTIVO	152.805	622.957	994.350	964.509	933.618
Debiti finanziari a breve termine	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti verso fornitori	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti verso erario	- €	- €	- €	- €	- €
TFR da liquidare	- €	- €	- €	- €	- €
Totale passività correnti	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti finanziari a medio-lungo termine	- €	400.308,74 €	739.876,27 €	675.490,59 €	607.241,76 €
Fondo per rischi e oneri	- €	- €	- €	- €	- €
Fondo TFR	6.875,00 €	14.471,88 €	22.258,67 €	30.240,14 €	38.421,14 €
Totale passività consolidate	6.875,00 €	414.780,62 €	762.134,94 €	705.730,72 €	645.662,90 €
Totale passività correnti e consolidate	6.875,00 €	414.780,62 €	762.134,94 €	705.730,72 €	645.662,90 €
Capitale sociale - fondi propri	180.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €
Riserve	- €	- €	- €	- €	- €
Avanzo (disavanzo) di gestione portati a nuovo	- €	34.070,33 €	16.823,16 €	7.215,40 €	33.777,81 €
Avanzo (disavanzo) di esercizio	34.070,33 €	17.247,17 €	24.038,56 €	26.562,42 €	29.177,24 €
Totale patrimonio netto	145.929,67 €	208.176,84 €	232.215,40 €	258.777,81 €	287.955,05 €
TOTALE PASSIVO	152.805	622.957	994.350	964.509	933.618

Stato patrimoniale	6	7	8	9	10
Depositi bancari - fondo cassa	156.412,94 €	176.027,38 €	194.095,27 €	210.482,10 €	229.093,82 €
Crediti	- €	- €	- €	- €	- €
Crediti verso erario conto IVA	- €	- €	- €	- €	- €
Totale attività correnti	156.412,94 €	176.027,38 €	194.095,27 €	210.482,10 €	229.093,82 €
Immobilizzazioni materiali	745.021,04 €	691.805,25 €	638.589,46 €	585.373,67 €	532.157,88 €
TOTALE ATTIVO	901.434	867.833	832.685	795.856	761.252
Debiti finanziari a breve termine	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti verso fornitori	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti verso erario	- €	- €	- €	- €	- €
TFR da liquidare	- €	- €	- €	- €	- €
Totale passività correnti	- €	- €	- €	- €	- €
Debiti finanziari a medio-lungo termine	534.898,00 €	458.213,62 €	376.928,17 €	290.765,60 €	199.433,27 €
Fondo per rischi e oneri	- €	- €	- €	- €	- €
Fondo TFR	46.806,67 €	55.401,84 €	64.211,88 €	73.242,18 €	82.453,08 €
Totale passività consolidate	581.704,67 €	513.615,45 €	441.140,05 €	364.007,78 €	281.886,35 €
Totale passività correnti e consolidate	581.704,67 €	513.615,45 €	441.140,05 €	364.007,78 €	281.886,35 €
Capitale sociale - fondi propri	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €
Riserve	- €	- €	- €	- €	- €
Avanzo (disavanzo) di gestione portati a nuovo	62.955,05 €	94.729,31 €	129.217,18 €	166.544,68 €	206.848,00 €
Avanzo (disavanzo) di esercizio	31.774,26 €	34.487,87 €	37.327,50 €	40.303,32 €	47.517,35 €
Totale patrimonio netto	319.729,31 €	354.217,18 €	391.544,68 €	431.848,00 €	479.365,35 €
TOTALE PASSIVO	901.434	867.833	832.685	795.856	761.252

profevi
asseverazioni

Stato patrimoniale
Depositi bancari - fondo cassa
Crediti
Crediti verso erario conto IVA
Totale attività correnti
Immobilizzazioni materiali
TOTALE ATTIVO
Debiti finanziari a breve termine
Debiti verso fornitori
Debiti verso erario
TFR da liquidare
Totale passività correnti
Debiti finanziari a medio-lungo termine
Fondo per rischi e oneri
Fondo TFR
Totale passività consolidate
Totale passività correnti e consolidate
Capitale sociale - fondi propri
Riserve
Avanzo (disavanzo) di gestione portati a nuovo
Avanzo (disavanzo) di esercizio
Totale patrimonio netto
TOTALE PASSIVO

11	12	13	14	15
245.839,80 €	260.570,87 €	381.910,02 €	496.732,18 €	604.640,35 €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
245.839,80 €	260.570,87 €	381.910,02 €	496.732,18 €	604.640,35 €
478.942,10 €	425.726,31 €	372.510,52 €	319.294,73 €	266.078,94 €
724.782	686.297	754.421	816.027	870.719
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
102.621,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- €	- €	- €	- €	- €
91.894,26 €	101.571,46 €	111.490,60 €	121.707,31 €	132.230,52 €
194.515,26 €	101.571,46 €	111.490,60 €	121.707,31 €	132.230,52 €
194.515,26 €	101.571,46 €	111.490,60 €	121.707,31 €	132.230,52 €
225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €
- €	- €	- €	- €	- €
254.365,35 €	305.266,64 €	359.725,72 €	417.929,94 €	469.319,60 €
50.901,29 €	54.459,08 €	58.204,23 €	51.389,66 €	44.169,17 €
530.266,64 €	584.725,72 €	642.929,94 €	694.319,60 €	738.488,77 €
724.782	686.297	754.421	816.027	870.719

Stato patrimoniale
Depositi bancari - fondo cassa
Crediti
Crediti verso erario conto IVA
Totale attività correnti
Immobilizzazioni materiali
TOTALE ATTIVO
Debiti finanziari a breve termine
Debiti verso fornitori
Debiti verso erario
TFR da liquidare
Totale passività correnti
Debiti finanziari a medio-lungo termine
Fondo per rischi e oneri
Fondo TFR
Totale passività consolidate
Totale passività correnti e consolidate
Capitale sociale - fondi propri
Riserve
Avanzo (disavanzo) di gestione portati a nuovo
Avanzo (disavanzo) di esercizio
Totale patrimonio netto
TOTALE PASSIVO

16	17	18	19	20
705.221,60 €	798.046,50 €	882.668,54 €	952.998,77 €	818.582,09 €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
705.221,60 €	798.046,50 €	882.668,54 €	952.998,77 €	818.582,09 €
212.863,15 €	159.647,37 €	106.431,58 €	53.215,79 €	0,00 €
918.085	957.694	989.100	1.006.215	818.582
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €
- 0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- €	- €	- €	- €	- €
143.069,43 €	154.233,50 €	165.732,50 €	177.576,46 €	- €
143.069,43 €	154.233,50 €	165.732,50 €	177.576,46 €	0,00 €
143.069,43 €	154.233,50 €	165.732,50 €	177.576,46 €	0,00 €
225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €
- €	- €	- €	- €	- €
513.488,77 €	550.015,33 €	578.460,37 €	598.367,63 €	603.638,09 €
36.526,56 €	28.445,04 €	19.907,26 €	5.270,47 €	10.056,01 €
775.015,33 €	803.460,37 €	823.367,63 €	828.638,09 €	818.582,09 €
918.085	957.694	989.100	1.006.215	818.582

prorevis
asseverazioni
Prestell

Passività consolidate

Debiti per finanziamento

Piano di ammortamento					
RATA	INTERESSE	CAPITALE	RATA COSTANTE	CAP.RESIDUO	ANNO
PREAMM	48.037,05	0,00	48.037,05	800.617,49	2
1	48.037,05	60.741,21	108.778,26	739.876,27	3
2	44.392,58	64.385,69	108.778,26	675.490,59	4
3	40.529,44	68.248,83	108.778,26	607.241,76	5
4	36.434,51	72.343,76	108.778,26	534.898,00	6
5	32.093,88	76.684,38	108.778,26	458.213,62	7
6	27.492,82	81.285,45	108.778,26	376.928,17	8
7	22.615,69	86.162,57	108.778,26	290.765,60	9
8	17.445,94	91.332,33	108.778,26	199.433,27	10
9	11.966,00	96.812,27	108.778,26	102.621,00	11
10	6.157,26	102.621,00	108.778,26	0,00	12
	335.202,19	800.617,49	1.135.819,68		

IL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Il conto economico previsionale complessivo, comprese quindi le voci fiscali e finanziarie, è riportato alla tabella n. 2.6 successiva.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari dell'investimento indicano il livello di indebitamento specificamente diretto alla remunerazione dell'investimento. La proponente sottoscriverà contratti di finanziamento e di conseguenza dovrà sostenere i relativi oneri finanziari, di garanzia, di istruttoria bancaria e spese di incasso. Gli oneri finanziari sui finanziamenti bancari sono del 6.00% annuo.

Tab. 2.6 - Conto economico

Conto economico semplificato	1	2	3	4	5
Ricavi	697.000	859.100	876.282	893.808	911.684
Costi	714.205	751.237	737.981	756.381	775.240
Margine operativo lordo	-17.205	107.863	138.301	137.427	136.444
Ammortamenti	7.618	29.800	53.216	53.216	53.216
Interessi su mutui		48.037	48.037	44.393	40.529
Imposte	9.248	12.779	13.010	13.256	13.521
Reddito netto	(34.070)	17.247	24.039	26.562	29.177
Reddito netto progressivo	(34.070)	(16.823)	7.215	33.778	62.955

prorogati
Assessorato
Prestati

Conto economico semplificato	6	7	8	9	10
Ricavi	929.917	948.516	967.486	986.836	1.006.573
Costi	794.570	814.382	834.688	855.500	872.610
Margine operativo lordo	135.348	134.134	132.798	131.336	133.962
Ammortamenti	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216
Interessi su mutui	36.435	32.094	27.493	22.616	17.446
Imposte	13.923	14.337	14.762	15.201	15.783
Reddito netto	31.774	34.488	37.328	40.303	47.517
Reddito netto progressivo	94.729	129.217	166.545	206.848	254.365

Conto economico semplificato	11	12	13	14	15
Ricavi	1.026.704	1.047.238	1.068.183	1.089.547	1.111.337
Costi	894.369	916.670	939.528	967.593	996.498
Margine operativo lordo	132.335	130.568	128.655	121.953	114.839
Ammortamenti	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216
Interessi su mutui	11.966	6.157	-	-	-
Imposte	16.252	16.736	17.235	17.348	17.454
Reddito netto	50.901	54.459	58.204	51.390	44.169
Reddito netto progressivo	305.267	359.726	417.930	469.320	513.489

Conto economico semplificato	16	17	18	19	20	Totale 20 ANNI
Ricavi	1.133.564	1.156.235	1.179.360	1.197.051	1.215.006	20.301.427
Costi	1.026.268	1.056.928	1.088.505	1.121.027	1.154.523	18.068.702
Margine operativo lordo	107.297	99.308	90.855	76.023	60.484	2.232.725
Ammortamenti	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216	995.302
Interessi su mutui	-	-	-	-	-	335.202
Imposte	17.554	17.647	17.732	17.537	17.324	308.638
Reddito netto	36.527	28.445	19.907	5.270	(10.056)	593.582
Reddito netto progressivo	550.015	578.460	598.368	603.638	593.582	

provvista
assoggerazione

DINAMICA DEI FLUSSI FINANZIARI

Una volta determinati i costi della gestione ed i ricavi sono state identificate le risorse monetarie a disposizione della gestione per ciascun periodo.

La possibilità di disporre di disponibilità proprie consente alla società di ricorrere all'indebitamento.

La dinamica dei flussi finanziari è stata predisposta attraverso l'andamento dei flussi finanziari di cassa, secondo lo schema classico di rendiconto finanziario, calcolato metodo indiretto.

Tab. 2.7 - Flussi di cassa della concessione

RENDICONTO FINANZIARIO	1	2	3	4	5
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)					
Utile (perdita) dell'esercizio	- 34.070	17.247	24.039	26.562	29.177
Imposte sul reddito	9.248	12.779	13.010	13.256	13.521
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	-	48.037	48.037	44.393	40.529
(Plusvalenze)/minusvalenze derivante dalla cessione di attività					
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	-24.823	78.063	85.085	84.211	83.228
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>					
Accantonamento fondo TFR	6.875	7.597	7.787	7.981	8.181
Ammortamento delle immobilizzazioni	7.618	29.800	53.216	53.216	53.216
Svalutazioni per perdite durevoli di valore					
Altre rettifiche per elementi non monetari					
Totale	14.493	37.397	61.003	61.197	61.397
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del c.c.n.	-10.330	115.460	146.088	145.408	144.625
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>					
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti					
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori					
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi					
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi					
Altre variazioni del capitale circolante netto					
Totale	0	0	0	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del c.c.n.	-10.330	115.460	146.088	145.408	144.625
<i>Altre rettifiche</i>					
Interessi incassati/(pagati)	-	48.037	48.037	44.393	40.529
(imposte sul reddito pagate)	- 9.248	12.779	13.010	13.256	13.521
Dividendi incassati					
(Utilizzo dei fondi)					
Totale	-9.248	-60.816	-61.047	-57.648	-54.051
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-19.578	54.645	85.041	87.760	90.574
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento					
<i>Immobilizzazioni</i>					
(Investimenti)	- 152.352	421.475	421.475	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti					
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-152.352	421.475	421.475	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento					
<i>Mezzi di terzi</i>					
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	400.309	400.309	-	-
Accensione finanziamenti	0		-60.741	-64.386	-68.249
(Rimborso finanziamenti)					
<i>Mezzi propri</i>					
Aumento di capitale a pagamento	180.000	45.000	0	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	180.000	445.309	339.568	-64.386	-68.249
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A + B + C)	8.071	78.478	3.133	23.374	22.325
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	-	8.071	86.549	89.682	113.056
Disponibilità liquide alla fine del periodo	8.071	86.549	89.682	113.056	135.381
SALDO A PAREGGIO	0	0	0	0	0

prof. Vi
assoverazioni s.s.

RENDICONTO FINANZIARIO	6	7	8	9	10
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)					
Utile (perdita) dell'esercizio	31.774	34.488	37.328	40.303	47.517
Imposte sul reddito	13.923	14.337	14.762	15.201	15.783
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	36.435	32.094	27.493	22.616	17.446
(Plusvalenze)/minusvalenze derivante dalla cessione di attività					
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	82.132	80.918	79.583	78.120	80.746
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>					
Accantonamento fondo TFR	8.386	8.595	8.810	9.030	9.211
Ammortamento delle immobilizzazioni	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216
Svalutazioni per perdite durevoli di valore					
Altre rettifiche per elementi non monetari					
Totale	61.601	61.811	62.026	62.246	62.427
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del c.c.n.	143.733	142.729	141.609	140.366	143.173
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>					
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti					
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori					
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi					
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi					
Altre variazioni del capitale circolante netto					
Totale	0	0	0	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del c.c.n.	143.733	142.729	141.609	140.366	143.173
<i>Altre rettifiche</i>					
Interessi incassati/(pagati)	- 36.435	- 32.094	- 27.493	- 22.616	- 17.446
(imposte sul reddito pagate)	- 13.923	- 14.337	- 14.762	- 15.201	- 15.783
Dividendi incassati					
(Utilizzo dei fondi)					
Totale	-50.358	-46.431	-42.255	-37.816	-33.229
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	93.376	96.299	99.353	102.549	109.944
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento					
<i>Immobilizzazioni</i>					
(Investimenti)	-	-	-	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti					
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	0	0	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento					
<i>Mezzi di terzi</i>					
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche					
Accensione finanziamenti					
(Rimborso finanziamenti)	-72.344	-76.684	-81.285	-86.163	-91.332
<i>Mezzi propri</i>					
Aumento di capitale a pagamento	0	0	0	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-72.344	-76.684	-81.285	-86.163	-91.332
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A + B + C)	21.032	19.614	18.068	16.387	18.612
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	135.381	156.413	176.027	194.095	210.482
Disponibilità liquide alla fine del periodo	156.413	176.027	194.095	210.482	229.094
SALDO A PAREGGIO	0	0	0	0	0

prorevisi
 Asseverazioni
 Laura Nestell

RENDICONTO FINANZIARIO

11	12	13	14	15
----	----	----	----	----

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)					
Utile (perdita) dell'esercizio	50.901	54.459	58.204	51.390	44.169
Imposte sul reddito	16.252	16.736	17.235	17.348	17.454
Interessi passivi/(interessi attivi)	11.966	6.157	-	-	-
(Dividendi)					
(Plusvalenze)/minusvalenze derivante dalla cessione di attività					
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	79.119	77.352	75.439	68.738	61.624
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>					
Accantonamento fondo TFR	9.441	9.677	9.919	10.217	10.523
Ammortamento delle immobilizzazioni	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216
Svalutazioni per perdite durevoli di valore					
Altre rettifiche per elementi non monetari					
Totale	62.657	62.893	63.135	63.432	63.739
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del c.c.n.	141.776	140.245	138.574	132.170	125.363
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>					
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti					
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori					
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi					
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi					
Altre variazioni del capitale circolante netto	-	-	-	-	-
Totale	0	0	0	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del c.c.n.	141.776	140.245	138.574	132.170	125.363
<i>Altre rettifiche</i>					
Interessi incassati/(pagati)	- 11.966	- 6.157	-	-	-
(imposte sul reddito pagate)	- 16.252	- 16.736	- 17.235	- 17.348	- 17.454
Dividendi incassati					
(Utilizzo dei fondi)					
Totale	-28.218	-22.893	-17.235	-17.348	-17.454
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	113.558	117.352	121.339	114.822	107.908
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento					
<i>Immobilizzazioni</i>					
(Investimenti)	-	-	-	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti					
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	0	0	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento					
<i>Mezzi di terzi</i>					
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche					
Accensione finanziamenti	-	-	-	-	-
(Rimborso finanziamenti)	-96.812	-102.621	0	0	0
<i>Mezzi propri</i>					
Aumento di capitale a pagamento	0	0	0	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-96.812	-102.621	0	0	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	16.746	14.731	121.339	114.822	107.908
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	229.094	245.840	260.571	381.910	496.732
Disponibilità liquide alla fine del periodo	245.840	260.571	381.910	496.732	604.640
SALDO A PAREGGIO	0	0	0	0	0

prof. vi
asseverazioni

RENDICONTO FINANZIARIO	16	17	18	19	20
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)					
Utile (perdita) dell'esercizio	36.527	28.445	19.907	5.270	10.056
Imposte sul reddito	17.554	17.647	17.732	17.537	17.324
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	-	-	-	-	-
(Plusvalenze)/minusvalenze derivante dalla cessione di attività					
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	54.081	46.092	37.639	22.807	7.268
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>					
Accantonamento fondo TFR	10.839	11.164	11.499	11.844	177.576
Ammortamento delle immobilizzazioni	53.216	53.216	53.216	53.216	53.216
Svalutazioni per perdite durevoli di valore					
Altre rettifiche per elementi non monetari					
Totale	64.055	64.380	64.715	65.060	-124.361
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del c.c.n.	118.135	110.472	102.354	87.867	-117.093
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>					
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti					
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori					
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi					
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi					
Altre variazioni del capitale circolante netto	-	-	-	-	-
Totale	0	0	0	0	0
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del c.c.n.	118.135	110.472	102.354	87.867	-117.093
<i>Altre rettifiche</i>					
Interessi incassati/(pagati)	-	-	-	-	-
(imposte sul reddito pagate)	17.554	17.647	17.732	17.537	17.324
Dividendi incassati					
(Utilizzo dei fondi)					
Totale	-17.554	-17.647	-17.732	-17.537	-17.324
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	100.581	92.825	84.622	70.330	-134.417
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento					
<i>Immobilizzazioni</i> (Investimenti)					
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-	-	-	-
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	0	0	0	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento					
<i>Mezzi di terzi</i>					
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche					
Accensione finanziamenti	-	-	-	-	-
(Rimborso finanziamenti)	0	0	0	0	0
<i>Mezzi propri</i>					
Aumento di capitale a pagamento	0	0	0	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	100.581	92.825	84.622	70.330	-134.417
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	604.640	705.222	798.046	882.669	952.999
Disponibilità liquide alla fine del periodo	705.222	798.046	882.669	952.999	818.582
SALDO A PAREGGIO	0	0	0	0	0

proreMi tell.
Assumerazioni S.S.

Analisi per indicatori

Per determinare il costo medio ponderato del capitale, è stato individuato il WACC (Weighted Average Cost of Capital), che rappresenta il mix di capitale di debito e di capitale di rischio.

A tal proposito, per calcolare il costo del capitale di rischio, si è preso come riferimento il "Cost of Capital" delle imprese europee nel settore Entertainment, pari al 6,83%, reperibile sul sito https://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/data.html.

Come costo del capitale di debito si è preso a riferimento il costo del capitale utilizzato sino a d'ora, pari al 6%, che come anticipato deriva dall'analisi dell'attuale condizione di mercato del costo del capitale, della tipologia di impresa e della rischiosità del settore, ovvero agli spread e il costo della garanzia del finanziamento tipici del settore.

È stato considerato, come tax rate, l'aliquota del 4%, che considera l'aliquota pro-quota media applicata sull'imponibile dell'impresa pari al 17%, e le aliquote di imposta ad oggi in vigore.

Ne deriva un WACC pari al 5,99%.

Esso rappresenta il tasso di attualizzazione utilizzato per il calcolo dei valori del VAN ed è evidentemente inferiore al TIR di progetto.

Al fine dell'analisi della sostenibilità finanziaria dell'operazione sono evidenziati i flussi di cassa attesi su un periodo di 20 anni.

- Il free cash-flow complessivo è positivo, senza evidenza di deficit di cassa;
- L'indebitamento (rapporto tra passività totali e risorse di terzi) è accettabile per qualsiasi istituto finanziario, senza il rischio di non ottenere i finanziamenti necessari;
- Il valore complessivo Equity è pari a 225.000 €;
- Il valore complessivo Debito è pari a 800.617 €;
- il rapporto $D/(D+E)$ è pari al 78,06%;
- il rapporto $E/(D+E)$ è pari al 21,94%;
- Il finanziamento di terzi è rimborsabile in un lasso di tempo inferiore alla durata complessiva della concessione;
- I costi e i ricavi di gestione rimangono all'interno di limiti e dati derivanti dagli studi di mercato;
- La redditività media in termini di **MOL / EBITDA**, durante il periodo di concessione, è circa del **11,00%**. Si prevede una **redditività netta** nei 20 anni pari a **€ 593.582**;
- **Il VAN** calcolato sul periodo di concessione è pari a **36.822,72 €**;
- **TASSO INTERNO DI RENDIMENTO (TIR)** del progetto per il periodo di concessione: **6,64%**;
- Essendo la proponente società senza scopo di lucro, non si prevede remunerazione del capitale attraverso dividendi; quindi, non si è provveduto al calcolo del VAN per l'azionista e il TIR Azionista.

prorevisi
asseverazioni
Pantelli

Conclusioni

Le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una sufficiente capacità economica dell'intervento a produrre reddito tale da sostenere gli interventi proposti, così come la stessa analisi dei flussi finanziari evidenzia il progressivo miglioramento rapporti di equity e di leverage.

Se le previsioni si riveleranno esatte il concessionario sarà in grado di soddisfare i propri impegni sia a breve che nel medio termine proprio a seguito dell'autofinanziamento prodotto dalla gestione corrente caratteristica.

L'incidenza degli oneri finanziari è rilevante, occorrerà di conseguenza prestare la massima attenzione nei primi anni di gestione affinché il flusso generato dalla gestione corrente si mantenga sui livelli previsti dal business plan.

Gli indicatori di equilibrio economico e finanziario sono adeguati alla tipologia dell'intervento proposto, stessa cosa si può dire in riferimento agli indici di bancabilità.

In particolare, nella tabella *Stato patrimoniale preventivo* - si evidenzia un elevato indebitamento nei primi anni dovuto alla stipula del mutuo. La situazione viene man mano riequilibrata per effetto dell'andamento positivo previsto dei *conti economici* che evidenziano un buon livello di MOL (EBITDA), indicatore sia dell'efficienza economica della gestione che della capacità di autofinanziamento del progetto.

Gli indicatori di redditività sono adeguati al tipo di intervento ed al soggetto proponente.

È particolarmente interessante notare che nella prima tabella il flusso generato dalla gestione corrente è positivo, ad eccezione degli esercizi in cui vengono realizzati gli investimenti più rilevanti. Esso si attesta su valori consoni al tipo di intervento che il proponente intende effettuare.

Il VAN (valore attuale netto) è stato calcolato adottando un tasso di attualizzazione pari al 5,99% ed ammonta a 36.822,72 € sui 20 anni previsti dalla concessione.

Il TIR di progetto o IRR (Internal Rate of Return), è pari al 6,64%, valore soddisfacente che rende l'idea del progetto presentato anche sotto il profilo finanziario, ciò è considerato congruo dato il settore di appartenenza.

Gli altri *indici di bancabilità* risentono della politica finanziaria scelta, complessivamente sono adeguati e riportano una sostanziale sostenibilità dell'operazione.

Loan Life Cover Ratio (LLCR): è dato dal rapporto fra la somma, attualizzata al tasso di interesse del debito, dei flussi operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito incrementata dalla riserva di cassa e il debito residuo allo stesso istante di valutazione. È calcolato sulla durata residua del debito ed è un indice dinamico perché tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa a servizio del debito fino al rimborso totale. Deve essere superiore ad un valore di 1,3 per assicurare un rientro dal debito contratto. La condizione è rispettata, ad eccezione degli esercizi in cui sono previsti importanti investimenti che generano flussi complessivi negativi al netto della copertura con finanziamenti esterni. In tali periodi il calcolo dell'LLCR e dell'DSCR non sono stati considerati in quanto avrebbero falsato il dato complessivo dell'intervento.


progettato da
Asservazioni S.p.A.

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. È dato dal rapporto fra 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 ad 1, inoltre deve sia tener conto 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 basso nei primi anni in quanto nel periodo iniziale esso è legato agli investimenti, negli esercizi in cui si prevede di sostenerli tale indicatore non è stato calcolato poiché di scarsa significatività, in seguito esso raggiunge valori superiori alla soglia predetta. Si tratta di un indice istantaneo perché verifica la capacità del progetto di rimborsare la rata del debito relativa all'anno corrente. Condizione rispettata.

Flusso Cassa Operativi da attualizzare	19.578 €	54.645 €	85.041 €	87.760 €	80.574 €	93.376 €	96.299 €	99.353 €	102.549 €	109.944 €	113.558 €
Debito Residuo Finanziamento	400.309 €	739.876 €	675.491 €	607.242 €	534.898 €	458.214 €	376.928 €	290.765 €	199.433 €	102.621 €	
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 1 (*)	19.578 €	51.551 €	75.686 €	73.685 €	71.743 €	69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 2 (*)		51.551 €	75.686 €	73.685 €	71.743 €	69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 3 (*)			75.686 €	73.685 €	71.743 €	69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 4 (*)				73.685 €	71.743 €	69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 5 (*)					71.743 €	69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 6 (*)						69.776 €	67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 7 (*)							67.887 €	66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 8 (*)								66.076 €	64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 9 (*)									64.341 €	65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 10 (*)										65.076 €	63.410 €
Flussi Cassa Operativi attualizzati Periodo 11 (*)											63.410 €

AMND	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
LLCR	na	2,5	2,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,8	2,3	3,9
DSCR				1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7

Average Debt Service Cover Ratio (ADSCR): è la media dei DSCR di ogni anno. Un valore pari a 1,6 è in ogni caso conseguente alle considerazioni di cui al paragrafo precedente.

Project Cover Ratio (PCR): è dato dal rapporto fra la somma, attualizzata al tasso di interesse del debito, dei flussi operativi tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno di concessione incrementata dalla riserva di cassa e il debito residuo allo stesso istante di valutazione. È calcolato sulla durata della concessione ed è un indice dinamico perché tiene conto dell'andamento dei flussi di cassa a servizio del debito fino al termine della concessione. Il valore non appare significativo.

Sestri Levante, 19 aprile 2025

prorevis
asseverazioni
P. Amato

profevi
asseverazioni
L'anno 1911