



Protocollo 20210825 del 25 agosto 2021

Revisione 1

STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO TENNIS DI VIA II GIUGNO

I Parte ■ *Scelte strategiche*

II Parte ■ *Convenienza alternative progettuali*

III parte ■ *Relazione di indirizzo dello strumento contrattuale*

COMMITTENTE	COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA Via Giuseppe Mazzini, 2 25063 Gardone Val Trompia (Brescia)
-------------	---

IMMOBILI	Sezione NCT – Foglio 25 – particella 208 – sub. 1 Siti nel Comune di Gardone Val Trompia (Brescia) , Via 2 giugno, 44
----------	--

Studio d' Ingegneria IPPOLITA CHIAROLINI Codice fiscale CHRPLT73S56E333B Partita iva 03939420984 DARFO BOARIO TERME (BRESCIA) Località Fontanelli 2 ■ +39 0364209878 ippolitachiarolini@bwprogetti.it www.bwprogetti.it ■ Dottore magistrale in economia aziendale ■ Dottore in ingegneria civile (cv architettonico) ■ Iscritta all'Albo dell'Ordine Ingegneri della provincia di Brescia settore A civile e ambientale sezione B 145 ■ Iscritta all'Albo collaboratori forme PA ■ Accreditata all'Elenco dei soggetti Polis-Regione Lombardia [Ambiti: Economia e sviluppo, formazione - Ambito trasversale: costruzioni edili]

Sommario

Parte I – Scelte Strategiche

1.	La Valle Trompia	4
2.	Demografia	5
3.	Gli impianti sportivi a Gardone.....	12
4.	Il tennis	14
5.	Tennis in Val Trompia	15
6.	Il Padel	17
7.	Il centro sportivo e l'attuale gestione.....	18
8.	Aggiornamento del 14 gennaio 2021 da parte della Giunta Comunale	21
9.	La normativa di riferimento.....	22
10.	Le tre alternative previste inizialmente.....	22
11.	La prima alternativa: il mantenimento della destinazione d'uso e discipline compatibili con manutenzione straordinaria dell'intero complesso.	23
12.	La seconda alternativa: centro con spazi versatili e multidisciplinari, revisione completa degli spazi anche con possibilità di ampliamento e potenziamento	28
13.	La terza alternativa: centro tennis con Budget definito dall'Amministrazione comunale di investimento iniziale ed eventuali canoni da riconoscersi all'Associazione nel tempo	29
14.	Analisi SWOT.....	30

Parte II - Convenienza alternative progettuali

15.	Approccio metodologico	34
16.	Struttura Finanziaria	37
17.	Le tre soluzioni progettuali individuate (costi – nuove funzioni)	42
18.	La soluzione conservativa	42
19.	La soluzione conservativa con agonismo	47
20.	La soluzione alternativa con Padel	52
21.	Conclusioni sulle alternative progettuali.....	57

Parte III - Relazione di indirizzo dello strumento contrattuale

22.	Strumento contrattuale per l'affidamento della gestione	60
23.	Opere calde, tiepide, fredde.....	60
24.	Tipologie di affidamento	62
25.	Project Financing	65
26.	Locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità	69
27.	Concessione di lavori/servizi	71
28.	Contratto di Disponibilità	72
29.	Value for Money	73
30.	Tipologia contrattuale prescelta.....	76
31.	Analisi e ridefinizione della soluzione prescelta.....	76
32.	Public Sector Comparator - PSC.....	83
33.	Contributi pubblici	95
34.	Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2021.....	96
35.	Conclusioni	101



I parte . *Scelte Strategiche*

La presente relazione illustra l'analisi della domanda e dell'offerta, dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti. *In attesa delle alternative e delle valutazioni tecnico-progettuali*, fornisce un supporto alle **scelte strategiche per lo studio di fattibilità** a cui seguiranno le valutazioni economico-finanziarie da effettuarsi sui quadri economici. **La sostenibilità economico-finanziaria sarà oggetto della seconda parte dello studio di fattibilità.**

1. La Valle Trompia

La valle Trompia è una valle montana in provincia di Brescia, si estende su una superficie di 380 Km² e confina con Brescia, il bacino del Sebino, la Valcamonica e la Val Sabbia; è attraversata dal fiume Mella, e il suo territorio è suddiviso in 18 comuni e precisamente: Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio, Concesio, Gardone Val Trompia, Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Sarezzo, Tavernole sul Mella e Villa Carcina.

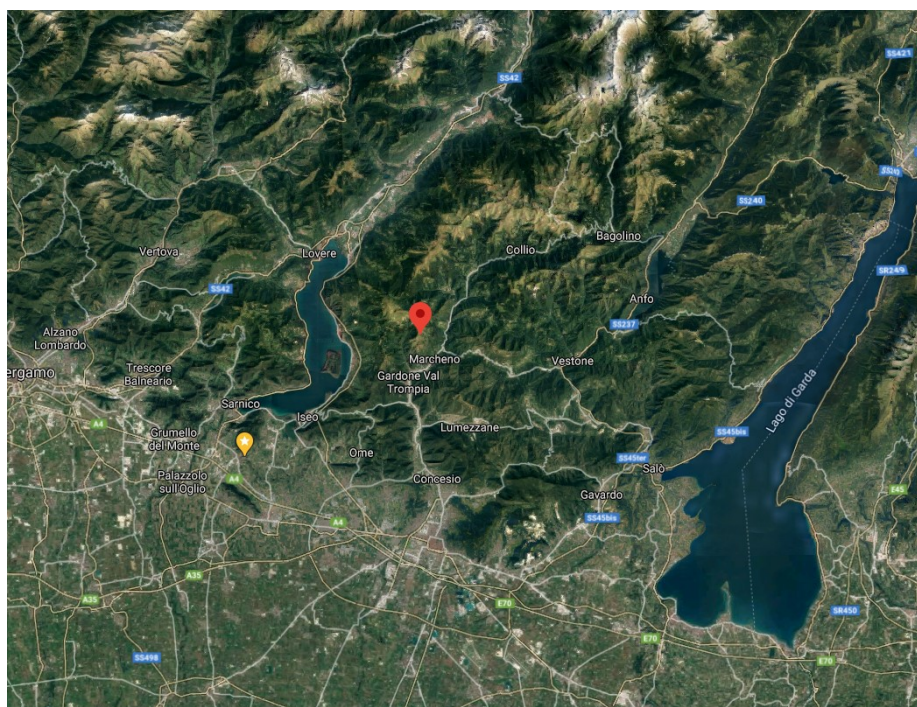


Figura 1 – Vista della Val Trompia dall'alto

“Nell’ultimo decennio, si è assistito a una serie di processi di **forte trasformazione**, che hanno indebolito sia la tenuta economica che sociale dell’area. Le recenti congiunture e le attuali dinamiche economiche nonché l’agguerrita concorrenza extraeuropea hanno minato ed eroso anche il sistema produttivo valligiano alterando e modificando alla base le prospettive di crescita e sviluppo. Il sistema economico della valle sta risentendo della profonda crisi che sta minando da alcuni anni il nostro Paese, con una forte contrattura dell’occupazione a danno della popolazione sia in età lavorativa che dei giovani in attesa del primo ingresso nel mondo del lavoro. Nel territorio della Valle Trompia si è assistito negli ultimi anni ad una forte contrazione dei posti di lavoro e ad una diminuzione delle unità produttive (dal 2011 al 2013 i posti di lavoro sono passati da 34.039 a 32.295 e le unità produttive da 8.957 a 8.164)”¹.

¹ Asset via del ferro - accordo per lo sviluppo socio economico del territorio montano della valle Trompia fase negoziale-progetto esecutivo.

2. Demografia

L'andamento della popolazione negli ultimi 10 anni è illustrato nella tabella 1, evidenziando una riduzione dell'1,6% in 8 anni, tendenza marcata negli ultimi 4 anni. Questa statistica vede spiccare alcuni comuni (Bovegno, Collio, Irma, Lumezzane, Pezzaze, Tavernole sul Mella) per una riduzione molto sopra la media, mentre Brione e Concesio vedono gli abitanti crescere in maniera importante.

Dei 110.562 abitanti al 2019, circa il 10% è costituito da stranieri residenti, che si concentrano prevalentemente nei comuni della media valle, con un aumento sostenuto nei Comuni di Gardone V.T., Bovegno, Caino e Concesio²

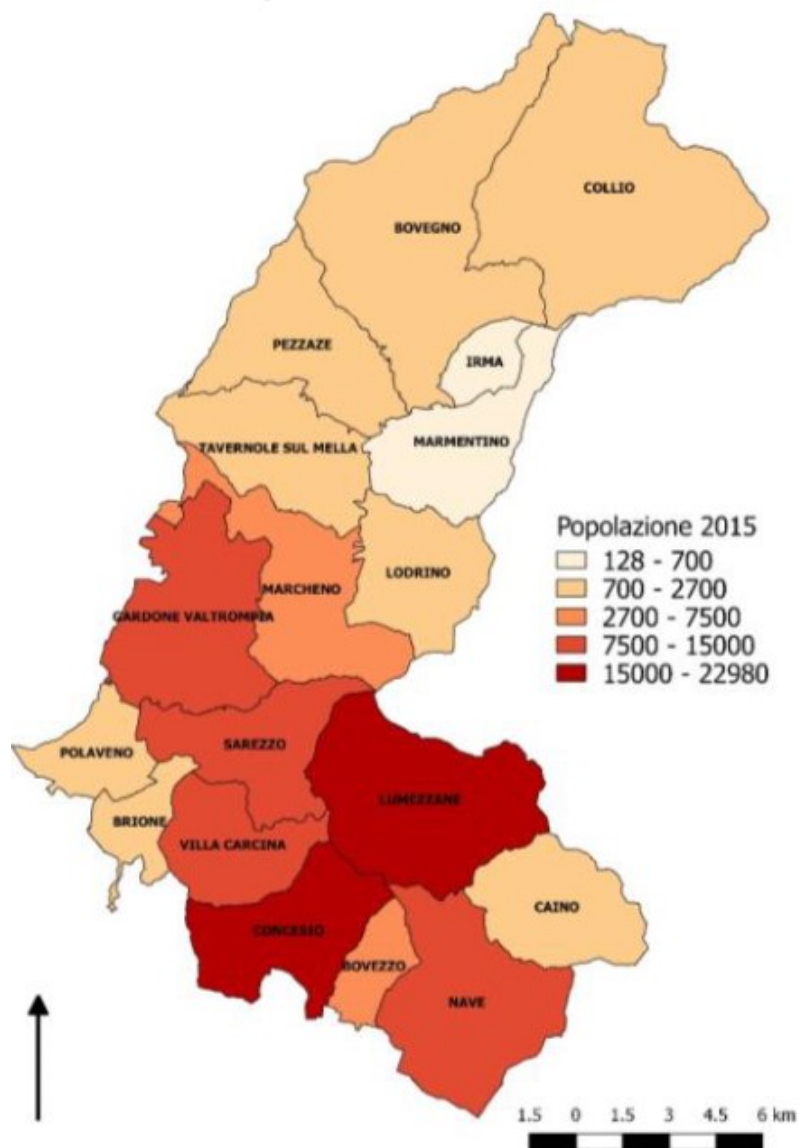


Figura 2 – Suddivisione demografica per il 2015³

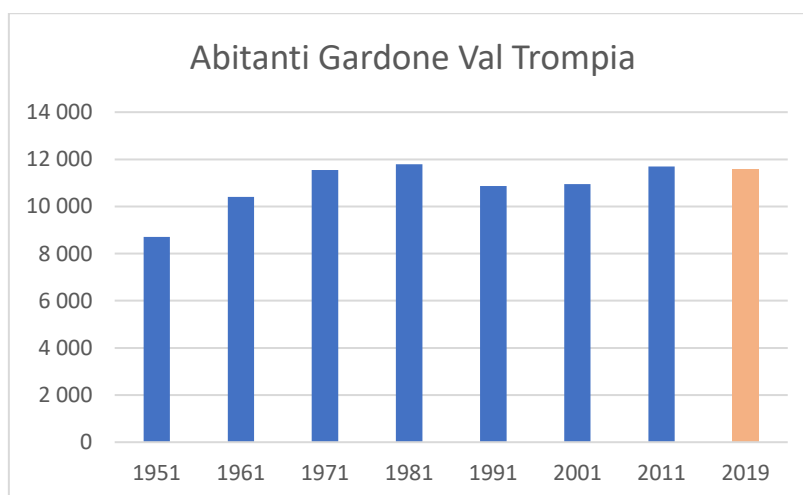
² Fonte: elaborazione propria su dati Ugeo-Urbistat

³ Vedi nota 1 (Asset via del ferro)

Comune	Abitanti 2011	Abitanti 2015	Abitanti 2019	Variazione 2011-2019	Variazione assoluta
Bovegno	2 269	2 226	2 094	-7,71%	- 175
Bovezzo	7 483	7 516	7 561	1,04%	78
Brione	685	714	735	7,30%	50
Caino	2 079	2 152	2 134	2,65%	55
Collio	2 227	2 108	2 037	-8,53%	- 190
Concesio	14 813	15 465	15 746	6,30%	933
Gardone Valtrompia	11 700	11 657	11 559	-1,21%	- 141
Irma	147	132	128	-12,93%	- 19
Lodrino	1 750	1 700	1 666	-4,80%	- 84
Lumezzane	23 390	22 641	22 002	-5,93%	- 1 388
Marcheno	4 359	4 365	4 274	-1,95%	- 85
Marmentino	676	676	655	-3,11%	- 21
Nave	10 957	11 029	10 746	-1,93%	- 211
Pezzaze	1 586	1 500	1 469	-7,38%	- 117
Polaveno	2 661	2 555	2 475	-6,99%	- 186
Sarezzo	13 469	13 553	13 265	-1,51%	- 204
Tavernole sul Mella	1 359	1 303	1 250	-8,02%	- 109
Villa Carcina	10 755	11 004	10 766	0,10%	11
Totale	112 365	112 296	110 562	-1,60%	- 1 803

Tabella 1 – Abitanti Val Trompia 2011-2019⁴

“L’età media della popolazione (in Italia nel 2015 è circa 44 anni, valore che ben ne descrive l’invecchiamento), il tasso di natalità e il tasso di mortalità (calcolato su 1000 abitanti) sono perfettamente in linea con il dato italiano e quello lombardo nel suo insieme”⁵.



Andamento abitanti secondo Censimento Gardone Val Trompia

Come si può notare dall’**andamento demografico**, dopo un sostenuto incremento dagli anni ‘50 agli anni ‘70, si è verificato un fenomeno di segno opposto con una decrescita tra il censimento del 1981 e quello del 1991,

⁴ I dati del 2019 Ugeo-Urbistat – I dati del 2015: Comunità Montana della Val Trompia – I dati del 2011 ISTAT - Censimento

⁵ Vedi nota 1 (Asset via del ferro)

decrescita che è stata recuperata nei due decenni successivi per riportare gli abitanti intorno agli 11.500-11.700, che, secondo le stime del 2019, si mantengono più o meno stabili anche per questo decennio.

Età	Maschi	Femmine	Totale	%
0-4	221	228	449	3,90%
	49,20%	50,80%		
5-9	278	286	564	4,90%
	49,30%	50,70%		
10-14	328	296	624	5,40%
	52,60%	47,40%		
15-19	346	293	639	5,50%
	54,10%	45,90%		
20-24	314	249	563	4,90%
	55,80%	44,20%		
25-29	314	289	603	5,20%
	52,10%	47,90%		
30-34	286	260	546	4,70%
	52,40%	47,60%		
35-39	279	323	602	5,20%
	46,30%	53,70%		
40-44	385	400	785	6,80%
	49,00%	51,00%		
45-49	460	447	907	7,80%
	50,70%	49,30%		
50-54	527	406	933	8,10%
	56,50%	43,50%		
55-59	414	419	833	7,20%
	49,70%	50,30%		
60-64	341	348	689	6,00%
	49,50%	50,50%		
65-69	295	343	638	5,50%
	46,20%	53,80%		
70-74	310	335	645	5,60%
	48,10%	51,90%		
75-79	280	321	601	5,20%
	46,60%	53,40%		
80-84	199	287	486	4,20%
	40,90%	59,10%		
85-89	100	164	264	2,30%
	37,90%	62,10%		
90-94	32	110	142	1,20%
	22,50%	77,50%		
95-99	7	36	43	0,40%
	16,30%	83,70%		
100+	0	3	3	0,00%
	0,00%	100,00%		
Totale	5.716	5.843	11.559	100
	49,50%	50,50%		

Figura 3- Suddivisione per fasce d'età – Popolazione di Gardone Val Trompia 2019 – Fonte: Tuttitalia⁶

⁶ <https://www.tuttitalia.it/lombardia/37-gardone-val-trompia/statistiche/popolazione-eta-sesso-stato-civile-2020/>

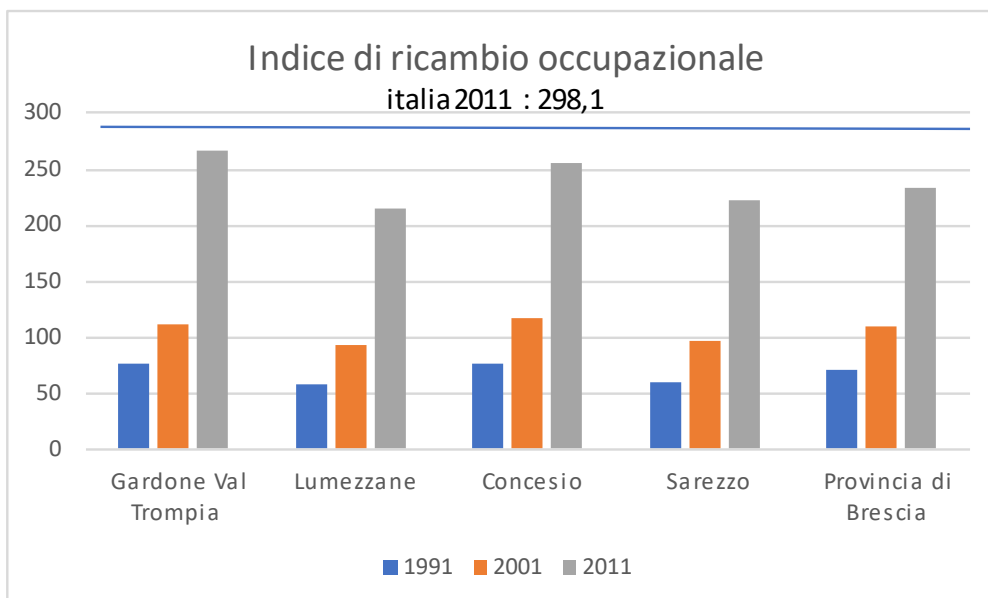


Figura 4 – Indice di ricambio generazionale principali comuni della Val Trompia⁷

L'indice di **ricambio generazionale** che rappresenta la percentuale di occupati con età superiore ai 45 anni e quelli con età compresa tra 15 e 29 anni. Questo indice ci illustra una situazione in generale migliore rispetto alla media italiana, ma che segue gli stessi trend evolutivi. Infatti siamo passati da una situazione del 1991 nella quale vi erano meno occupati over 45 rispetto a quelli nella fascia d'età 15-29, ad una situazione di sostanziale pareggio nel 2001, ad una esplosione del rapporto nel 2011, dove in media (nei comuni considerati) vi sono 2,5 occupati (la media italiana è di circa 3) over 45 per ogni occupato nella fascia d'età 15-29.

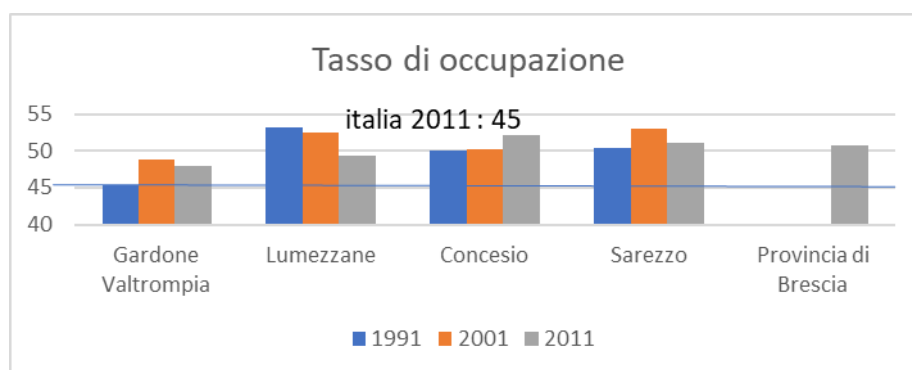


Figura 5 – Tasso di occupazione principali comuni della Val Trompia⁸

Il **tasso di occupazione** misura l'incidenza degli occupati sul totale della popolazione. Si ottiene dal rapporto tra gli occupati tra i 15 e i 64 anni e la popolazione della stessa classe di età. Questo tasso presenta in tutti i comuni valori superiori alla media italiana con trend decrescente per Lumezzane, crescente per Concesio e altalenante per Sarezzo e Gardone.

⁷ Dati ISTAT

⁸ Dati ISTAT

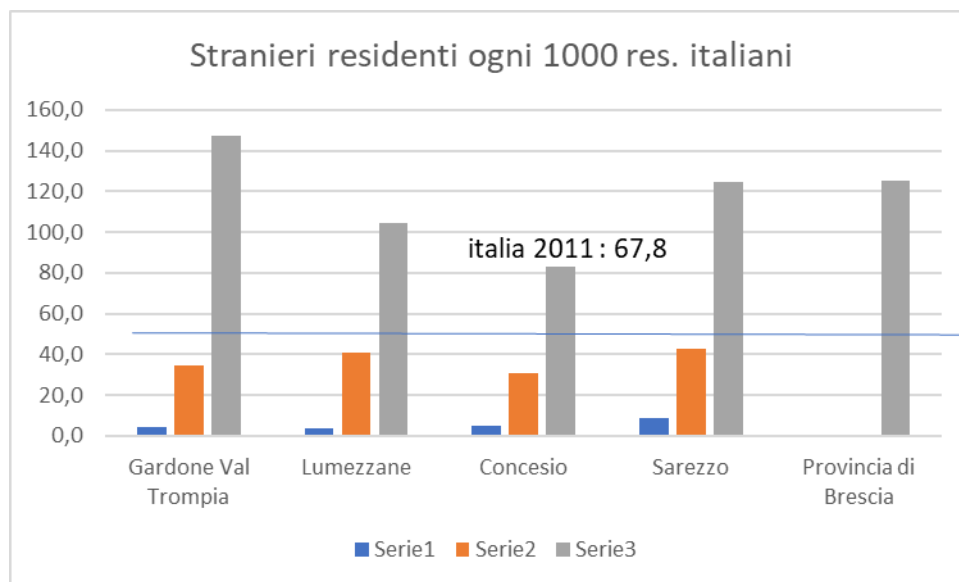


Figura 6 – Stranieri residenti nei principali comuni della Val Trompia⁹

L'andamento dei residenti stranieri non presenta grosse differenze rispetto al resto del nord Italia, tuttavia è importante sottolineare la **crescita importante dei residenti stranieri** ogni 1000 residenti, comune per tutti i comuni considerati, ma in particolare per Gardone dove questo indice è ben al di sopra della media nazionale (147,2 contro 67,8 nel 2011) e molto al di sopra degli altri comuni considerati. In considerazione del tasso medio di crescita, negli anni successivi al censimento, del numero di stranieri irregolari, e dell'età media minore rispetto ai residenti italiani, la visione strategica dello sviluppo infrastrutturale deve tener in debito conto di questa evoluzione.

Dalle tabelle precedenti spicca la crescita esponenziale dell'indice di ricambio occupazionale¹⁰, che, seppur mantenendosi al di sotto della media nazionale, presenta per tutti i comuni analizzati una crescita sostenuta. **Il tasso di occupazione si mantiene al di sopra della media nazionale**, con limitate variazioni, mentre si rileva la crescita esponenziale dei residenti stranieri, che passano da valori molto contenuti nel 1991 ad una percentuale superiore al 10% in tutti i comuni, con punte del 15% a Gardone.

⁹ Dati ISTAT

¹⁰ L'indice di ricambio occupazionale rappresenta il rapporto tra occupati con età maggiore o uguale a 45 anni e gli occupati tra i 15 e i 29 anni.

Analisi economica della popolazione

Codice Istat Comune	Denominazione Comune	Contribuenti	Reddito complessivo	Media
17061	CONCESIO	11 242	288 661 752,00 €	25 677,08 €
17025	BOVEZZO	5 459	135 570 212,00 €	24 834,26 €
17096	LUMEZZANE	15 522	373 821 371,00 €	24 083,33 €
17174	SAREZZO	9 289	212 227 062,00 €	22 847,14 €
17090	LODRINO	1 143	26 053 859,00 €	22 794,28 €
17199	VILLA CARCINA	7 589	172 331 617,00 €	22 708,08 €
17104	MARCHENO	3 009	68 164 669,00 €	22 653,60 €
17117	NAVE	7 680	173 740 281,00 €	22 622,43 €
17031	CAINO	1 457	32 631 245,00 €	22 396,19 €
17144	POLAVENO	1 820	40 566 096,00 €	22 289,06 €
17183	TAVERNOLE SUL MELLA	883	19 507 586,00 €	22 092,40 €
17075	GARDONE VAL TROMPIA	8 104	177 767 141,00 €	21 935,73 €
17030	BRIONE	515	10 324 643,00 €	20 047,85 €
17084	IRMA	95	1 816 055,00 €	19 116,37 €
17141	PEZZAZE	1 072	20 139 436,00 €	18 786,79 €
17024	BOVEGNO	1 458	27 209 311,00 €	18 662,08 €
17105	MARMENTINO	505	9 399 037,00 €	18 611,95 €
17058	COLLIO	1 493	26 600 796,00 €	17 817,01 €
		78 335	1 816 532 169,00 €	23 189,28 €
ANNO D'IMPOSTA 2018				

Figura 7 – Reddito Complessivo comuni della Val Trompia¹¹ - Anno d'imposta 2018

Il reddito complessivo presenta valori superiori alla media nazionale (21.650 €) per 12 comuni su 18. Tra tutti spicca Concesio che si attesta in prima posizione staccando Lumezzane, Sarezzo e Gardone che ha un reddito medio complessivo di poco superiore rispetto alla media nazionale.

¹¹ Fonte: https://www1.finanze.gov.it/finanze3/analisi_stat/index.php?tree=2019&privacy=ok

Tenore di Vita

Posizione	Comune	Posizione	Comune
1	Brescia	20	Desenzano del Garda
2	Sarezzo	21	Manerbio
3	Darfo Boario Terme	22	Rovato
4	Iseo	23	Mazzano
5	Palazzolo sull'Oglio	24	Castel Mella
6	Lumezzane	25	Ospitaletto
7	Chiari	26	Gavardo
8	Rodengo Saiano	27	Castenedolo
9	Montichiari	28	Gussago
10	Salò	29	Villa Carcina
11	Concesio	30	Bagnolo Mella
12	Calcinato	31	Travagliato
13	Roncadelle	32	Leno
14	Gardone Val Trompia	33	Cazzago S. Martino
15	Rezzato	34	Bedizzole
16	Nave	35	Carpenedolo
17	Orzinuovi	36	Lonato del Garda
18	Botticino	37	Ghedi
19	Borgosatollo	38	Capriolo

Tabella 2 – Tenore di vita 2017¹²

Analizzando invece il Tenore di vita risulta che i comuni di Sarezzo e Lumezzane sono due dei comuni in provincia di Brescia nei quali si vive meglio, in base agli indicatori sulla qualità della vita, dei servizi pubblici utilizzati per il calcolo di questo indice.

Ben 5 comuni della Val Trompia si collocano nei primi 20, a testimonianza dell'elevato tenore di vita e delle dotazioni di servizi comunali.

¹² Fonte: Giornale di Brescia del 2 novembre 2017

3. Gli impianti sportivi a Gardone

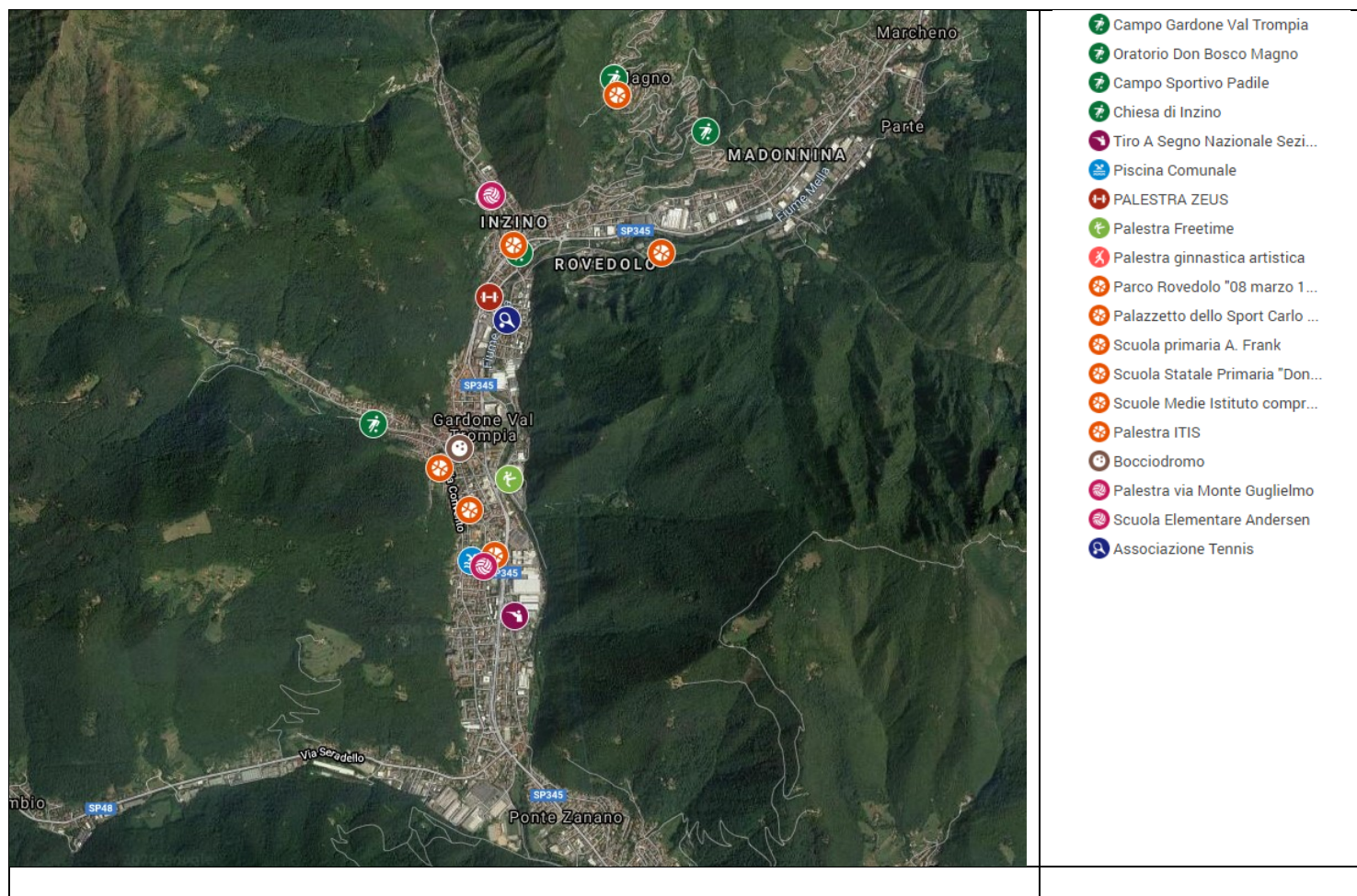


Tabella 3 – Mappa impianti sportivi di Gardone Val Trompia

https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1a_lqd8Uzoyi3t0rH-r9mQ9PwrTBpaKzu&usp=sharing

A Gardone sono stati **censiti dal CONI 19 impianti sportivi**, che consentono di praticare le più svariate discipline sportive, dal calcio, alla pallacanestro, alla pallavolo. Spicca la presenza del Tiro a segno nazionale, unico impianto della Val Trompia.

In questi impianti gli sport maggiormente praticati sono **pallavolo e pallacanestro seguiti dal calcio**, che pur essendo lo sport più praticato in Italia, presenta soltanto un impianto dotato di campo di calcio a 11.

Disciplina	Spazi
ARRAMPICATA SPORTIVA	1
ATTIVITA' GINNICO MOTORIA	8
BOCCE	2
CALCIO A 11	1
CALCIO A 5	2
CALCIO A 7/8	6
DANZA SPORTIVA	1
FITNESS	3
GINNASTICA ARTISTICA	1
NUOTO	1
PALLACANESTRO	11
PALLAVOLO	11
PESI E CULTURA FISICA	1
TENNIS	4
TIRO A SEGNO	4
TOTALE	57

Tabella 4 – Elenco discipline sportive presenti a Gardone Val Trompia

I principali sport assenti, interessanti ai fini del presente studio:

1. Beach volley
2. Judo-Lotta- Karate
3. Pugilato/Kick Boxing
4. Pallamano
5. Pattinaggio su rotelle
6. Pattinaggio su ghiaccio
7. Hockey su prato
8. Hockey su ghiaccio
9. Squash
10. Padel
11. Badminton
12. Rugby
13. Tennistavolo
14. Bowling
15. Curling
16. Scherma
17. Beach Tennis

4. Il tennis

Secondo il Global Tennis Report pubblicato da ITF nel 2019 nel mondo ci sono 87 milioni di giocatori, 489.000 campi da tennis e 71.000 Tennis Club.

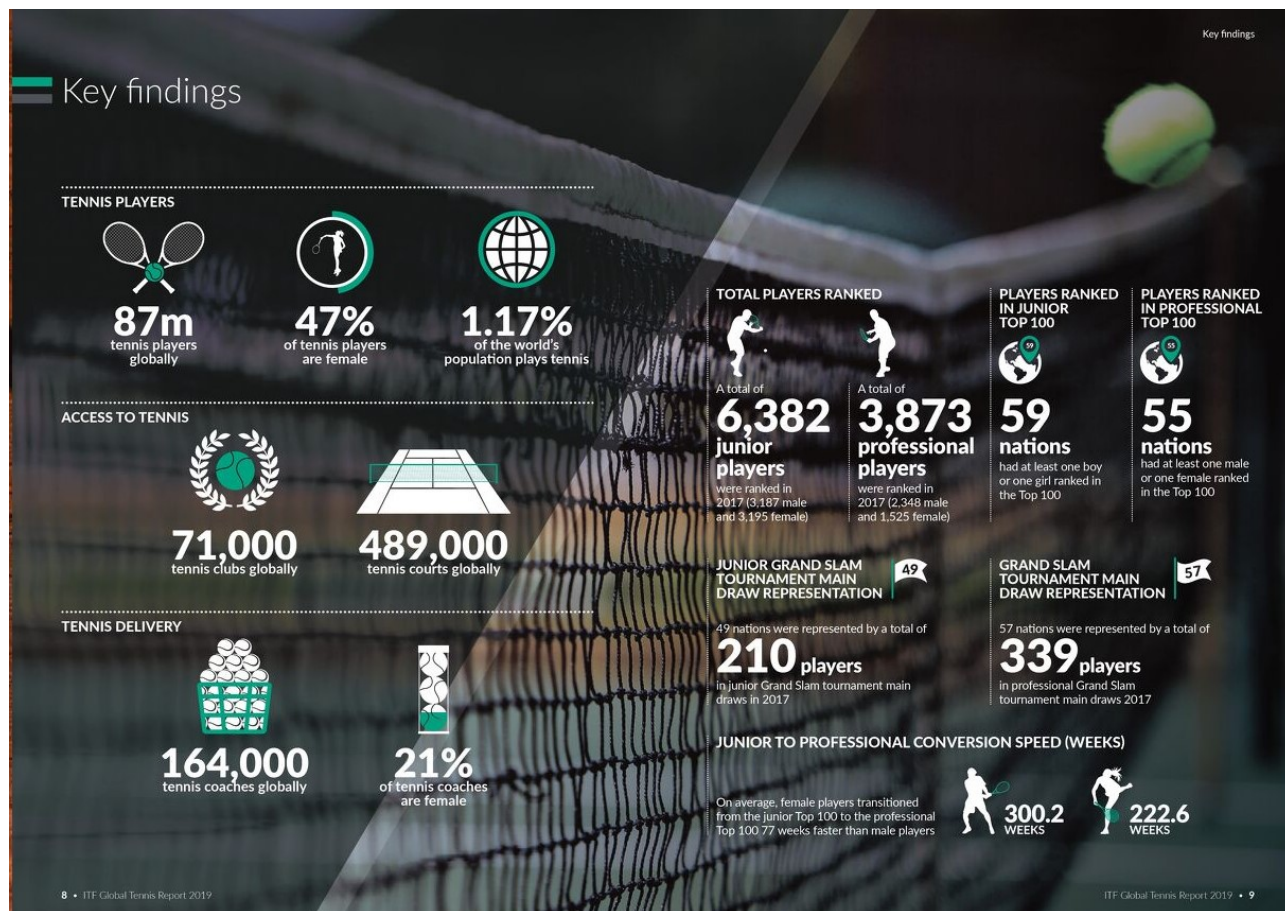


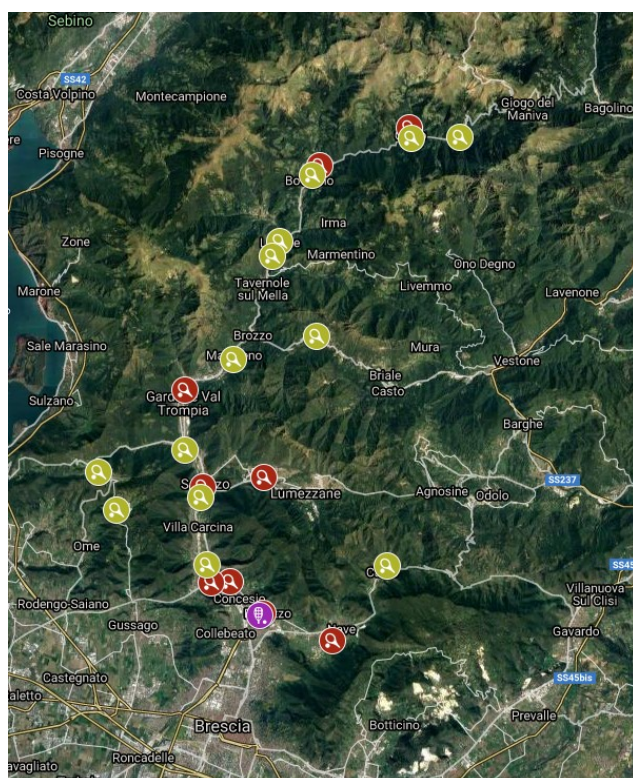
Figura 8 – Principali indicatori della diffusione del tennis a livello mondiale

L'Italia è una delle prime nazioni al mondo per la pratica di questo sport. Sempre dal rapporto sopra citato possiamo rilevare che in Italia vi sono circa 2 milioni di giocatori di tennis, e 3.247 Tennis Club, il che significa che circa il 3,37% della popolazione italiana gioca a tennis. La suddivisione tra i due sessi non è paritaria, tanto che l'Italia si colloca agli ultimi posti per bilanciamento tra i sessi. I campi da tennis disponibili in Italia sono 10.150, in pratica circa 1 campo ogni 5.000 persone¹³. La pratica del tennis è particolarmente diffusa nelle regioni del Sud Italia in virtù delle favorevoli condizioni meteo-climatiche. In Italia il Tennis si colloca al secondo posto per numero di tesserati con oltre 370.000, mentre i praticanti si attestano sopra i 2 milioni. In Lombardia il numero di tesserati è leggermente inferiore (proporzionalmente) alla media nazionale, infatti il tennis non figura tra i primi 5 sport per numero di tesserati. In Italia il numero di tesserati è in crescita, sono passati dai 128.000 del 2001 ai 372.000 del 2017 con un incremento medio del 7% annuo.¹⁴

¹³ Global Tennis Report 2019 (ITF)

¹⁴ I Numeri dello Sport 2017 – Studio redatto dal Centro Studi e Osservatori Statistici per lo Sport di CONI Servizi, nel mese di dicembre 2018. La realizzazione è stata possibile grazie alle collaborazioni dei referenti delle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e delle Discipline Sportive Associate (DSA).

5. Tennis in Val Trompia



- A.S.D. Tennis Club Bovezzo
- Associazione Tennis Gardone
- Associazione Sportiva Dilett...
- Tennis Club Lumezzane
- Tennis Club Nave
- Premium Tennis & Football
- Tennis Bovegno
- ASD Sarezzo
- Tennis Collio
- Tennis Campo sportivo "Red...
- Tennis Villa Carcina
- Campo da Tennis Marcheno
- Istituto comprensivo Bovegno
- Centro sportivo Caino
- Oratorio Collio
- Oratorio San Colombano
- Oratorio Paolo VI e Giovanni ...
- Parrocchia San Vigilio
- Palazzetto dello sport Polav...
- Centro sportivo Brione
- Campo da tennis Lavone
- Campetto polivalente Tavern...
- Squash

- Associazioni Sportive Tennis
- Altri campi censiti dal CONI
- Squash

Tabella 5- Impianti Sportivi per Tennis/squash

<https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1xnjY7r6v7KX6s9LR00qE4d3LJo- t3vQ&usp=sharing>

In Val Trompia vi sono 144 impianti sportivi censiti dal CONI; in 22 di essi (icone rosse e verdi) si può praticare il Tennis. Dall'immagine si vede come la distribuzione dei campi da tennis individuati dal CONI sia abbastanza omogenea in tutta la Valle Trompia. Esiste ed è operante un campo di Squash. Le principali Associazioni operanti in Val Trompia sono :

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. A.S.D. Tennis Bovezzo | 8. A.S.D. Tennis Concesio |
| 2. Associazione Tennis Gardone | 9. Tennis Club Lumezzane |
| 3. A.S.D. Tennis Concesio | 10. Tennis Club Nave |
| 4. Tennis Club Lumezzane | 11. Premium Tennis & Football |
| 5. Tennis Club Nave | 12. Tennis Bovegno |
| 6. A.S.D. Tennis Bovezzo | 13. A.S.D. Centro Tennis Sarezzo |
| 7. Associazione Tennis Gardone | 14. Tennis Club Collio |

Campi da tennis

I campi censiti dal Coni sono 40 (ai quali va aggiunto un campo di Squash), di questi 12 monovalenti (cioè dedicati solo al Tennis) e 28 polivalenti. Dei 12 campi monovalenti 4 si trovano a Gardone Val Trompia (2 in terra rossa), 5 a Nave (3 in terra rossa), 2 a Bovegno, 1 a Pezzaze.

Tipo Pavimentazione	Numero campi
Erba artificiale	10
Materiali cementizi o asfaltoidi	1
Materiali sintetici vari	16
Terra	13

Tabella 6 - Pavimentazione campi

Superfici dei campi

Dalla tabella precedente si evince che la pavimentazione è abbastanza variegata, rappresentando quasi tutte le superfici sulle quali si può giocare a Tennis, ad eccezione dell'erba naturale.

	Comune	Denominazione	Indirizzo	Anno costruzione	Anno ultima ristrutturazione
1	VILLA CARCINA	CAMPI TENNIS	VIA ANTONIO BERNOCCHI	0	0
2	MARCHENO	CENTRO SPORTIVO PARROCCHIALE MARCHENO	PARTE	1950	
3	COLLIO	TENNIS CLUB COLLIO	VIA FEDERICO BAGOZZI	1960	
4	SAREZZO	CENTRO SPORTIVO REDAELLI	VIA DELLA FONTE	1963	2015
5	BOVEGNO	CAMPI DA TENNIS COMUNALI	VIA PINETA	1966	2015
6	BOVEGNO	ISTITUTO COMPRENSIVO CADUTI PER LA LIBERTÀ	VIA ANGELO CANOSSO	1970	2018
7	TAVERNOLE SUL MELLA	CAMPETTO POLIVALENTE PLAYGROUND	VIA CAMPO SPORTIVO	1970	2010
8	COLLIO	ORATORIO	VIA CASTIGLIONE	1974	2018
9	LODRINO	PARROCCHIA SAN VIGILIO	PIAZZA MARCONI	1975	
10	CAINO	CENTRO SPORTIVO COMUNALE	VIA RASILE	1977	2015
11	PEZZAZE	CAMPO TENNIS LAVONE	VIA CAMPO SPORTIVO	1980	
12	BOVEZZO	NEMBER CLUB	VIA VERNAZZE	1984	2008
13	LUMEZZANE	CENTRO TENNIS-BOCCIODROMO ALBATROS	VIA X GIORNATE	1984	2003
14	BRIONE	CENTRO SPORTIVO COMUNALE SAN ZENONE (BRIONE)	VIA SAN ZENONE	1990	2010
15	CONCESIO	PALESTRE 53	VIA GUGLIELMO MARCONI	1990	
16	GARDONE VAL TROMPIA	CENTRO TENNIS VIA DUE GIUGNO	VIA DUE GIUGNO	1990	
17	NAVE	CENTRO TENNIS	VIA CAPRA	1992	2002
18	POLAVENO	PALAZZETTO DELLO SPORT	VIA EUROPA	1996	
19	SAREZZO	IMPIANTO TENNISTICO VIA FIUME	VIA FIUME	1998	2009
20	COLLIO	CAMPO PALLAVOLO-CALCETTO SAN COLOMBANO	VIA MANIVA	2000	2016
21	CONCESIO	TIBIDABO	VIA ALDO MORO	2003	
22	CONCESIO	PARROCCHIA SANTA GIULIA DI CONCESIO	VIA SANTA GIULIA	2011	

Tabella 7 - Anno di Costruzione e ristrutturazione

Come si vede dalla tabella precedente, i campi sono stati costruiti a partire dagli anni '50 sino al 2011. Molti di essi hanno subito ristrutturazioni negli anni 2000, solo quelli evidenziati in giallo non sono stati ristrutturati (del campo di Villa Carcina non ci sono notizie).

6. Il Padel

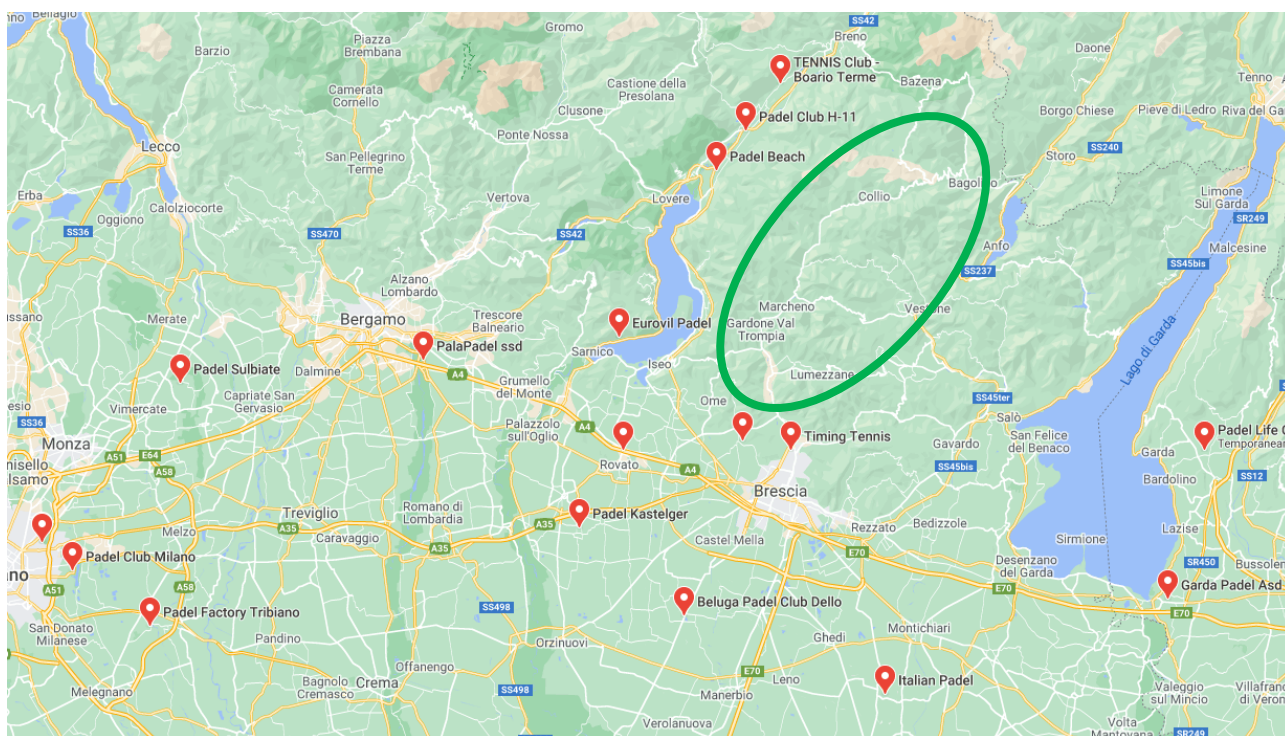


Figura 9 – Campi da Padel nelle vicinanze di Gardone Val Trompia.

Alla data di indagine per la stesura della relazione, in Val Trompia, non risultano campi di Padel.

Secondo quanto sostenuto dal Sole 24 ore, il padel è lo sport con il più alto tasso di crescita nel mondo, una tappa del world tour giocata a Cagliari ha consentito, anche in Italia, di apprezzare i migliori giocatori e la facilità nella pratica a livello amatoriale: “Aspetto emerso in maniera nitida a Cagliari con il grande interesse scaturito a livello sociale ed economico. Eccoli i numeri: sono 91 i paesi in cui si gioca a padel per un totale di 15 milioni di persone. In Europa il trend è cresciuto fino a raggiungere gli 8 milioni di giocatori, mentre in Sudamerica dove il padel si è sviluppato, ci sono 6 milioni di appassionati. Si sono già attuate aperture di nuovi mercati in Cina, Giappone e Australia. Il padel è lo sport con il trend di crescita più rapido al mondo, in Italia sta spopolando tra ex calciatori e atleti di ogni genere. Si è sviluppato come una moda, ora è una realtà.”¹⁵

Per un suo sviluppo è necessario però appoggiarsi ad un’associazione sportiva che abbia **l’obiettivo di creare un interesse in merito allo sport e che faccia un’adeguata attività promozionale**, trattandosi di sport relativamente nuovo e per il quale è necessario comprendere ed applicarne le regole. A questo proposito, ancora non sono ben chiare le regole per la strutturazione di campi e pertanto un aspetto poco positivo è costituito dalla **possibilità che le regole vengano modificate nei prossimi anni** per ottenere un’uniformità che attualmente risulta ancora carente.

¹⁵ <https://www.ilsole24ore.com/art/il-boom-padel-italia-nuovi-campi-e-investimenti-circoli-tennis-ADI14Ep>

7. Il centro sportivo e l'attuale gestione

Le indagini conoscitive del centro sportivo

Il centro sportivo è sito in via 2 giugno a Gardone Val Trompia, nelle vicinanze vi è un comodo parcheggio pubblico di piccole dimensioni, mentre a circa 150 metri vi è un parcheggio pubblico di maggiori dimensioni. Il centro si trova nelle immediate vicinanze del fiume Mella dal quale è separato solamente dalla strada (la via 2 giugno) e dall'argine dello stesso. Vi sono due ingressi, uno pedonale dal parcheggio di minori dimensioni precedentemente citato, ed uno carrabile direttamente dalla via 2 giugno. All'interno del centro trovano spazio 4 campi da tennis, due in terra rossa all'esterno e due in erba sintetica all'interno di una struttura riscaldata ricoperta con teli. Il centro è situato in una zona residenziale, confinante con diversi condomini.



Figura 10 – Confronto ortofoto 1975-2018

Il centro è stato realizzato nei primi anni '90, ha subito nel corso degli anni vari interventi di adeguamento e miglioramento che però non hanno modificato la conformazione e la vocazione univoca per il tennis. L'area sulla quale insiste il centro è situata catastalmente nel comune di Gardone Val Trompia (D918) al foglio 25 particella 208. Dai dati risultanti in visura la superficie del mappale è di 45 are e 70 centiare, pari a 4.570 m². Questa superficie è sufficiente ad ospitare i 4 campi da tennis (ognuno dei quali richiede circa 650 m²), una tribuna scoperta in muratura, una tribuna scoperta in metallo, uno spazio per allenamento contro il muro, una struttura in grado di ospitare il bar, gli spogliatoi, i servizi igienici per gli atleti e per il pubblico, i magazzini, gli uffici dell'Associazione Sportiva Tennis Gardone, la centrale termica, e alcune sale ricreative.

Dai sopralluoghi effettuati risultano evidenti alcune necessità manutentive soprattutto per le infiltrazioni di acqua nella tribuna in muratura e per la necessità di rifacimento dei teli di copertura dei campi coperti. La decisione dell'Associazione sportiva tennis Gardone di non proseguire nella gestione, impone una valutazione sulla riqualificazione del centro.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2021

Data: 22/01/2021 - Ora: 09.04.39 Segue
Visura n.: T31319 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GARDONE VAL TROMPIA (Codice: D918)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 25 Particella: 208

Area di enti urbani e promiscui dal 13/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	25	208		-	ENTE URBANO	45 70				Tipo mappale del 13/03/2015 protocollo n. BS0061310 in atti dal 13/03/2015 presentato il 12/03/2015 (n. 61310.2/2015)
Notifica						Partita				
Annotazioni						di immobile: comprende il fg. 25 n. 181,182				
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 181 - foglio 25 particella 182										

Area di enti urbani e promiscui dal 13/03/2015

Decreto di attuazione e prosecuzione del 12/03/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito	Dominicale		Agrario
1	25	208		-	ENTE URBANO	11 67					Tipo mappale del 13/03/2015 protocollo n. BS0061310 in atti dal 13/03/2015 presentato il 12/03/2015 (n. 61310.1/2015)
Notifica						Partita		1			
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 25 particella 180											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2021

Data: 22/01/2021 - Ora: 09.04.39 Segue
Visura n.: T31319 Pag: 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/08/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	25	180		-	SEMIN IRRIG 1	11 67		Euro 10,85 L. 21.006	Euro 6,03 L. 11.670	FRAZIONAMENTO del 22/08/1989 in atti dal 05/10/1995 (n. 4841.1/1989)
Notifica						Partita		22768		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 25 particella 10 - foglio 25 particella 178 - foglio 25 particella 179 - foglio 25 particella 181 - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 183

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/08/1989

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA con sede in GARDONE VAL TROMPIA		00304530173		(1) Proprietà fino al 13/03/2015	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1990 Trascrizione in atti dal 05/10/1995 Repertorio n.: 47049 Rogante: L'ANGELO ANTONIO Sede: BRFSCIA Registrazione: (n. 14507.1/1990).					

Situazione degli intestati dal 05/02/1985

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FMMERI SRL con sede in GARDONE VAL TROMPIA		01690730179	fino al 13/06/1990
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 22/08/1989 in atti dal 05/10/1995 Registrazione: (n. 4841.1/1989)				

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/08/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha arc ca		Dominicale	Agrario	
1	25	10		-	SEMIN IRRIG 1	85 25		L. 153.450	L. 85.250	FRAZIONAMENTO del 04/08/1988 in atti dal 05/10/1995 (n. 1683.1/1988)
Notifica						Partita		22768		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 25 particella 177

Figura 11 – Visura Catastale

Mappa catastale e tipologia carta catastale

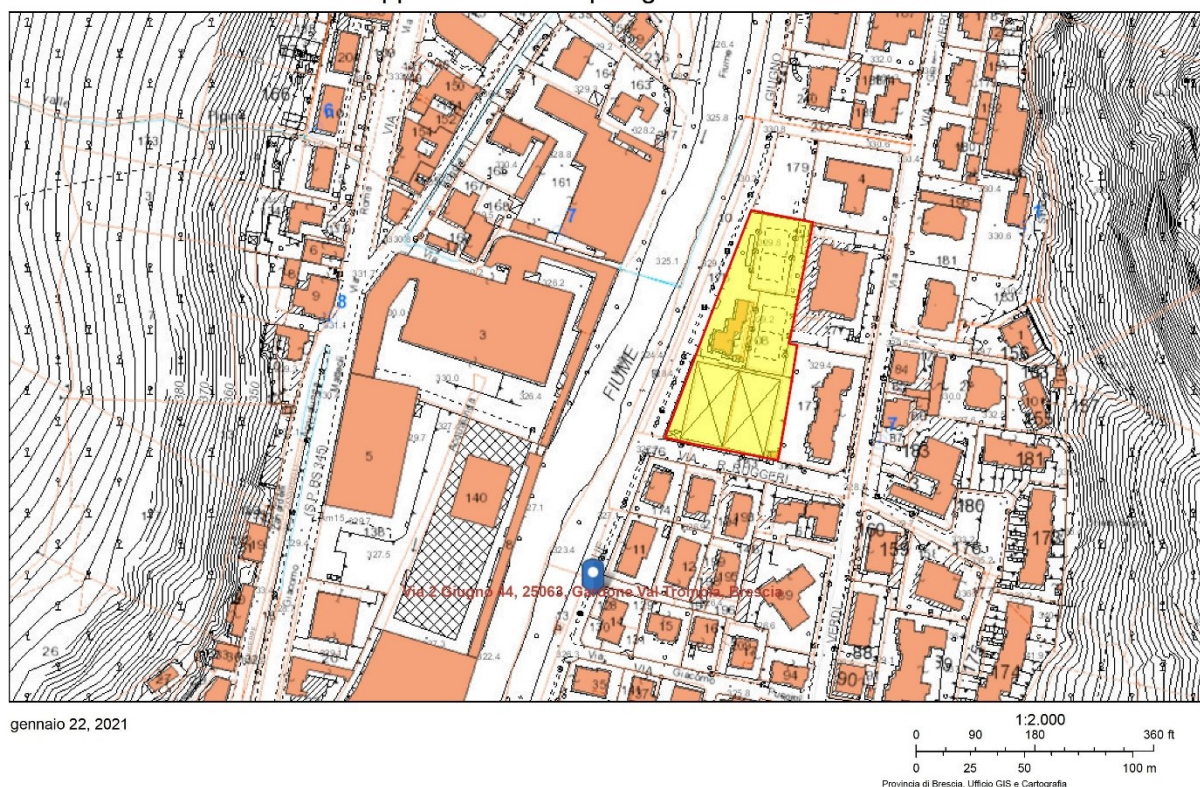


Figura 12 – Mappa catastale

Le analisi documentali

Al fine di redigere la presente relazione, si è proceduto all'analisi della seguente documentazione:

- Bilancio di verifica 2015, 2016 e 2017 dell'associazione tennis Gardone Val Trompia associazione sportiva;
- Deliberazione di Giunta comunale n. 192 del 10/12/2015 con oggetto: "Progetto preliminare-definitivo denominato interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi presso il centro sportivo associazione tennis Gardone V.T. esame ed approvazione";
- Il centro sportivo è stato realizzato su proposta dell'Associazione Tennis Gardone che nel 1987 ha presentato richiesta all'Amministrazione Comunale. La proposta viene approvata ed il centro viene realizzato nei primi anni 90 (il primo SAL opere è del 5/11/1990). Nel corso degli anni subisce interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto per la centrale termica e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel 2002 viene stipulata una convenzione con l'Associazione Tennis Gardone per effettuare importanti lavori di ristrutturazione e rinnovamento del costo di oltre 250.000 Euro. Nel 2015 vengono autorizzati dalla Giunta altri lavori per € 90.000 totalmente a carico dell'Associazione Tennis Gardone.
- Il 30 giugno 2020, scade la convenzione con l'Associazione Tennis Gardone che comunica la sua intenzione di non rinnovare la stessa, a causa di problemi di ricambio generazionale.

Il sopralluogo e l'intervista ai gestori

Uno dei sopralluoghi, è stato fatto in data 11 dicembre in via preliminare, e congiuntamente a:

- Ing. Michele Pelamatti - Responsabile Unico del Procedimento:
- Arch. Marco Benedetti – Progettista architettonico – Studio 28Architettura
- Arch. Alberto Roscini – Progettista architettonico – Studio 28Architettura
- Sig. Ferruccio Valle – gestore attuale del centro sportivo per conto dell'associazione tennis Gardone Val Trompia
- Dott. Giovanni Canu – BW Progetti
- Dott. ing. Ippolita Chiarolini – BW Progetti

8. Aggiornamento del 14 gennaio 2021 da parte della Giunta Comunale

In data 14.01.2021, la giunta comunale ha individuato tre interventi principali da effettuarsi sulla struttura, sintetizzati come segue:

- I. **riqualificazione dei teli di copertura dei campi.** I teli sono vetusti a fine vita e necessitano di essere sostituiti con teli a doppia membrana con la funzione di ridurre dispersioni termiche e riverbero. Oltre ai teli sono da sostituire i serramenti non che oltre ad essere degradati non hanno vetri certificati;
- II. **potenziamento dei bagni e spogliatoi** a disposizione del pubblico degli arbitri e degli atleti e conseguentemente dell'impianto termosanitario della struttura. La struttura è carente di bagni e spogliatoi sia in termini di numero che di qualità del servizio offerto. Si rende quindi necessario valutare come impiegare alcuni spazi esistenti del centro da riconvertirsi in spogliatoi e bagni;
- III. **riqualificazione degli impianti idro termo sanitari ed elettrici.** Gli impianti sia del centro tennis che dei campi coperti che dei campi scoperti necessitano di interventi significativi di riqualificazione ed efficientamento sia sotto il punto di vista energetico che normativo punto;

fornendo gli indirizzi necessari per la progettazione preliminare:

Agonismo	Si
Torneo	No
Ristorazione	No
Bar	Si
Paddle esterno	Si – almeno 1
Tennis/calciotto interno	Si – almeno 1
Palestina (ping-pong – Badminton)	Si – non prioritaria
Rifacimento campi esterni	Si

9. La normativa di riferimento

Il presente studio di sostenibilità economico-finanziaria assume come riferimento la legislazione di settore come individuata dal progetto architettonico-strutturale-impiantistico.

10. Le tre alternative previste inizialmente

Il presente documento di valutazione della sostenibilità economica, confronterà tre soluzioni progettuali, considerando gli aggiornamenti della Giunta Comunale del 14 gennaio 2021, ed in particolare:

- I. Riqualificazione del centro **mantenendo la propria destinazione d'uso e vocazione di centro Tennis** adottando accorgimenti per un utilizzo **anche per discipline sportive compatibili** con gli spazi ed i campi da Tennis; **manutenzione straordinaria dell'intero complesso, concentrandosi sulle strutture e sugli impianti e adattando alcuni campi per attività multidisciplinari.**
- II. Riqualificazione del centro creando **spazi versatili e multidisciplinari** anche attraverso una **revisione dei confini del centro** compatibilmente con le regole urbanistico edilizie, con le **discipline sportive** per le quali si prevede uno sviluppo nei prossimi 10 anni; **con previsione della revisione completa degli spazi anche con possibilità di ampliamento e potenziamento.**
- III. Riqualificazione del **centro Tennis** con assegnato budget indicato dall'Amministrazione Comunale che consenta l'avvio della gestione con un **impegno economico fisso dell'Amministrazione Comunale; soluzione con budget definito dall'Amministrazione di investimento iniziale ed eventuali canoni da riconoscersi all'associazione nel tempo.**

11. La prima alternativa: il mantenimento della destinazione d'uso e discipline compatibili con manutenzione straordinaria dell'intero complesso.

La gestione attuale e lo stato di fatto

La gestione è attualmente affidata all'Associazione Sportiva Dilettantistica Tennis Gardone, nella persona del Presidente Ferruccio Valle, che gestisce il Centro Tennis in forza di una convenzione con il Comune con concessione dal 2002.

I principali obblighi sono:

- a) L'apertura degli impianti tutti i giorni dalle ore 8.30 alle ore 23.00;
- b) Le autorizzazioni per l'esercizio delle manifestazioni sono a carico del concessionario;
- c) Il comune si riserva l'uso gratuito delle strutture per manifestazioni compatibili;
- d) Il concessionario provvede alla vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla pulizia. Sono escluse le manutenzioni straordinarie relative alle coperture tecnologiche (tra gli interventi di manutenzione è prevista la sostituzione delle caldaie per conseguire un risparmio energetico).
- e) Il concessionario dovrà sostenere le spese per il riscaldamento, l'energia elettrica, l'acqua potabile e le utenze telefoniche all'interno del centro.

All'interno della convenzione vengono autorizzati lavori per € 258.228,40, per i quali viene stipulato un mutuo di pari importo a carico dell'Associazione Tennis; L'associazione Tennis riceverà dal Comune in due rate di pari importo, cioè di € 17.215,23 all'anno a copertura dell'importo capitale del Mutuo con 30 rate di € 8.607,61.

Nel 2015 vengono approvati dalla Giunta di Gardone Val Trompia con deliberazione n. 192 del 10/12/2015, altri lavori di manutenzione straordinaria per un importo totale di € 90.000; nella delibera viene stabilito che il costo di tali lavori dovrà essere sostenuto dall'Associazione Tennis Gardone.

Nel corso del 2020, essendo scaduta la concessione con l'Associazione Tennis, il Comune di Gardone V.T. emana un **avviso pubblico per la raccolta di manifestazione di interesse per l'affidamento della gestione in concessione d'uso dell'impianto sportivo comunale "centro tennis Gardone Val Trompia" di via 2 giugno, n. 44.**

In previsione vi era una concessione decennale e l'impegno del gestore di eseguire lavori di ammodernamento. Le manifestazioni di interesse pervenute da alcune associazioni sportive hanno dato il risultato seguente: "Preso atto che le società ASD Centro tennis di Sarezzo, ASD Pro Tennis School di Borgosatollo e G.A.M. team srl ssd di Brescia, possiedono tutti i requisiti previsti nell'avviso di manifestazione di interesse; si stabilisce che potranno essere invitati alla successiva procedura negoziata per la gestione del Centro Tennis comunale di via 2 giugno 44 a Gardone Val Trompia. La struttura sportiva alle condizioni attuali necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di riqualificare i campi adibiti al gioco del tennis e la palazzina servizi. Inoltre, è necessario che le attrezzature sportive e servizi vengano mantenuti a livelli qualitativi efficienti e funzionali."

Il bando prevedeva i seguenti interventi di manutenzione:

- Interventi Tecnici per la riqualificazione di due campi scoperti in terra rossa, compreso il sistema di smaltimento delle acque piovane, finalizzati ad elevare lo standard di qualità dell'impianto;
- Interventi Tecnici per la riqualificazione dei due campi coperti in erba sintetica, compreso la sostituzione del sistema di copertura e il rinnovo dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, finalizzati ad elevare lo standard di qualità dell'impianto;
- Interventi Tecnici per la riqualificazione del sistema di riscaldamento dei campi coperti, finalizzati a garantire il funzionamento di tale sistema e ad elevare lo standard di qualità dell'impianto;
- Interventi Tecnici per la riqualificazione del sistema di illuminazione dei campi scoperti e coperti, finalizzati ad elevare lo standard di qualità dell'impianto;

- Interventi Tecnici per la riqualificazione della tribuna del campo in terra rossa, che presenta problemi di infiltrazione d'acqua, finalizzati ad elevare lo standard di qualità dell'impianto.

Indagini strategiche sulle possibili scelte

Attualmente il centro è classificato dal CONI monovalente in quanto è possibile praticare una sola disciplina: il tennis. È stata ipotizzata una compatibilità di alcuni campi (soprattutto quelli coperti) con la pratica del calcetto amatoriale/agonistico, *confermabile solo a seguito delle valutazioni tecniche progettuali*.

Le dimensioni e l'omologazione dei campi

In primo luogo è necessario definire se è possibile fare due campi da tennis con la stessa superficie e dimensione per ospitare tornei nazionali/internazionali, validi per la classifica ATP (Federazione Internazionale) o FIT (Federazione Nazionale). **Agonismo** nel tennis significa fare gare valide per queste classifiche. Naturalmente si può promuovere la pratica del tennis con campi regolamentari nelle dimensioni interne (si veda il paragrafo successivo), ma non dotati dei run-out (spazi esterni al campo) necessari per la pratica agonistica, anche *queste ipotesi sono confermabili solo a seguito delle valutazioni tecniche progettuali*. L'attuale superficie esterna, in terra rossa, comporta costi di manutenzione rilevanti e si presta ad un utilizzo esclusivo per il tennis.

Campi da tennis regolamentari (*dati provvisori in attesa che siano confermati solo a seguito delle valutazioni tecniche progettuali*)

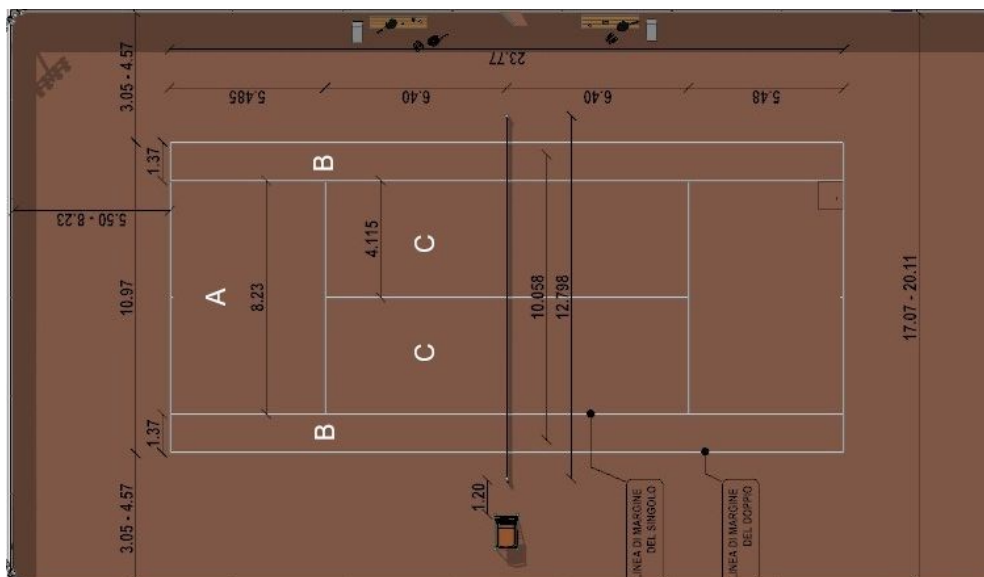


Figura 13 Dimensioni Campo da Tennis regolamentare¹⁶

Le dimensioni ufficiali di un campo da tennis sono di 36 piedi (10,97 metri) di larghezza e di 78 piedi di lunghezza (23,77 metri). A queste dimensioni vanno aggiunti gli spazi di fuga laterali e a fondo campo. Queste ultime dimensioni variano a seconda che si tratti di tornei internazionali o nazionali.

Per i tornei nazionali sono necessari a fondo campo 5,50 metri da una parte e dall'altra. Pertanto la lunghezza totale passa a 34,77 metri. Sono altresì necessari 3,05 metri lateralmente da una parte e dall'altra, pertanto la larghezza passa a 17,07 metri.

Per i tornei internazionali sono necessari a fondo campo 6,40 metri da una parte e dall'altra. Pertanto la lunghezza totale di un campo regolamentare per tornei internazionali è di $23,77 + 12,80 = 36,57$ metri, mentre per gli spazi laterali sono necessari 3,65 metri da ogni parte. Pertanto la larghezza passa da 10,97 metri a 18,27 metri.

¹⁶ Fonte: <https://bim.acca.it/progetto-campo-da-tennis/>

Tipologie di Fondo

Erba

Si tratta dei campi con la superficie considerata “più veloce” tra tutte. Il rimbalzo della pallina è breve, basso e variabile. Questa tipologia di campo è poco adatta a giocatori amatoriali. Inoltre ha un costo di manutenzione elevato (l'erba deve sempre essere tagliata, innaffiata e bisogna inerbire il campo spesso, soprattutto lungo le linee di fondo campo). **Buone possibilità di utilizzo per calcetto.**

Campi in cemento/materiali sintetici

È un manto considerato discretamente veloce. Il rimbalzo della pallina è costante. Si adatta al gioco da fondo campo, anche se predilige il “serve and volley”. I campi in cemento non richiedono grandi manutenzioni. (stesso discorso vale per i campi in materiale sintetico). **Ottime possibilità di utilizzo per altri sport.**

Campi in terra rossa

Sono i campi con la superficie considerata “più lenta” di tutte. Adatti per giocatori amatoriali in quanto l'attrito con il terreno rallenta la velocità della pallina. Sono anche spettacolari perché consentono ai giocatori le cd. scivolate. Richiedono molta manutenzione per tenere la terra omogenea in tutte le zone del campo, e vanno rullati e risistemati frequentemente. **Difficoltoso utilizzarli per altri sport.**

- I. La prima riflessione riguarda lo sport tennis in generale. In Italia **i numeri del Tennis sono in crescita**, secondo il rapporto 2017 del CONI-FSN-DSA¹⁷ il tennis si piazza al secondo posto dietro il calcio per numero di tesserati con oltre 370.000 tesserati in tutta Italia e più di 3.000 società sportive¹⁸. I recenti successi dei nostri tennisti hanno contribuito a dare popolarità a questo sport e ad incrementare il numero di praticanti agonisti, ma anche, e soprattutto dei non professionisti che portano al tennis numeri di tutto rispetto. Nonostante questo è necessario verificare la sostenibilità economico-finanziaria di una struttura monovalente dedicata esclusivamente al tennis.
- II. La seconda riflessione riguarda alcune **spese non sostenute**, in quanto attualmente vi sono alcune attività (quali manutenzione del verde, pulizie, manutenzioni dei campi, servizio di prenotazioni, etc.) che vengono **effettuate dai volontari** dell'associazione o dai responsabili del bar.
- III. Una terza riflessione riguarda il fatto che l'Associazione Tennis Gardone non è più interessata alla gestione del centro, e pertanto **un'altra associazione** che subentrasse (**non gardonese**), troverebbe maggiori difficoltà nei rapporti con la popolazione (acquisizione di iscritti, rapporti con il vicinato, rumore, partecipazione agli eventi).

Dall'analisi dei bilanci forniti dall'ASD Tennis Gardone, risulta che l'utilizzo medio dei campi da gioco non è sufficiente a garantire una gestione economicamente sostenibile.

Le possibili scelte strategiche

Per consentire all'Amministrazione comunale di disporre di un primo indirizzo per orientarsi tra le diverse alternative e *in attesa di ricevere le relative possibili soluzioni progettuali*, si propongono le seguenti riflessioni strategiche:

1. Il mantenimento della vocazione tennistica renderebbe auspicabile **l'affidamento della gestione ad un'associazione sportiva dilettantistica** che abbia come obiettivo quello di sviluppare e promuovere la pratica del tennis, visto il necessario **contributo gratuito dei volontari** per rendere sostenibile la gestione l'ASD. L'attuale tasso di utilizzo dei campi, non è sufficiente a garantire un equilibrio economico-finanziario compatibile con una gestione professionale; in particolare i campi scoperti costituiscono un

¹⁷ I Numeri dello Sport 2017 – Studio redatto dal Centro Studi e Osservatori Statistici per lo Sport di CONI Servizi, nel mese di dicembre 2018. La realizzazione è stata possibile grazie alle collaborazioni dei referenti delle Federazioni Sportive Nazionali (FSN) e delle Discipline Sportive Associate (DSA).

¹⁸ In Italia sono state censite 3.229 Società Sportive per il Tennis e 372.964 atleti.

investimento che può essere sostenibile soltanto se accanto alla gestione tradizionale vi è una **quota associativa che sia in grado di coprire il costo delle manutenzioni e del maggiore inutilizzo** dovuto alle condizioni atmosferiche. Per essere più chiari, l'attuale conformazione con due campi in **terra rossa** "scoperti", costituisce un "**lusso**", sopportabile soltanto da un'associazione dedicata al tennis che, oltre all'affitto del campo, acquisisce adeguate quote annuali da destinare alla manutenzione dei campi scoperti e al maggior costo derivante dal loro minor utilizzo rispetto ai campi coperti (in alternativa si potrebbe trovare uno **sponsor** che garantisce la copertura di queste spese).

2. L'organizzazione di **manifestazioni agonistiche** presuppone, *in attesa di ricevere le relative possibili soluzioni progettuali*:

- ✓ L'Omologazione dei campi per lo sport per cui si vogliono organizzare le manifestazioni. Attualmente i campi non sono **omologati FIT** (Federazione Italiana Tennis) e pertanto non possono ospitare manifestazioni ufficiali. Per risolvere questo problema è necessario rispettare le **dimensioni minime** dei campi richiesti. Inoltre, secondo quanto dichiarato dal gestore, per poter organizzare tornei di tennis è necessario avere almeno due campi con la stessa superficie;
- ✓ Adeguare i **servizi igienici** in modo da consentire l'accesso del pubblico;
- ✓ Adeguare le **divisioni tra pubblico e atleti** per garantire la sicurezza degli atleti.

Nel caso in cui sia possibile **ottenere l'omologazione FIT dei campi**, scegliere di destinare i campi ad **attività agonistica**, prevedendo manifestazioni atte a consentire agli atleti locali di misurarsi con atleti provenienti dalla Provincia, dalla Regione, dal territorio nazionale o addirittura internazionale; con i **tornei** o le **attività agonistiche** in grado di richiamare pubblico, sia che il pubblico paghi un biglietto d'ingresso sia che l'ingresso sia gratuito, si possono anche generare occasioni di altre entrate: pubblicitarie, per la vendita di bibite, di snack e di gadget.

3. Far assistere il pubblico agli incontri comporta una spesa in termini di dotazioni e adeguamenti necessari, pertanto nel caso **l'omologazione FIT dei campi non sia ottenibile**, è indispensabile la valutazione di convenienza della presenza o meno del pubblico stesso; in **alternativa** destinare il centro a **campo pratica**, senza manifestazioni (sia sportive che non sportive) con accesso di pubblico.

In attesa di ricevere le relative possibili soluzioni progettuali, questa fondamentale scelta strategica riguarda sia le dimensioni dei campi (per verificare se sia possibile rispettare le prescrizioni da parte della FIT), che la possibilità di consentire al pubblico di assistere alle manifestazioni.

4. Altrettanto importante è la scelta strategica relativa alla scelta della superficie del campo (coperta e scoperta), in quanto le differenti superfici hanno polivalenza, necessità di manutenzione e costi di esercizio anche significativamente diversi. Un aspetto evidenziato dall'attuale gestore riguarda, ad esempio, per poter effettuare **tornei FIT** la necessità, di avere all'interno del centro sportivo **almeno due campi da tennis delle medesime dimensioni e superficie**.
5. In caso di impossibilità della soluzione dell'Associazione sportiva con volontari, sarebbe necessario sfruttare al massimo i campi coperti. Il **tasso di utilizzo** dovrebbe essere più prossimo possibile al **100%**. Per far questo potrebbe essere auspicabile una **convenzione** (ad esempio scolastica), che sia in grado di coprire le ore mattutine (normalmente le più difficili da occupare), e destinare le ore pomeridiane ad attività di **allenamento** collegate a società sportive **anche per attività compatibili con il tennis**.
6. Se l'amministrazione comunale di Gardone V.T. ritenesse essenziale il tennis come sport per consentire uno **sviluppo personale e atletico della popolazione gardonese**, sarebbe necessario promuovere la pratica dello stesso **attraverso convenzioni con le scuole e corsi gratuiti per la popolazione**.

Interventi e adeguamenti da effettuarsi a seguito delle scelte strategiche

Le manutenzioni individuate nell'avviso pubblico per la raccolta di manifestazione di interesse, *in attesa di ricevere le relative possibili soluzioni progettuali*, costituiscono il primo passo per l'**adeguamento** del centro

tennis “2 giugno”, ma **non possono prescindere dall’analisi strategica** sopra evidenziata, altrimenti si rischierebbe di investire in strutture sotto-utilizzate o non equilibrate a livello economico-finanziario.

Accorgimenti per l’utilizzo di discipline compatibili

Qualora si intendesse utilizzare l’attuale struttura anche per discipline sportive diverse dal tennis è necessario considerare:

- a) Per gli sport di squadra (es. calcetto, basket, pallavolo) sarebbe necessario valutare la dotazione della struttura di spogliatoi adeguati in termini di spazio e dimensioni;
- b) La gestione delle prenotazioni e dei cambi di disciplina richiede maggiore attenzione rispetto ai campi monovalenti attuali;
- c) Gli sport di squadra richiedono una maggiore manutenzione delle superfici dei campi, che deve essere prevista in sede di Gara.

12. La seconda alternativa: centro con spazi versatili e multidisciplinari, revisione completa degli spazi anche con possibilità di ampliamento e potenziamento

Gli sport compatibili

Premesso che all'interno del centro Tennis si potrebbero praticare diverse tipologie di sport, con una risistemazione degli spazi più o meno importante, appare evidente che i due campi coperti difficilmente si prestano ad un'attività agonistica con la presenza di pubblico, a causa delle loro dimensioni. Per ospitare il pubblico, sarebbe necessario eliminare uno dei due campi e creare un unico spazio con altezze e protezioni adeguate. *In attesa di ricevere le relative possibili soluzioni progettuali*, pertanto pare una soluzione di difficile realizzabilità.

Gli unici **sport** che possono sostenere una **vocazione agonistica**, con una ridotta modifica degli spazi, sono il **tennis, il paddle, il badminton, il beach tennis e lo squash**. Pertanto l'idea di un centro della racchetta, potrebbe essere vincente, provando a realizzare strutture omologabili dalle varie federazioni.

Il centro, però, presenta potenzialità di utilizzo principalmente per sport non di squadra, essendo inserito in un **ambito residenziale**, è difficile ipotizzare l'utilizzo dei campi scoperti per sport diversi dal tennis. Anche l'uso dei campi coperti dovrebbe tener conto della diversa **"rumorosità" degli sport di squadra** rispetto agli sport individuali. A questo proposito va rilevata anche l'importanza della scelta strategica rispetto alla destinazione agonistica dell'impianto con la previsione di un pubblico che assiste alle competizioni. I campi coperti, come già detto, non sono idonei ad ospitare pubblico, mentre i campi scoperti potrebbero, con tribune fisse o semi-fisse ospitare un pubblico esterno. È evidente che per gli abitanti degli edifici limitrofi, ha un impatto acustico differente, avere una competizione importante (come l'attuale torneo di tennis che si svolge una volta l'anno, nel quale il pubblico deve stare in silenzio durante il gioco) ed avere competizioni settimanali nelle quali l'incitamento del pubblico è costante durante tutto l'evento.

Per questo motivo la principale **decisione strategica riguarda i campi scoperti**. In relazione al loro inserimento in questo ambito territoriale pare difficile destinarli ad altri usi, diversi rispetto al tennis o altri sport individuali.

I campi coperti si prestano ad un utilizzo misto tennis-calcetto, con pochi accorgimenti in termini di linee e amovibilità di alcune strutture. Il **calcetto** prevede però la presenza contemporanea di circa 15 persone, che necessitano di spogliatoi più ampi e che sicuramente generano un rumore superiore. Ipotizzando che il campo da calcetto venga utilizzato prevalentemente nelle ore serali, **ecco che il problema del rumore è prioritario nella scelta delle alternative, anche in considerazione del fatto che il rumore disturba anche la pratica contemporanea di altre discipline**.

In attesa di ricevere le relative possibili soluzioni tecniche, **sembra possibile convertire un campo coperto in un campo da padel (o paddle)**, questo però limita la polivalenza in quanto le strutture necessarie a delimitare il campo da padel sono perlomeno semi-fisse e pertanto non si prestano ad una multidisciplinarietà perché richiedono personale specializzato nella loro rimozione e riposizionamento.

Potrebbe essere utile pensare alla possibilità di convertire un campo esterno in 2 campi da padel, in modo da avere più campi da affittare contemporaneamente.

Altri sport quali pallavolo e pallacanestro non sembrano avere un bacino d'utenza sufficiente (esistono già diverse strutture deputate alla pratica di questi sport) a giustificare la spesa necessaria a convertire totalmente la struttura ad un diverso utilizzo. **A questo proposito si fa comunque rilevare che, a Gardone non risulta nella documentazione disponibile sul sito del CONI, un campo da pallavolo omologato FIPAV (Federazione Italiana Pallavolo).**

In ogni caso la **scelta strategica prioritaria è definire lo sport principale** che si vuole praticare e consentire in via esclusiva o compartecipata la gestione dei campi ad un'associazione sportiva che ha come scopo lo sviluppo di un determinato sport.

13. La terza alternativa: centro tennis con Budget definito dall'Amministrazione comunale di investimento iniziale ed eventuali canoni da riconoscersi all'Associazione nel tempo

La valutazione della terza alternativa non risulta possibile se non successivamente alle scelte strategiche presentate nei paragrafi precedenti.

14. Analisi SWOT

L'analisi SWOT (Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats) rappresenta attraverso una matrice di facile intellegibilità, i punti di forza e di debolezza interni (quindi derivanti intrinsecamente dalla stessa alternativa), e le minacce e le opportunità esterne (che risultano dall'interazione dell'alternativa prescelta con l'ambiente circostante). Questo tipo di analisi consente di valutare la desiderabilità di un'alternativa riguardo alle altre in relazione anche all'orientamento politico che attribuisce maggior peso ad alcune caratteristiche rispetto ad altre.

Soluzione con campi monovalenti da tennis

[Strenghts] Punti di forza	[Weaknesses] Punti di debolezza
<ol style="list-style-type: none"> 1. Torneo ormai trentennale 2. Bacino d'utenza consolidato 3. Struttura già esistente, adeguabile con una spesa sostenibile 4. Rumorosità compatibile con l'ambiente circostante 5. Disciplina praticata a tutte le età 6. Scuola Tennis con maestro, migliora la potenziale attrattività 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Campi in terra rossa (scoperti), presentano un tasso di utilizzo basso e una bassa polivalenza 2. Campi scoperti richiedono manutenzione continua 3. Associazione Tennis Gardone non è disponibile nel continuare la gestione 4. Compatibile in maniera limitata solo con il calcetto
[Opportunities] Opportunità	[Threats] Minacce
<ol style="list-style-type: none"> 1. Esistono pochi campi monovalenti in Val Trompia 2. Potrebbe diventare un punto di riferimento a livello Nazionale (se omologato FIT) 3. Sport in crescita per numero praticanti 4. Superfici più lente potrebbero interessare anche over 60 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibile declino del numero di agonisti praticanti, in assenza di associazione di riferimento 2. Se venisse affidata la gestione ad associazioni non residenti a Gardone, potrebbe verificarsi un minore interesse a pubblicizzare la struttura, con possibili problemi con il vicinato e possibile minore partecipazione di atleti gardonesi

Soluzione con campi polivalenti per sport individuali

[Strenghts] Punti di forza	[Weaknesses] Punti di debolezza
<ol style="list-style-type: none"> 1. Flessibilità di utilizzo 2. Bacino d'utenza più ampio, anche se prevalentemente amatoriale 3. Offerta variegata, più facile occupare le ore 4. Rumorosità compatibile con l'ambiente circostante 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maggiore investimento per l'adeguamento 2. Andamento della domanda meno prevedibile 3. Maggiori difficoltà gestionali per le prenotazioni e possibili tempi morti per il cambio di disciplina 4. Maggiori difficoltà ad individuare discipline pienamente compatibili 5. Prezzo orario contenuto
[Opportunities] Opportunità	[Threats] Minacce
<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibile individuazione degli sport in crescita 2. Possibile intercettare nuove tendenze 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibile concorrenza di operatori privati con dotazioni migliori 2. Possibile assenza di associazioni interessate alla gestione

Soluzione con campi polivalenti per sport di squadra e sport individuali

[Strengths] Punti di forza	[Weaknesses] Punti di debolezza
<ol style="list-style-type: none"> 1. Flessibilità di utilizzo 2. Bacino d'utenza molto più ampio, anche se prevalentemente amatoriale 3. Incasso orario potenzialmente superiore 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maggiore investimento per l'adeguamento 2. Andamento della domanda non prevedibile 3. Necessità di individuare soluzioni per abbattere il rumore
[Opportunities] Opportunità	[Threats] Minacce
<ol style="list-style-type: none"> 1. Possibilità di sviluppare sport di squadra come pallamano, etc. 2. Omologazione da parte delle federazioni sportive per partecipare a campionati nazionali 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poca professionalità, ci si potrebbe scontrare con società più organizzate nei singoli sport 2. Rischio di non diventare un punto di riferimento per nessuno sport (campo di riserva)

Gestione unitaria del centro e del bar

I punti di forza e di debolezza vengono illustrati in relazione alla soluzione di un bar indipendente rispetto alla gestione del centro sportivo. Questo bar potrebbe pagare un canone d'affitto che consentirebbe di avere un introito fisso mensile.

[Strengths] Punti di forza	[Weaknesses] Punti di debolezza
<ol style="list-style-type: none"> 1. Canone d'affitto o in alternativa gestione centro prenotazioni, manutenzione ordinaria, gestione riscaldamento/pulizia 2. Possibilità per gli atleti di consumare bevande e cibi all'interno del centro 3. Possibilità di soddisfare le esigenze del pubblico 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività 2. Altri costi a carico del comune
[Opportunities] Opportunità	[Threats] Minacce
<ol style="list-style-type: none"> 1. Creazione di una community, che frequenti il luogo non soltanto per lo sport, ma per svago e amicizia 2. Pubblicità indiretta al centro sportivo e possibili sinergie 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Clientela che potrebbe essere chiacchierosa, rumorosa e poco in linea con le attività del centro sportivo, scoraggiando potenziali clienti, soprattutto nelle ore serali 2. Rumorosità non in linea con le esigenze dell'ambiente circostante (es. tornei di tennis che richiedono silenzio, vicini che vogliono riposare)

II Parte – *Convenienza alternative progettuali*

Le alternative progettuali iniziali sono variate a seguito degli approfondimenti tecnici e pertanto si procede alla valutazione della convenienza per le alternative di seguito indicate.

15. Approccio metodologico

Il Piano economico finanziario è stato formulato utilizzando il calcolo dei flussi di cassa con il seguente metodo:

EBIT
-
Imposte sul Reddito Operativo
=
NOPAT
+
Ammortamenti e Accantonamenti
=
Autofinanziamento netto /FCGC
±
Variazione CCN
=
Flusso di cassa operativo corrente (FCO)
±
Variazione Immobilizzazioni immateriali
Variazione Immobilizzazioni materiali
=
FREE CASH FLOW FROM OPERATIONS (FCFO)
+
Erogazione Finanziamento
±
Aumento/riduzione di Capitale a Pagamento
=
Incasso Finanziamenti
+
Beneficio Fiscale
=
FREE CASH FLOW DEBT SERVICE
±
Oneri finanziari
-
Restituzione Finanziamento
Gestione Finanziaria
±
Variazione Debito Interessi a breve
=
FREE CASH FLOW TO EQUITY
-
Dividendi Distribuiti
Δ Liquidità

Partendo dall'utile prima di imposte e tasse (EBIT), si individuano le variazioni non monetarie e si ricostruisce il flusso di cassa per ogni anno in modo da poter calcolare i vari indicatori che saranno utili per le varie analisi.

Secondo quanto indicato nelle linee guida n.9 dell'ANAC:

“L'equilibrio economico e finanziario, di cui all'art. 3, comma 1, lett. fff), del codice, che costituisce presupposto per la corretta allocazione dei rischi, è rappresentato dai valori di indicatori che devono essere esposti nel PEF. L'utilizzo di tali indicatori dipende dalla metodologia utilizzata per l'analisi di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto. Tra gli indicatori cui riferirsi, si annoverano:

- a) *gli indicatori della capacità del progetto/investimento di generare ricchezza, quali il*
- ✓ **TIR (Tasso Interno di Rendimento) di Progetto**, che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al Progetto, così come individuato nel PEF e
 - ✓ **il VAN (Valore Attuale Netto) di Progetto**, che indica, in termini monetari, il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo del contratto di PPP;
- b) *gli indicatori di riferimento per la redditività dell'operatore economico, quali*
- ✓ **il VAN (Valore Attuale Netto) dell'azionista** che rappresenta, in termini monetari, il valore creato o disperso dall'investimento effettuato dagli azionisti nell'arco del periodo del contratto di PPP e
 - ✓ **il TIR (Tasso Interno di Rendimento) dell'azionista**, che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati agli azionisti, così come individuato nel PEF;
- c) *gli indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto, quali*
- ✓ **il DSCR (Debt Service Cover Ratio)** che rappresenta il rapporto tra l'importo del flusso di cassa disponibile in un determinato periodo e il servizio del debito -per capitale e interessi -per il medesimo periodo;
 - ✓ **il LLCR (Long Life Cover Ratio)** che indica, con riferimento a ciascuna data di calcolo, il rapporto tra il valore attuale netto del flusso di cassa disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse di tale finanziamento, e la somma degli importi erogati e non rimborsati del finanziamento alla stessa data di calcolo".¹⁹

Il VAN e il TIR utilizzati saranno quelli unlevered

Payback Period e Payback Period Attualizzato

Il payback period fornisce la misura del tempo necessario a ripagare l'investimento iniziale attraverso i flussi di cassa generati dalla gestione dell'opera stessa. L'attrattività di un investimento è inversamente proporzionale al tempo necessario a rientrare dell'investimento stesso, maggiore è il payback period e minore sarà la desiderabilità dell'investimento.

Trattandosi di flussi di cassa che si manifestano in un periodo di tempo medio-lungo, la valutazione deve tener conto del fattore tempo, pertanto si rende necessario attualizzare i flussi di cassa per poter confrontare i valori fra loro, ma anche con investimenti alternativi, che hanno un andamento differente dei flussi di cassa. Un problema da affrontare per attualizzare i flussi di cassa consiste nella scelta del tasso al quale essi devono essere scontati. In questo caso, come peraltro indicato anche nelle linee guida dell'ANAC utilizzeremo il WACC.

$$\sum_{t=1}^{PBP} F_t \times (1 + WACC)^{-t} - F_0 = 0$$

In pratica cercheremo quel momento in cui la sommatoria dei flussi di cassa attualizzati eguaglia l'investimento iniziale.

WACC

Secondo le linee Guida 9: "il WACC rappresenta una media ponderata tra il costo del debito al netto dell'imposizione fiscale e il costo del capitale proprio, pesati per la rispettiva percentuale di incidenza rispetto all'intera strutturale del capitale. Il WACC rappresenta il valore massimo del tasso da applicare al fine di

¹⁹ Linee Guida n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato». Approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018

determinare il costo di remunerazione del capitale da inserire nel PEF²⁰. La formula per il calcolo del WACC è la seguente:

$$i = \text{WACC} = K_e \frac{E}{D+E} + K_d (1 - t) \frac{D}{D+E}$$

Con:

t = aliquota fiscale

K_e = costo capitale proprio

K_d = costo indebitamento

i = costo medio ponderato del capitale = (WACC - CMPC)

D = indebitamento (Posizione finanziaria Netta)

E = Valore dell'Equity (Patrimonio Netto)

²⁰ Si veda nota 19. **Errore. Il segnalibro non è definito.** (Linee Guida n. 9)

16. Struttura Finanziaria

Per strutturare il Piano economico Finanziario, in riferimento anche a quanto indicato dall'articolo 2 della Legge Regionale 14 dicembre 2006, n. 27²¹, si fa riferimento alla fiscalità di un'Associazione Sportiva Dilettantistica, presupponendo che il concessionario sia appunto una ASD.

Si suppone inoltre, in quanto possibile in base alle risultanze del presente PEF, che l'ASD aderisca al regime fiscale agevolato previsto dalla Legge 398/91 e che possa, al tempo stesso, usufruire del credito sportivo agevolato, sia nelle minori garanzie richieste per gli investimenti, sia per il tasso di interesse applicato.

Soggetto Investitore

Ai fini del PEF, si presume che il concessionario della Gestione sia una ASD, e pertanto l'IVA sugli acquisti si presume indetraibile, così come si presume che l'IVA sulle fatture emesse segua il regime fiscale delle ASD²² (si tenga presente che la maggior parte degli incassi derivano dall'affitto dei campi, attività questa che fa parte dell'attività istituzionale di una ASD. **L'attività istituzionale** risulta **esclusa** dal campo di applicazione dell'Iva, per cui si considera indetraibile, ai sensi dell'art. 19-ter, comma 1 D.P.R. 633/72, l'imposta relativa agli acquisti di beni/servizi ad essa inerenti.

IVA

Trattandosi di impianto sportivo inserito nel contesto urbano, utilizzato non soltanto da iscritti alla Federazione Tennis, ma anche da privati cittadini (soprattutto nella soluzione con il calcetto), sembra possa applicarsi la normativa IVA che all'articolo II n. 127-quinquies) della tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. n. 633/1972, prevede l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%, inter alia, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865. In forza di tale disposizione sono **opere di urbanizzazione secondaria** anche gli "impianti sportivi di quartiere"²³.

In questo documento si presume che l'aliquota IVA sull'investimento sia del 10%, considerando l'impianto sportivo come impianto di quartiere. Tuttavia l'applicazione dell'IVA ridotta andrà verificata congiuntamente dal concedente e dal concessionario per evitare l'erogazione di sanzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Tesserati

Si ipotizza di mantenere il numero dei tesserati rilevati ante intervento, circa 200. L'importo della tessera viene ipotizzato in una quota simbolica, in grado di coprire le spese di iscrizione alla Federazione Tennis e l'Assicurazione (questi costi vengono ricompresi nelle spese amministrative). Nel PEF viene considerato un incasso di € 2.000 annui.

²¹ Legge Regionale 14 dicembre 2006, n. 27; Art. 2(Soggetti affidatari)

1. Gli enti pubblici territoriali, che non intendano gestire direttamente i propri impianti sportivi, ne affidano in **via preferenziale** la gestione a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali, anche in forma associata.

2. In caso di impianti sportivi aventi rilevanza economica, che, per dimensioni ed altre caratteristiche, richiedono una gestione di tipo imprenditoriale, i soggetti di cui al comma 1, devono dimostrare di possedere i requisiti imprenditoriali e tecnici necessari.

3. L'affidamento della gestione a soggetti diversi, ivi comprese le imprese sociali di cui al decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 155 (Disciplina dell'impresa sociale, a norma della L. 13 giugno 2005, n. 118), è consentito, mediante procedura ad evidenza pubblica, nel caso non sia pervenuta alcuna proposta nell'ambito di procedura pubblica di selezione regolarmente esperita fra i soggetti di cui al comma 1

²² Ai fini Iva per le attività commerciali, svolte sempre per il perseguimento degli scopi istituzionali, è riconosciuta una detrazione forfettaria pari al 50% dell'imposta. Per quanto riguarda invece i proventi conseguiti dalla cessione o concessione di diritti televisivi e trasmissione radiofonica, la detrazione forfettaria è pari ad 1/3 dell'imposta.

²³ N.B. Poiché la norma non definisce in maniera chiara quali impianti possano essere considerati "di quartiere", essa va applicata al caso specifico, e richiede un approfondimento congiunto da parte del Comune e del concessionario. Si declina qualunque responsabilità per l'applicazione dell'IVA ridotta in base a quanto scritto in questo documento.

IRES e IRAP

Per quanto riguarda l'applicazione di IRES e IRAP si ipotizza l'adesione della società al regime agevolato previsto dalla legge 398/91. Secondo questo regime, le entrate dalle attività commerciali vengono assoggettate a tassazione IRES solo per il 3%. C'è quindi una deduzione del 97% dei proventi derivanti da attività commerciale. Il limite di accesso al regime è il non superamento della soglia di euro 400.000,00 di ricavi da attività commerciale. Mentre per quanto riguarda l'IRAP, si presume che l'Associazione paghi l'aliquota normale sulla base imponibile IRAP ottenuta sommando al reddito ottenuto ai fini IRES (applicando cioè il coefficiente di redditività del 3% sui proventi commerciali conseguiti), i costi non deducibili ai fini IRAP (costi per i dipendenti e interessi passivi principalmente)

Dipendenti

Ai fini del presente PEF, si ipotizza che la gestione del centro sportivo viene effettuata attraverso i volontari dell'Associazione, con l'aiuto del gestore del bar e del maestro di tennis e tramite due dipendenti a tempo pieno che si occupano della manutenzione delle attrezzature, e della gestione delle prenotazioni, dell'accensione/spengimento delle luci e del riscaldamento, dell'apertura e della chiusura del centro. Il costo previsto per questi due dipendenti è di circa 20.000 Euro lordi annui, ai quali vanno aggiunti contributi e TFR. Si prevede di assumere i due dipendenti a partire dal secondo anno del PEF.

Credito Sportivo

Anche per il Mutuo, si presume che l'Associazione Sportiva Dilettantistica possa accedere al Credito Sportivo ed ottenere condizioni vantaggiose per l'erogazione del Mutuo.

Aumento prezzi ed inflazione

In relazione all'andamento macroeconomico attuale viene considerato un tasso di inflazione dell'1%. In termini reali i prezzi delle spese aumenteranno del 2% dopo 10 anni, mentre i prezzi dei ricavi aumenteranno del 5%. Il primo anno di attività, a causa dei lavori di sistemazione dei campi non consentirà di realizzare gli incassi previsti. Si rimanda alle tabelle di riepilogo per un maggior dettaglio.

Ore di utilizzo del centro sportivo

In base a quanto emerso il centro sportivo potrà aprire alle ore 9 del mattino e chiudere alle ore 22 della sera. L'utilizzo sarà ininterrotto per un totale di 13 ore al giorno. I giorni di apertura considerati saranno 352 (365 – 13 giorni di festività nazionali). Il totale delle ore potenziali è quindi di 4.576 per campo, per un totale di 18.304 sui quattro campi.

Si considera che le ore del mattino siano più difficilmente "vendibili" rispetto a quelle del pomeriggio e della sera, pertanto varieranno le percentuali di utilizzo. Inoltre si considera che gli eventi atmosferici influiranno notevolmente sull'utilizzo dei campi coperti (per i quali durante i mesi invernali si prevede uno scarsissimo utilizzo).

Pertanto, in virtù delle considerazioni di cui sopra si ipotizzano le seguenti percentuali di inutilizzo a causa degli eventi atmosferici:

Campi scoperti = 60% delle ore potenziali

Campi coperti = 5% delle ore potenziali

A questo si aggiunga la percentuale di sfitto delle ore potenzialmente affittabili, leggermente minore per i campi scoperti (a causa della maggiore appetibilità degli stessi quando c'è bel tempo).

Il totale delle ore "vendute" per anno, in base a questi parametri è di circa 6.000 ore annue.

Tornei

Nel PEF si ipotizza di effettuare tornei all'interno della struttura, siano essi riservati agli associati o open, si presume di destinare l'equivalente di 14 giorni interi (nel corso di un anno solare) a queste attività, dalle quali si incasseranno le quote di iscrizione ed eventuali sponsorizzazioni per premi e pubblicità. Il ricavo dei tornei e delle pubblicità varierà in relazione alle diverse soluzioni.

Bar interno

All'interno della struttura vi è un bar che può essere fonte di introiti per l'ASD oppure può essere affittato a terzi per una gestione autonoma. In mancanza di dati gestionali precedenti, si presume che il Bar venga affittato a terzi per la somma di € 400,00 mensili. Il titolare del bar collaborerà anche alla gestione del centro sportivo, sollevando il gestore del centro sportivo di alcune incombenze e sostituendo il personale quando questo non potrà essere presente. Si fa presente che l'ASD potrebbe gestire direttamente il Bar, usufruendo di un regime fiscale agevolato.

Manutenzione Verde

Dalla stima effettuata, risulta che i costi per la manutenzione del verde siano di circa € 5.400 annui. Per prudenza si ipotizza una spesa di € 6.000.

Manutenzione Ordinaria

Dalla stima effettuata, risulta che i costi "ordinari" per la manutenzione delle attrezzature e delle strutture si aggiri intorno a circa € 10.000 annui.

Spese Amministrative

In base ai rilievi effettuati si stima che le spese amministrative siano di circa 10.000 € all'anno. In queste spese vanno ricompresi i costi dell'affiliazione FIT, delle assicurazioni per gli atleti, le spese per la contabilità, le spese bancarie, la cancelleria, eventuali premi per i tornei, etc.

Contributo Comunale

Si prevede l'erogazione di un prezzo consistente in un contributo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale secondo quanto previsto dagli articoli 180 comma 6²⁴ e dall'articolo 165 comma 2. ai fini di garantire l'equilibrio economico-finanziario il contributo viene stabilito nel 49% dell'investimento.

Canone di Concessione

Il canone di concessione viene ipotizzato in € 2.500 annuali. Si presume di indicizzare il canone al 100% dell'inflazione.

Maestro Di Tennis/Padel

Si ipotizza che il costo del maestro di tennis sia esclusivamente una partita di giro, coperta con i maggiori incassi delle ore utilizzate con il maestro stesso. L'Associazione Sportiva incassa il corrispettivo delle ore, il maestro incassa il suo corrispettivo.

²⁴ Art. 180 comma 6. L'equilibrio economico finanziario, come definito all'articolo 3, comma 1, lettera fff), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al comma 3. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. A titolo di contributo può essere riconosciuto un diritto di godimento, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Le modalità di utilizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.

Finanziamento Dell'investimento

L'investimento verrà realizzato principalmente utilizzando risorse prese a prestito. Si ipotizza un tasso sul finanziamento del 2,50% e un K_e (tasso atteso sul capitale proprio) del 7%.

Ipotizzando un finanziamento dell'importo dell'investimento pari al 80% dello stesso con capitale preso a prestito e del 20% con equity, il WACC considerato sarà pari al 3,78%.

Il finanziamento viene restituito considerando rate annuali per una durata pari alla durata della concessione. Il tasso di interesse passivo sullo scoperto di c/c si ipotizza del 5%.

Prezzi dei Campi

Da una ricerca effettuata prendendo a riferimento i campi di tennis e padel esistenti nelle vicinanze (in provincia di Brescia e Bergamo) risultano i seguenti prezzi

Progr.	Nome	Località	Coperto/scoperto	Prezzo	Unità di tempo	Prezzo orario
1	Sport Padel Life	Carpenedolo	coperto	48,00 €	90 minuti	32,00 €
2	Beluga Padel Club	Dello	coperto	40,00 €	90 minuti	26,67 €
3	Padel Fun Brescia	Nuvolera	coperto	48,00 €	90 minuti	32,00 €
4	Padel Club H-11	Piancamuno	coperto	60,00 €	90 minuti	40,00 €
5	asd GRIPAL PADEL	Sarezzo	coperto	48,00 €	90 minuti	32,00 €
6	Padel KastelGer	Castelcovati	coperto	40,00 €	90 minuti	26,67 €
7	Olimpic Padel Villongo	Villongo	coperto	44,00 €	90 minuti	29,33 €

Media 31,24 €

Progr.	Nome	Località	Coperto/scoperto	Prezzo	Unità di tempo	Prezzo orario
1	Centro Sportivo Azzurri	Brescia	scoperto	40,00 €	90 minuti	26,67 €
2	Centro sportivo Mario Rigamonti	Brescia	scoperto	32,00 €	60 minuti	32,00 €
3	Padeball 2	Calvisano	scoperto	40,00 €	90 minuti	26,67 €
4	Padel Sport Village	Gussago	scoperto	40,00 €	90 minuti	26,67 €
5	Olimpic Padel Villongo	Villongo	scoperto	44,00 €	90 minuti	29,33 €

Media 28,27 €

Figura 14: Prezzi dei Campi da Padel

Da quest'analisi risulta che il prezzo medio per un campo da Padel coperto è di circa 32 Euro all'ora (normalmente una sessione di padel dura 90 minuti), mentre per i campi scoperti è di circa 28 euro all'ora.

Progr.	Nome	Località	Coperto/scoperto	Prezzo	Unità di tempo	Prezzo orario
1	Centro Sportivo Azzurri	Brescia	coperto	20,00 €	60 minuti	20,00 €
2	CT Ospitaletto	Ospitaletto	coperto	26,00 €	60 minuti	26,00 €
3	Centro Sportivo Comunale Azzano San Paolo	Azzano San Paolo	coperto	15,00 €	60 minuti	15,00 €
4	Centro Sportivo Presezzo HServizi S.p.A	Presezzo	coperto	30,00 €	60 minuti	30,00 €

Media 22,75 €

Progr.	Nome	Località	Coperto/scoperto	Prezzo	Unità di tempo	Prezzo orario
1	CT Ospitaletto	Ospitaletto	scoperto	18,00 €	60 minuti	18,00 €
2	Padel KastelGer	Castelcovati	scoperto	12,00 €	60 minuti	12,00 €
3	Centro Sportivo Comunale Azzano San Paolo	Azzano San Paolo	scoperto	14,00 €	60 minuti	14,00 €

Media 14,67 €

Figura 15: Prezzi Campi da Tennis²⁵

Da quest'analisi risulta che il prezzo medio di un'ora in un campo coperto da tennis si aggira intorno ai 22 Euro, mentre un'ora in campo scoperto costa circa 15 Euro.

²⁵ Le analisi sono state effettuate nel mese di marzo 2021, attraverso il sito www.prenotauncampo.it

Per i campi da calcetto sono disponibili meno dati in quanto la pandemia ha di fatto bloccato l'attività non agonistica, tuttavia in base a quanto potuto appurare, il prezzo medio va dai 50/60 Euro per un'ora in campo coperto ai 40 per un'ora in campo scoperto.

Tariffe adottate

Nel presente PEF verranno adottate le seguenti tariffe:

	Prezzo orario
Tennis campi scoperti	€ 15,00
Tennis campi coperti	€ 20,00
Calcetto campi coperti	€ 50,00
Padel campi coperti	€ 32,00

Per quanto riguarda il campo coperto utilizzato per tennis e per calcetto, si ipotizza un utilizzo paritario per le due discipline (50% ciascuna) e pertanto il prezzo di riferimento utilizzato sarà di € 35,00/h

17. Le tre soluzioni progettuali individuate (costi – nuove funzioni)

Il presente documento di valutazione della sostenibilità economica, confronterà le tre soluzioni progettuali (relazione illustrativa alternative progettuali – febbraio 2021 di “Studio 28 architettura”):

- I. La soluzione **conservativa**;
- II. La soluzione conservativa **orientata all’agonismo**;
- III. La soluzione **alternativa**.

18. La soluzione conservativa

Aspetti peculiari della soluzione

Dotazioni

La soluzione prevede il rifacimento dei campi esterni ed interni, l’adeguamento della struttura alle normative e il risanamento delle strutture esistenti (teli di copertura, tribune etc.). Nel quadro economico viene previsto di sostituire le dotazioni e gli arredi del centro sportivo. Al termine dell’intervento avremo a disposizione due campi da tennis scoperti e due campi da tennis coperti. Un campo da tennis coperto sarà utilizzato anche per il calcetto (calcio a 5)

Finanziamenti

Si ipotizza che il capitale sociale (pari al 20% dell’investimento) venga versato in due tranches di pari importo, una nell’anno 1 ed una nell’anno 2. Il finanziamento da terzi ammonta all’80% del totale dell’investimento.

Tornei e pubblicità

Non potendosi disputare tornei ufficiali FIT, si presume che i ricavi dai tornei (prevalentemente amatoriali e di circolo) siano di € 7.500, e i ricavi per la pubblicità siano di € 7.500.

Durata concessione

Ci si riferisce ad una durata della concessione di 25 anni.

Primo anno di attività

Si ipotizza che il primo anno sia i ricavi che le spese di gestione non vengano conseguiti per intero, ma per una percentuale ridotta, si veda tabella 2.

Investimento previsto

Totale Lavori	€ 654.100
Totale somme a disposizione dell’amministrazione	€ 171.156,24
Totale intervento al netto di iva	825.256,24
Spese presentazione proposta	€ 20.631,41
Totale complessivo al netto di iva	€ 845.887,64
IVA indetraibile	€ 109.658,67
Totale con IVA	€ 955.546,31

Contributo comunale massimo (al netto di IVA) ex art 180 comma 6: **€ 404.375,56**

Piano economico finanziario soluzione conservativa

		Giorni di utilizzo potenziali	Ore giornaliere	Ore Potenziali	% inutilizzo causa eventi atmosferici	Ore potenzialmente vendibili	Ore usate per Tornei	Ore Potenzialmente vendibili	% di sfitto	Ore vendute	% su potenziali	Prezzo orario	Fatturato Totale
1	Campo 1 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
2	Campo 2 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
3	Campo 3 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	20,00 €	12 816,00 €
4	Campo 4 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	35,00 €	22 428,00 €
5	Campo 1 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
6	Campo 2 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
7	Campo 3 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	20,00 €	16 020,00 €
8	Campo 4 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	35,00 €	28 035,00 €
9	Campo 1 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
10	Campo 2 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
11	Campo 3 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	20,00 €	12 495,60 €
12	Campo 4 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	35,00 €	21 867,30 €
13	Sovraprezzo Maestro	352	2	704		704		704	5%	669	95%	30,00 €	20 064,00 €
			18 304		33%	13 059	728	12 331	41%	6 061	39%	21,25 €	162 636,30 €

GIORNI	352	VAN	96 124 €
ORE	13		
CAMPI	4	TIR	4,72%
TOTALE ORE	18304		
		PBP	16,36
		APBP	26,00
		WACC	3,78%

Orari di apertura dalle ore 9:00 alle ore 22:00

Tabella 8 – Soluzione conservativa – Durata concessione 25 anni

Il Payback period (PBP), calcolato considerando ricavi e spese a regime, si raggiunge in 16 anni e 4 mesi, il payback attualizzato in 26 anni, il TIR è del 4,72% mentre il VAN è di 96.124 Euro (considerando un WACC del 3,78%).

Anni	Anno	Ricavi affitto campi	Ricavi Pubblicitari	Contributo Comunale	Ricavi Tornei	Ricavi Bar	Ricavi Tessere	Ricavi vari	Ricavi Centro Sportivo	Spese Energia riscaldamento	Spese Maestri	Manutenzioni ordinarie	Spese Amministrative	Altre spese	Canone di Concessione	Manutenzione Verde	Costi Centro Sportivo
A regime		€ 162 636	€ 7 500	€ 16 175	€ 7 500	€ 4 800	€ 2 000	€ 1 200	€ 201 811	35 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €	4 800 €	2 500 €	6 000 €	€ 88 300
1	2022	€ 32 527	€ 1 500	€ 16 175	€ -	€ 2 400	€ 1 000	€ 240	€ 53 842	3 500 €	2 000 €	1 000 €	5 000 €	480 €	2 500 €	6 000 €	€ 20 480
2	2023	€ 164 263	€ 7 575	€ 16 175	€ 7 575	€ 4 848	€ 2 020	€ 1 212	€ 203 668	35 350 €	20 200 €	10 100 €	10 100 €	4 848 €	2 525 €	6 060 €	€ 89 183
3	2023	€ 165 905	€ 7 651	€ 16 175	€ 7 651	€ 4 896	€ 2 040	€ 1 224	€ 205 543	35 704 €	20 402 €	10 201 €	10 201 €	4 896 €	2 550 €	6 121 €	€ 90 075
4	2024	€ 167 564	€ 7 727	€ 16 175	€ 7 727	€ 4 945	€ 2 061	€ 1 236	€ 207 436	36 061 €	20 606 €	10 303 €	10 303 €	4 945 €	2 576 €	6 182 €	€ 90 976
5	2025	€ 169 240	€ 7 805	€ 16 175	€ 7 805	€ 4 995	€ 2 081	€ 1 249	€ 209 349	36 421 €	20 812 €	10 406 €	10 406 €	4 995 €	2 602 €	6 244 €	€ 91 885
6	2026	€ 170 932	€ 7 883	€ 16 175	€ 7 883	€ 5 045	€ 2 102	€ 1 261	€ 211 281	36 785 €	21 020 €	10 510 €	10 510 €	5 045 €	2 628 €	6 306 €	€ 92 804
7	2027	€ 172 642	€ 7 961	€ 16 175	€ 7 961	€ 5 095	€ 2 123	€ 1 274	€ 213 232	37 153 €	21 230 €	10 615 €	10 615 €	5 095 €	2 654 €	6 369 €	€ 93 732
8	2028	€ 174 368	€ 8 041	€ 16 175	€ 8 041	€ 5 146	€ 2 144	€ 1 287	€ 215 202	37 525 €	21 443 €	10 721 €	10 721 €	5 146 €	2 680 €	6 433 €	€ 94 670
9	2029	€ 176 112	€ 8 121	€ 16 175	€ 8 121	€ 5 198	€ 2 166	€ 1 299	€ 217 193	37 900 €	21 657 €	10 829 €	10 829 €	5 198 €	2 707 €	6 497 €	€ 95 616
10	2030	€ 177 873	€ 8 203	€ 16 175	€ 8 203	€ 5 250	€ 2 187	€ 1 312	€ 219 203	38 279 €	21 874 €	10 937 €	10 937 €	5 250 €	2 734 €	6 562 €	€ 96 572
11	2031	€ 188 634	€ 8 699	€ 16 175	€ 8 699	€ 5 567	€ 2 320	€ 1 392	€ 231 486	39 435 €	22 534 €	11 267 €	11 267 €	5 408 €	2 762 €	6 760 €	€ 99 434
12	2032	€ 190 521	€ 8 786	€ 16 175	€ 8 786	€ 5 623	€ 2 343	€ 1 406	€ 233 639	39 829 €	22 760 €	11 380 €	11 380 €	5 462 €	2 789 €	6 828 €	€ 100 428
13	2033	€ 192 426	€ 8 874	€ 16 175	€ 8 874	€ 5 679	€ 2 366	€ 1 420	€ 235 814	40 228 €	22 987 €	11 494 €	11 494 €	5 517 €	2 817 €	6 896 €	€ 101 432
14	2034	€ 194 350	€ 8 962	€ 16 175	€ 8 962	€ 5 736	€ 2 390	€ 1 434	€ 238 010	40 630 €	23 217 €	11 609 €	11 609 €	5 572 €	2 845 €	6 965 €	€ 102 447
15	2035	€ 196 294	€ 9 052	€ 16 175	€ 9 052	€ 5 793	€ 2 414	€ 1 448	€ 240 228	41 036 €	23 449 €	11 725 €	11 725 €	5 628 €	2 874 €	7 035 €	€ 103 471
16	2036	€ 198 256	€ 9 143	€ 16 175	€ 9 143	€ 5 851	€ 2 438	€ 1 463	€ 242 469	41 447 €	23 684 €	11 842 €	11 842 €	5 684 €	2 902 €	7 105 €	€ 104 506
17	2037	€ 200 239	€ 9 234	€ 16 175	€ 9 234	€ 5 910	€ 2 462	€ 1 477	€ 244 732	41 861 €	23 921 €	11 960 €	11 960 €	5 741 €	2 931 €	7 176 €	€ 105 551
18	2038	€ 202 241	€ 9 326	€ 16 175	€ 9 326	€ 5 969	€ 2 487	€ 1 492	€ 247 017	42 280 €	24 160 €	12 080 €	12 080 €	5 798 €	2 961 €	7 248 €	€ 106 606
19	2039	€ 204 264	€ 9 420	€ 16 175	€ 9 420	€ 6 029	€ 2 512	€ 1 507	€ 249 326	42 702 €	24 401 €	12 201 €	12 201 €	5 856 €	2 990 €	7 320 €	€ 107 672
20	2040	€ 206 306	€ 9 514	€ 16 175	€ 9 514	€ 6 089	€ 2 537	€ 1 522	€ 251 657	43 129 €	24 645 €	12 323 €	12 323 €	5 915 €	3 020 €	7 394 €	€ 108 749
21	2041	€ 218 292	€ 10 067	€ 16 175	€ 10 067	€ 6 443	€ 2 684	€ 1 611	€ 265 338	44 415 €	25 380 €	12 690 €	12 690 €	6 091 €	3 050 €	7 614 €	€ 111 930
22	2042	€ 220 475	€ 10 167	€ 16 175	€ 10 167	€ 6 507	€ 2 711	€ 1 627	€ 267 829	44 859 €	25 634 €	12 817 €	12 817 €	6 152 €	3 081 €	7 690 €	€ 113 050
23	2043	€ 222 680	€ 10 269	€ 16 175	€ 10 269	€ 6 572	€ 2 738	€ 1 643	€ 270 346	45 308 €	25 890 €	12 945 €	12 945 €	6 214 €	3 112 €	7 767 €	€ 114 180
24	2044	€ 224 906	€ 10 372	€ 16 175	€ 10 372	€ 6 638	€ 2 766	€ 1 659	€ 272 888	45 761 €	26 149 €	13 074 €	13 074 €	6 276 €	3 143 €	7 845 €	€ 115 322
25	2045	€ 227 155	€ 10 475	€ 16 175	€ 10 475	€ 6 704	€ 2 793	€ 1 676	€ 275 455	46 218 €	26 410 €	13 205 €	13 205 €	6 339 €	3 174 €	7 923 €	€ 116 475
		4 658 466 €	214 826 €	404 376 €	213 326 €	138 929 €	57 887 €	34 372 €	5 722 181 €	973 816 €	556 466 €	278 233 €	282 233 €	133 552 €	70 608 €	172 340 €	2 467 247 €

Tabella 9 - Riepilogo ricavi e spese a regime – Soluzione conservativa

Ricavi			Spese	
Ricavi affitto campi	4 658 466,13 €		Spese Energia riscaldamento	973 815,61 €
Ricavi Pubblicitari	214 825,94 €		Spese Maestri	556 466,06 €
Contributo Comunale	404 375,56 €		Manutenzioni ordinarie	278 233,03 €
Ricavi Tornei	213 325,94 €		Spese Amministrative	282 233,03 €
Ricavi vari	34 372,15 €		Altre spese	133 551,86 €
Ricavi Bar	138 928,60 €		Canone di Concessione	70 608,00 €
Ricavi Tessere	57 886,92 €		Manutenzione Verde	172 339,82 €
Totale Ricavi	5 722 181,23 €		Totale	2 467 247,41 €
Spese Personale			Finanziamento	
Costo Personale	1 351 395,66 €		Totale Capitale	764 437,05 €
Oneri Sociali	391 634,46 €		Totale Interessi	272 826,07 €
T.F.R.	100 003,28 €		Totale	1 037 263,12 €
			Coinvolgimento del Comune	
Totale	1 843 033,40 €		Contributo Comunale	404 375,56 €
			Canone di Concessione	- 70 608,00 €
Spese Immobilizzazioni			Totale Netto	333 767,56 €
Totale Opere a base d'appalto	719 510 €			
Somme a disposizione dell'Amministrazione	210 866 €			
Spese Presentazione Proposta = 2,5%	25 170 €			
Totale	955 546 €			
Totale ricavi	5 722 181,23 €			
Totale spese	5 265 827,12 €			
Interessi sul Mutuo	272 826,07 €			
Imposte e tasse	90 444,36 €			
Utile	93 083,68 €			

Tabella 10 - Riepilogo Totale Ricavi e spese

CONTO ECONOMICO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
A) Valore della produzione:																									
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	53 842	203 668	205 543	207 436	209 349	211 281	213 232	215 202	217 193	219 203	231 486	233 639	235 814	238 010	240 228	242 469	244 732	247 017	249 326	251 657	265 338	267 829	270 346	272 888	275 455
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	53 842	203 668	205 543	207 436	209 349	211 281	213 232	215 202	217 193	219 203	231 486	233 639	235 814	238 010	240 228	242 469	244 732	247 017	249 326	251 657	265 338	267 829	270 346	272 888	275 455
B) Costi della produzione:																									
6) materie prime, sussidiarie e prodotti finiti	20 480	89 183	90 075	90 976	91 885	92 804	93 732	94 670	95 616	96 572	99 434	100 428	101 432	102 447	103 471	104 506	105 551	106 606	107 672	108 749	111 930	113 050	114 180	115 322	116 475
a) salari e stipendi	0	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	42 461	42 885	43 314	43 747	44 185	44 627	45 073	45 524	45 979	46 439	46 903	47 372	47 846	48 324	48 808	49 296	49 789	50 287	50 789
b) oneri sociali	0	11 708	11 825	11 943	12 063	12 183	12 305	12 428	12 552	12 678	12 805	12 933	13 062	13 193	13 325	13 458	13 593	13 728	13 866	14 004	14 144	14 286	14 429	14 573	14 719
c) trattamento di fine rapporto	0	2 990	3 019	3 050	3 080	3 111	3 142	3 174	3 205	3 237	3 270	3 302	3 335	3 369	3 402	3 436	3 471	3 506	3 541	3 576	3 612	3 648	3 684	3 721	3 758
Totale 9) Costi per il personale	0	55 098	55 648	56 205	56 767	57 335	57 908	58 487	59 072	59 663	60 259	60 862	61 471	62 085	62 706	63 333	63 967	64 606	65 252	65 905	66 564	67 229	67 902	68 581	69 267
10) Ammortamenti e svalutazioni:																									
b) Ammort. immobilizzazioni materiali	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222
Totale 10) Ammortamenti e svalutazioni	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222	38 222
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	58 702	182 502	183 945	185 402	186 874	188 361	189 862	191 379	192 910	194 457	197 915	199 512	201 125	202 754	204 399	206 061	207 739	209 434	211 147	212 876	216 716	218 501	220 304	222 125	223 964
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(4 860)	21 165	21 597	22 034	22 475	22 920	23 370	23 824	24 282	24 746	33 571	34 127	34 689	35 256	35 829	36 408	36 993	37 583	38 179	38 782	48 622	49 328	50 042	50 763	51 491
CONTO ECONOMICO																									
C) Proventi e oneri Finanziari:																									
17) Interessi e altri oneri finanziari:	(19 225)	(18 551)	(17 978)	(17 390)	(16 788)	(16 170)	(15 537)	(14 888)	(14 223)	(13 541)	(12 843)	(12 127)	(11 392)	(10 640)	(9 869)	(9 078)	(8 268)	(7 437)	(6 586)	(5 713)	(4 819)	(3 902)	(2 962)	(1 999)	(1 012)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C)	(19 225)	(18 551)	(17 978)	(17 390)	(16 788)	(16 170)	(15 537)	(14 888)	(14 223)	(13 541)	(12 843)	(12 127)	(11 392)	(10 640)	(9 869)	(9 078)	(8 268)	(7 437)	(6 586)	(5 713)	(4 819)	(3 902)	(2 962)	(1 999)	(1 012)
C+/-D+/-E)	(24 084)	2 614	3 619	4 644	5 687	6 750	7 833	8 936	10 059	11 204	20 728	22 001	23 296	24 616	25 961	27 330	28 725	30 146	31 593	33 068	43 803	45 426	47 080	48 764	50 479
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0	2 035	2 175	2 355	2 575	2 837	3 191	3 274	3 323	3 373	3 809	3 863	3 918	3 974	4 030	4 087	4 144	4 202	4 261	4 321	4 808	4 873	4 939	5 006	5 073
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(24 084)	579	1 444	2 289	3 112	3 913	4 642	5 661	6 736	7 832	16 920	18 138	19 379	20 643	21 931	23 243	24 581	25 943	27 332	28 747	38 995	40 553	42 141	43 758	45 406
Check CE	(24 084)	579	1 444	2 289	3 112	3 913	4 642	5 661	6 736	7 832	16 920	18 138	19 379	20 643	21 931	23 243	24 581	25 943	27 332	28 747	38 995	40 553	42 141	43 758	45 406

Tabella 11 - Conto Economico – soluzione conservativa

STATO PATRIMONIALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ATTIVO																									
II - Immobilizzazioni materiali:	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546	955 546
a dedurre fondo di ammortamento	38 222	76 444	114 666	152 887	191 109	229 331	267 553	305 775	343 997	382 219	420 440	458 662	496 884	535 106	573 328	611 550	649 771	687 993	726 215	764 437	802 659	840 881	879 103	917 324	955 546
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	917 324	879 103	840 881	802 659	764 437	726 215	687 993	649 771	611 550	573 328	535 106	496 884	458 662	420 440	382 219	343 997	305 775	267 553	229 331	191 109	152 887	114 666	76 444	38 222	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	917 324	879 103	840 881	802 659	764 437	726 215	687 993	649 771	611 550	573 328	535 106	496 884	458 662	420 440	382 219	343 997	305 775	267 553	229 331	191 109	152 887	114 666	76 444	38 222	0
C) Attivo Circolante:																									
II - Crediti																									
- esigibili entro 12 mesi	4 487	16 972	19 164	19 462	19 801	20 182	20 606	21 124	21 374	21 590	22 663	23 279	23 514	23 752	23 993	24 236	24 481	24 729	24 980	25 233	26 432	27 127	27 402	27 679	27 960
- esigibili oltre 12 mesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE CREDITI	4 487	16 972	19 164	19 462	19 801	20 182	20 606	21 124	21 374	21 590	22 663	23 279	23 514	23 752	23 993	24 236	24 481	24 729	24 980	25 233	26 432	27 127	27 402	27 679	27 960
IV - Disponibilità Liquide:	(26 834)	4 079	21 285	40 712	60 390	80 282	100 352	120 460	141 244	162 509	191 884	221 715	252 466	283 762	315 608	348 008	380 969	414 496	448 595	483 270	526 991	571 302	616 718	662 824	709 627
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	(22 347)	21 052	40 449	60 174	80 190	100 464	120 958	141 584	162 618	184 099	214 548	244 993	275 981	307 514	339 600	372 244	405 450	439 225	473 574	508 503	553 424	598 429	644 120	690 504	737 587
TOTALE ATTIVO (A+/-B+/-C+/-D)	894 977	900 154	881 330	862 832	844 627	826 679	808 951	791 356	774 168	757 427	749 654	741 877	734 643	727 955	721 819	716 240	711 225	706 778	702 905	699 612	706 311	713 094	720 563	728 725	737 587
PASSIVO																									
A) Patrimonio Netto:	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I - Capitale Sociale	95 555	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109	191 109
VI - Riserve statutarie	0	0	(24 084)	(23 506)	(22 061)	(19 773)	(16 661)	(12 748)	(8 106)	(2 445)	4 291	12 123	29 043	47 180	66 559	87 201	109 132	132 375	156 956	182 899	210 231	238 979	277 974	318 527	360 668
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(24 084)	579	1 444	2 289	3 112	3 913	4 642	5 661	6 736	7 832	16 920	18 138	19 379	20 643	21 931	23 243	24 581	25 943	27 332	28 747	38 995	40 553	42 141	43 758
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(24 084)	579	1 444	2 289	3 112	3 913	4 642	5 661	6 736	7 832	16 920	18 138	19 379	20 643	21 931	23 243	24 581	25 943	27 332	28 747	38 995	40 553	42 141	43 758	45 406
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	71 470	167 604	169 048	171 337	174 448	178 361	183 003	188 664	195 400	203 232	220 152	238 289	257 668	278 311	300 241	323 485	348 065	374 009	401 341	430 088	469 083	509 636	551 777	595 535	640 941
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	2 990	6 009	9 059	12 139	15 250	18 392	21 566	24 771	28 008	31 278	34 580	37 916	41 284	44 687	48 123	51 594	55 100	58 640	62 216	65 828	69 476	73 160	76 881	80 640
D) Debiti:																									
- con scadenza entro 12 mesi	81 449	10 443	10 667	10 932	11 238	11 586	12 027	12 199	12 337	12 477	13 162	13 310	13 459	13 610	13 763	13 917	14 073	14 230	14 389	14 550	15 314	15 484	15 656	15 830	16 006
- con scadenza oltre 12 mesi	742 057	719 118	695 606	671 505	646 803	621 482	595 529	568 926	541 659	513 710	485 062	455 698	425 600	394 750	363 128	330 715	297 943	263 440	228 535	192 758	156 086	118 498	79 970	40 479	0
TOTALE DEBITI (D)	823 507	729 561	706 273	682 437	658 040	633 068	607 556	581 126	553 996	526 187	498 224	469 008	439 059	408 360	376 891	344 632	311 566	277 670	242 924	207 308	171 400	133 982	95 626	56 309	16 006
TOTALE PASSIVO (A+/-B+/-C+/-D+E)	894 977	900 154	881 330	862 832	844 627	826 679	808 951	791 356	774 168	757 427	749 654	741 877	734 643	727 955	721 819	716 240	711 225	706 778	702 905	699 612	706 311	713 094	720 563	728 725	737 587

19. La soluzione conservativa con agonismo

Aspetti peculiari della soluzione

Dotazioni

La soluzione prevede il rifacimento dei campi esterni ed interni, l'adeguamento della struttura alle normative e il risanamento delle strutture esistenti (teli di copertura, tribune etc.). Nel quadro economico viene previsto di sostituire le dotazioni e gli arredi del centro sportivo. Al termine dell'intervento avremo a disposizione due campi da tennis scoperti e due campi da tennis coperti. Un campo da tennis coperto sarà utilizzato anche per il calcetto (calcio a 5)

Finanziamenti

Si ipotizza che il capitale sociale (20%) venga versato in due tranches una del 50% nel primo anno ed una del 50% nel secondo anno. Il finanziamento da terzi ammonta all'80% dell'investimento

Tornei e pubblicità

Potendosi disputare tornei ufficiali FIT, si presume che i ricavi dai tornei siano di € 15.000, e i ricavi per la pubblicità siano di € 15.000

DURATA CONCESSIONE

Durata della concessione 25 anni

PRIMO ANNO DI ATTIVITÀ

Si ipotizza che il primo anno sia i ricavi che le spese di gestione non vengano conseguiti per intero, ma per una percentuale ridotta, si veda tabella 7.

Investimento previsto

Totale Lavori	€ 758.100
Totale somme a disposizione dell'amministrazione	€ 192.359,52
Totale intervento al netto di iva	950.459,52
Spese presentazione proposta	€ 23.761,49
Totale complessivo al netto di iva	€ 974.221,00
IVA indetraibile	€ 125.144,02
Totale con IVA	€ 1.099.365,02

Contributo comunale massimo (al netto di IVA) ex art 180 comma 6: **€ 465.725,16**

		Giorni di utilizzo potenziali	Ore giornaliere	Ore Potenziali	% inutilizzo causa eventi atmosferici	Ore potenzialmente vendibili	Ore usate per Tornei	Ore Potenzialmente vendibili	% di sfritto	Ore vendute	% su potenziali	Prezzo orario	Fatturato Totale
1 Campo 1 (scoperto) mattina 9-14		352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
2 Campo 2 (scoperto) mattina 9-14		352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
3 Campo 3 (coperto) mattina 9-14		352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	20,00 €	12 816,00 €
4 Campo 4 (coperto) mattina 9-14		352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	35,00 €	22 428,00 €
5 Campo 1 (scoperto) pomeriggio 14-19		352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
6 Campo 2 (scoperto) pomeriggio 14-19		352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
7 Campo 3 (coperto) pomeriggio 14-19		352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	20,00 €	16 020,00 €
8 Campo 4 (coperto) pomeriggio 14-19		352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	35,00 €	28 035,00 €
9 Campo 1 (scoperto) sera 19-22		352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
10 Campo 2 (scoperto) sera 19-22		352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
11 Campo 3 (coperto) sera 19-22		352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	20,00 €	12 495,60 €
12 Campo 4 (coperto) sera 19-22		352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	35,00 €	21 867,30 €
13 Sovrapprezzo Maestro		352	2	704		704		704	5%	669	95%	30,00 €	20 064,00 €
			18 304		33%	13 059	728	12 331	41%	6 061	39%	21,25 €	162 636,30 €

GIORNI	352	VAN	250 688 €
ORE	13	TIR	5,86%
CAMPI	4	PBP	14,49
TOTALE ORE	18304	APBP	22,00
Orari di apertura dalle ore 9:00 alle ore 22:00		WACC	3,78%

Tabella 13 – Soluzione conservativa con Agonismo – Durata concessione 25 anni

La soluzione presenta un VAN di € 250.688 ed un TIR del 5,86%. Il payback period (PBP) si attesta a 145 anni, mentre il payback period attualizzato (APBP) si attesta a 22 anni (il WACC è del 3,78%).

Anni	Anno	Ricavi affitto campi	Ricavi Pubblicitari	Contributo Comunale	Ricavi Tornei	Ricavi Bar	Ricavi Tessere	Ricavi vari	Ricavi Centro Sportivo	Spese Energia riscaldamento	Spese Maestri	Manutenzioni ordinarie	Spese Amministrative	Altre spese	Canone di Concessione	Manutenzione Verde	Costi Centro Sportivo
A regime		€ 162 636	€ 15 000	€ 18 629	€ 15 000	€ 4 800	€ 2 000	€ 1 200	€ 219 265	35 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €	4 800 €	2 500 €	6 000 €	€ 88 300
1	2022	€ 32 527	€ 3 000	€ 18 629	€ -	€ 2 400	€ 1 000	€ 240	€ 57 796	3 500 €	2 000 €	1 000 €	5 000 €	480 €	2 500 €	6 000 €	€ 20 480
2	2023	€ 164 263	€ 15 150	€ 18 629	€ 15 150	€ 4 848	€ 2 020	€ 1 212	€ 221 272	35 350 €	20 200 €	10 100 €	10 100 €	4 848 €	2 525 €	6 060 €	€ 89 183
3	2023	€ 165 905	€ 15 302	€ 18 629	€ 15 302	€ 4 896	€ 2 040	€ 1 224	€ 223 298	35 704 €	20 402 €	10 201 €	10 201 €	4 896 €	2 550 €	6 121 €	€ 90 075
4	2024	€ 167 564	€ 15 455	€ 18 629	€ 15 455	€ 4 945	€ 2 061	€ 1 236	€ 225 345	36 061 €	20 606 €	10 303 €	10 303 €	4 945 €	2 576 €	6 182 €	€ 90 976
5	2025	€ 169 240	€ 15 609	€ 18 629	€ 15 609	€ 4 995	€ 2 081	€ 1 249	€ 227 412	36 421 €	20 812 €	10 406 €	10 406 €	4 995 €	2 602 €	6 244 €	€ 91 885
6	2026	€ 170 932	€ 15 765	€ 18 629	€ 15 765	€ 5 045	€ 2 102	€ 1 261	€ 229 500	36 785 €	21 020 €	10 510 €	10 510 €	5 045 €	2 628 €	6 306 €	€ 92 804
7	2027	€ 172 642	€ 15 923	€ 18 629	€ 15 923	€ 5 095	€ 2 123	€ 1 274	€ 231 608	37 153 €	21 230 €	10 615 €	10 615 €	5 095 €	2 654 €	6 369 €	€ 93 732
8	2028	€ 174 368	€ 16 082	€ 18 629	€ 16 082	€ 5 146	€ 2 144	€ 1 287	€ 233 738	37 525 €	21 443 €	10 721 €	10 721 €	5 146 €	2 680 €	6 433 €	€ 94 670
9	2029	€ 176 112	€ 16 243	€ 18 629	€ 16 243	€ 5 198	€ 2 166	€ 1 299	€ 235 889	37 900 €	21 657 €	10 829 €	10 829 €	5 198 €	2 707 €	6 497 €	€ 95 616
10	2030	€ 177 873	€ 16 405	€ 18 629	€ 16 405	€ 5 250	€ 2 187	€ 1 312	€ 238 062	38 279 €	21 874 €	10 937 €	10 937 €	5 250 €	2 734 €	6 562 €	€ 96 572
11	2031	€ 188 634	€ 17 398	€ 18 629	€ 17 398	€ 5 567	€ 2 320	€ 1 392	€ 251 338	39 435 €	22 534 €	11 267 €	11 267 €	5 408 €	2 762 €	6 760 €	€ 99 434
12	2032	€ 190 521	€ 17 572	€ 18 629	€ 17 572	€ 5 623	€ 2 343	€ 1 406	€ 253 665	39 829 €	22 760 €	11 380 €	11 380 €	5 462 €	2 789 €	6 828 €	€ 100 428
13	2033	€ 192 426	€ 17 747	€ 18 629	€ 17 747	€ 5 679	€ 2 366	€ 1 420	€ 256 015	40 228 €	22 987 €	11 494 €	11 494 €	5 517 €	2 817 €	6 896 €	€ 101 432
14	2034	€ 194 350	€ 17 925	€ 18 629	€ 17 925	€ 5 736	€ 2 390	€ 1 434	€ 258 389	40 630 €	23 217 €	11 609 €	11 609 €	5 572 €	2 845 €	6 965 €	€ 102 447
15	2035	€ 196 294	€ 18 104	€ 18 629	€ 18 104	€ 5 793	€ 2 414	€ 1 448	€ 260 787	41 036 €	23 449 €	11 725 €	11 725 €	5 628 €	2 874 €	7 035 €	€ 103 471
16	2036	€ 198 256	€ 18 285	€ 18 629	€ 18 285	€ 5 851	€ 2 438	€ 1 463	€ 263 208	41 447 €	23 684 €	11 842 €	11 842 €	5 684 €	2 902 €	7 105 €	€ 104 506
17	2037	€ 200 239	€ 18 468	€ 18 629	€ 18 468	€ 5 910	€ 2 462	€ 1 477	€ 265 654	41 861 €	23 921 €	11 960 €	11 960 €	5 741 €	2 931 €	7 176 €	€ 105 551
18	2038	€ 202 241	€ 18 653	€ 18 629	€ 18 653	€ 5 969	€ 2 487	€ 1 492	€ 268 124	42 280 €	24 160 €	12 080 €	12 080 €	5 798 €	2 961 €	7 248 €	€ 106 606
19	2039	€ 204 264	€ 18 839	€ 18 629	€ 18 839	€ 6 029	€ 2 512	€ 1 507	€ 270 619	42 702 €	24 401 €	12 201 €	12 201 €	5 856 €	2 990 €	7 320 €	€ 107 672
20	2040	€ 206 306	€ 19 028	€ 18 629	€ 19 028	€ 6 089	€ 2 537	€ 1 522	€ 273 139	43 129 €	24 645 €	12 323 €	12 323 €	5 915 €	3 020 €	7 394 €	€ 108 749
21	2041	€ 218 292	€ 20 133	€ 18 629	€ 20 133	€ 6 443	€ 2 684	€ 1 611	€ 287 925	44 415 €	25 380 €	12 690 €	12 690 €	6 091 €	3 050 €	7 614 €	€ 111 930
22	2042	€ 220 475	€ 20 334	€ 18 629	€ 20 334	€ 6 507	€ 2 711	€ 1 627	€ 290 618	44 859 €	25 634 €	12 817 €	12 817 €	6 152 €	3 081 €	7 690 €	€ 113 050
23	2043	€ 222 680	€ 20 538	€ 18 629	€ 20 538	€ 6 572	€ 2 738	€ 1 643	€ 293 338	45 308 €	25 890 €	12 945 €	12 945 €	6 214 €	3 112 €	7 767 €	€ 114 180
24	2044	€ 224 906	€ 20 743	€ 18 629	€ 20 743	€ 6 638	€ 2 766	€ 1 659	€ 296 085	45 761 €	26 149 €	13 074 €	13 074 €	6 276 €	3 143 €	7 845 €	€ 115 322
25	2045	€ 227 155	€ 20 951	€ 18 629	€ 20 951	€ 6 704	€ 2 793	€ 1 676	€ 298 859	46 218 €	26 410 €	13 205 €	13 205 €	6 339 €	3 174 €	7 923 €	€ 116 475
		4 658 466 €	429 652 €	465 725 €	426 652 €	138 929 €	57 887 €	34 372 €	6 211 683 €	973 816 €	556 466 €	278 233 €	282 233 €	133 552 €	70 608 €	172 340 €	2 467 247 €

Tabella 14- Riepilogo ricavi e spese a regime – soluzione conservativa con agonismo

Ricavi			Spese	
Ricavi affitto campi	4 658 466,13 €		Spese Energia riscaldamento	973 815,61
Ricavi Pubblicitari	429 651,88 €		Spese Maestri	556 466,06
Contributo Comunale	465 725,16 €		Manutenzioni ordinarie	278 233,03
Ricavi Tornei	426 651,88 €		Spese Amministrative	282 233,03
Ricavi vari	34 372,15 €		Altre spese	133 551,86
Ricavi Bar	138 928,60 €		Canone di Concessione	70 608,00
Ricavi Tessere	57 886,92 €		Manutenzione Verde	172 339,82
Totale Ricavi	6 211 682,72 €		Totale	2 467 247,41
Spese Personale			Finanziamento	
Costo Personale	1 351 395,66 €		Totale Capitale	879 492,02
Oneri Sociali	391 634,46 €		Totale Interessi	313 888,96
T.F.R.	100 003,28 €		Totale	1 193 380,98
Totale	1 843 033,40 €		Coinvolgimento del Comune	
Spese Immobilizzazioni			Contributo Comunale	465 725,16
Totale Opere a base d'appalto	833 910 €		Canone di Concessione	- 70 608,00
Somme a disposizione dell'Amministrazione	236 466 €		Totale Netto	395 117,16
Spese Presentazione Proposta = 2,5%	28 989 €			
Totale	1 099 365 €			
Totale ricavi	6 211 682,72 €			
Totale spese	5 409 645,83 €			
Interessi sul Mutuo	313 888,96 €			
Imposte e tasse	107 547,38 €			
Utile	380 600,54 €			

Tabella 15- Riepilogo totale ricavi e spese

CONTO ECONOMICO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
A) Valore della produzione:																									
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	57 796	221 272	223 298	225 345	227 412	229 500	231 608	233 738	235 889	238 062	251 338	253 665	256 015	258 389	260 787	263 208	265 654	268 124	270 619	273 139	287 925	290 618	293 338	296 085	298 859
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	57 796	221 272	223 298	225 345	227 412	229 500	231 608	233 738	235 889	238 062	251 338	253 665	256 015	258 389	260 787	263 208	265 654	268 124	270 619	273 139	287 925	290 618	293 338	296 085	298 859
B) Costi della produzione:																									
6) per materie prime, sussidiarie e prodotti finiti	20 480	89 183	90 075	90 976	91 885	92 804	93 732	94 670	95 616	96 572	99 434	100 428	101 432	102 447	103 471	104 506	105 551	106 606	107 672	108 749	111 930	113 050	114 180	115 322	116 475
a) salari e stipendi	0	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	42 461	42 885	43 314	43 747	44 185	44 627	45 073	45 524	45 979	46 439	46 903	47 372	47 846	48 324	48 808	49 296	49 789	50 287	50 789
b) oneri sociali	0	11 708	11 825	11 943	12 063	12 183	12 305	12 428	12 552	12 678	12 805	12 933	13 062	13 193	13 325	13 458	13 593	13 728	13 866	14 004	14 144	14 286	14 429	14 573	14 719
c) trattamento di fine rapporto	0	2 990	3 019	3 050	3 080	3 111	3 142	3 174	3 205	3 237	3 270	3 302	3 335	3 369	3 402	3 436	3 471	3 506	3 541	3 576	3 612	3 648	3 684	3 721	3 758
Totale 9) Costi per il personale	0	55 098	55 648	56 205	56 767	57 335	57 908	58 487	59 072	59 663	60 259	60 862	61 471	62 085	62 706	63 333	63 967	64 606	65 252	65 905	66 564	67 229	67 902	68 581	69 267
10) Ammortamenti e svalutazioni:																									
a) Ammortam. immobilizzazioni materiali	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975
Totale 10) Ammortamenti e svalutazioni	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975	43 975
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	64 455	188 255	189 698	191 155	192 627	194 113	195 615	197 131	198 663	200 210	203 668	205 265	206 877	208 506	210 152	211 814	213 492	215 187	216 899	218 628	222 469	224 254	226 057	227 877	229 716
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(6 658)	33 017	33 600	34 190	34 785	35 386	35 994	36 607	37 227	37 852	47 670	48 400	49 138	49 883	50 635	51 395	52 162	52 937	53 720	54 511	65 456	66 364	67 281	68 207	69 143

CONTO ECONOMICO																									
C) Proventi e oneri Finanziari:																									
17) Interessi e altri oneri finanziari:	(22 123)	(21 344)	(20 684)	(20 008)	(19 314)	(18 604)	(17 876)	(17 129)	(16 364)	(15 580)	(14 776)	(13 952)	(13 107)	(12 241)	(11 354)	(10 445)	(9 512)	(8 557)	(7 577)	(6 573)	(5 544)	(4 489)	(3 408)	(2 300)	(1 164)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	(22 123)	(21 344)	(20 684)	(20 008)	(19 314)	(18 604)	(17 876)	(17 129)	(16 364)	(15 580)	(14 776)	(13 952)	(13 107)	(12 241)	(11 354)	(10 445)	(9 512)	(8 557)	(7 577)	(6 573)	(5 544)	(4 489)	(3 408)	(2 300)	(1 164)
C+/-D+/-E)	(28 781)	11 673	12 916	14 182	15 471	16 782	18 118	19 478	20 863	22 273	32 894	34 448	36 031	37 641	39 281	40 950	42 650	44 380	46 143	47 937	59 912	61 875	63 873	65 907	67 979
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0	2 314	2 813	3 434	3 682	3 737	3 793	3 849	3 906	3 963	4 446	4 509	4 573	4 638	4 703	4 769	4 836	4 904	4 972	5 041	5 580	5 656	5 732	5 809	5 887
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(28 781)	9 359	10 103	10 748	11 789	13 046	14 325	15 629	16 957	18 309	28 448	29 939	31 457	33 003	34 578	36 181	37 814	39 477	41 171	42 896	54 332	56 219	58 141	60 098	62 091

Tabella 16 - Conto Economico – soluzione conservativa con agonismo

STATO PATRIMONIALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
ATTIVO																														
II - Immobilizzazioni materiali:	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365
a) deduce fondo di ammortamento	43 975	87 949	131 924	175 898	219 873	263 848	307 822	351 797	395 771	439 746	483 721	527 695	571 670	615 644	659 619	703 594	747 568	791 543	835 517	879 492	923 467	967 441	1 011 416	1 055 390	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365	1 099 365
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1 055 390	1 011 416	967 441	923 467	879 492	835 517	791 543	747 568	703 594	659 619	615 644	571 670	527 695	483 721	439 746	395 771	351 797	307 822	263 848	219 873	175 898	131 924	87 949	43 975	0	0	0	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1 055 390	1 011 416	967 441	923 467	879 492	835 517	791 543	747 568	703 594	659 619	615 644	571 670	527 695	483 721	439 746	395 771	351 797	307 822	263 848	219 873	175 898	131 924	87 949	43 975	0	0	0	0	0	0
C) Attivo Circolante:																														
II - Crediti																														
- esigibili entro 12 mesi	4 816	18 439	20 922	21 592	22 385	22 807	23 038	23 271	23 506	23 744	24 908	25 585	25 844	26 106	26 370	26 637	26 907	27 180	27 455	27 734	29 035	29 798	30 100	30 406	30 714	5 887	0	0	0	0
- esigibili oltre 12 mesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE CREDITI	4 816	18 439	20 922	21 592	22 385	22 807	23 038	23 271	23 506	23 744	24 908	25 585	25 844	26 106	26 370	26 637	26 907	27 180	27 455	27 734	29 035	29 798	30 100	30 406	30 714	5 887	0	0	0	0
IV - Disponibilità Liquide:	(31 851)	11 660	39 806	69 886	99 850	130 569	162 064	194 146	226 822	260 097	302 398	345 311	389 350	434 101	479 572	525 769	572 700	620 373	668 794	717 970	777 212	837 224	898 578	960 815	1 023 947	967 029	906 104	838 623	770 468	701 631
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	(27 035)	30 099	60 728	91 478	122 235	153 376	185 101	217 417	250 329	283 842	327 306	370 896	415 193	460 206	505 942	552 406	599 607	647 553	696 249	745 704	806 247	867 023	928 678	991 221	1 054 661	972 916	906 104	838 623	770 468	701 631
TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	1 028 355	1 041 515	1 028 169	1 014 945	1 001 727	988 893	976 644	964 985	953 922	943 461	942 951	942 566	942 889	943 927	945 688	948 178	951 404	955 375	960 097	965 577	982 145	998 947	1 016 627	1 035 196	1 054 661	972 916	906 104	838 623	770 468	701 631
PASSIVO																														
A) Patrimonio Netto:																														
I - Capitale Sociale	109 937	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873	219 873
VI - Riserve statutarie	0	0	(28 781)	(19 422)	(9 319)	1 429	13 218	26 263	40 589	56 218	73 175	91 484	119 932	149 871	181 329	214 332	248 910	285 091	322 904	362 381	403 551	446 447	500 779	556 998	615 139	675 236	737 328	667 368	596 710	525 344
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(28 781)	9 359	10 103	10 748	11 789	13 046	14 325	15 629	16 957	18 309	28 448	29 939	31 457	33 003	34 578	36 181	37 814	39 477	41 171	42 896	54 332	56 219	58 141	60 098	62 091	(69 959)	(70 659)	(71 365)	(72 079)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(28 781)	9 359	10 103	10 748	11 789	13 046	14 325	15 629	16 957	18 309	28 448	29 939	31 457	33 003	34 578	36 181	37 814	39 477	41 171	42 896	54 332	56 219	58 141	60 098	62 091	(69 959)	(70 659)	(71 365)	(72 079)	(72 800)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	81 156	200 451	210 554	221 302	233 091	246 136	260 462	276 091	293 048	311 357	339 805	369 744	401 202	434 205	468 783	504 964	542 777	582 254	623 424	666 320	720 652	776 871	835 012	895 109	957 201	887 241	816 583	745 217	673 138	600 338
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	2 990	6 009	9 059	12 139	15 250	18 392	21 566	24 771	28 008	31 278	34 580	37 916	41 284	44 687	48 123	51 594	55 100	58 640	62 216	65 828	69 476	73 160	76 881	80 640	84 436	88 270	92 142	96 053	100 003
D) Debiti:																														
- con scadenza entro 12 mesi	93 456	10 722	1																											

20. La soluzione alternativa con Padel

Aspetti peculiari della soluzione

Dotazioni

La soluzione prevede il rifacimento dei campi esterni ed interni, l'adeguamento della struttura alle normative e il risanamento delle strutture esistenti (teli di copertura, tribune etc.). I due campi coperti destinati al tennis verranno sostituiti con due campi destinati al padel. Nel quadro economico viene previsto di sostituire le dotazioni e gli arredi del centro sportivo. Al termine dell'intervento avremo a disposizione due campi da tennis scoperti e due campi da padel coperti. Si potranno disputare sia tornei di padel che di tennis a livello agonistico.

Finanziamenti

Si ipotizza che il capitale sociale (20%) venga versato in due tranches una del 65% nel primo anno ed una del 35% nel secondo anno. Il finanziamento da terzi ammonta all'80% dell'investimento

Manutenzioni

Essendovi le strutture del Padel, si ipotizza un costo di manutenzione leggermente più alto rispetto alle altre due soluzioni (€ 12.500 annui)

Tornei e pubblicità

Essendo un centro destinato a due sport, si presume che i ricavi dai tornei siano di € 10.000, e i ricavi per la pubblicità siano di € 10.000

DURATA CONCESSIONE

Durata della concessione 25 anni

PRIMO ANNO DI ATTIVITÀ

Si ipotizza che il primo anno sia i ricavi che le spese di gestione non vengano conseguiti per intero, ma per una percentuale ridotta, si veda tabella 12.

Investimento previsto

Totale Lavori	€ 810.000
Totale somme a disposizione dell'amministrazione	€ 194.257,32
Totale intervento al netto di iva	1.004.257,32
Spese presentazione proposta	€ 25.106,43
Totale complessivo al netto di iva	€ 1.029.363,76
IVA indetraibile	€ 131.642,09
Totale con IVA	€ 1.161.005,85

Contributo comunale massimo (al netto di IVA) ex art 180 comma 6: **€ 492.086,09**

		Giorni di utilizzo potenziali	Ore giornaliere	Ore Potenziali	% inutilizzo causa eventi atmosferici	Ore potenzialmente vendibili	Ore usate per Tornei	Ore Potenzialmente vendibili	% di sfitto	Ore vendute	% su potenziali	Prezzo orario	Fatturato Totale
1	Campo 1 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
2	Campo 2 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
3	Campo 3 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	32,00 €	20 505,60 €
4	Campo 4 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	32,00 €	20 505,60 €
5	Campo 1 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
6	Campo 2 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
7	Campo 3 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	32,00 €	25 632,00 €
8	Campo 4 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	32,00 €	25 632,00 €
9	Campo 1 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
10	Campo 2 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
11	Campo 3 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	32,00 €	19 992,96 €
12	Campo 4 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	32,00 €	19 992,96 €
13	Sovrapprezzo Maestro	352	2	704		704		704	5%	669	95%	30,00 €	20 064,00 €
				18 304	33%	13 059	728	12 331	41%	6 061	39%	23,50 €	181 235,52 €

GIORNI	352	VAN	309 547 €
ORE	13	TIR	6,20%
CAMPI	4	PBP	13,98
TOTALE ORE	18304	APBP	21,00
		WACC	3,78%

Orari di apertura dalle ore 9:00 alle ore 22:00

Tabella 18 – Soluzione con Padel – **Durata concessione 25 anni**

Con questi dati si otterrebbe una VAN positivo di € 309.547, un TIR del 6,20%, un payback period (PBP) di 14 anni, un Payback period attualizzato (APBP) di 21 anni (utilizzando un WACC del 3,78%).

Anni	Anno	Ricavi affitto campi	Ricavi Pubblicitari	Contributo Comunale	Ricavi Tornei	Ricavi Bar	Ricavi Tessere	Ricavi vari	Ricavi Centro Sportivo	Spese Energia riscaldamento	Spese Maestri	Manutenzioni ordinarie	Spese Amministrative	Altre spese	Canone di Concessione	Manutenzione Verde	Costi Centro Sportivo
A regime		€ 181 236	€ 10 000	€ 19 683	€ 10 000	€ 4 800	€ 2 000	€ 1 200	€ 228 919	35 000 €	20 000 €	12 500 €	10 000 €	4 800 €	2 500 €	6 000 €	€ 90 800
1	2022	€ 36 247	€ 2 000	€ 19 683	€ -	€ 2 400	€ 1 000	€ 240	€ 61 571	3 500 €	2 000 €	1 250 €	5 000 €	480 €	2 500 €	6 000 €	€ 20 730
2	2023	€ 183 048	€ 10 100	€ 19 683	€ 10 100	€ 4 848	€ 2 020	€ 1 212	€ 231 011	35 350 €	20 200 €	12 625 €	10 100 €	4 848 €	2 525 €	6 060 €	€ 91 708
3	2023	€ 184 878	€ 10 201	€ 19 683	€ 10 201	€ 4 896	€ 2 040	€ 1 224	€ 233 125	35 704 €	20 402 €	12 751 €	10 201 €	4 896 €	2 550 €	6 121 €	€ 92 625
4	2024	€ 186 727	€ 10 303	€ 19 683	€ 10 303	€ 4 945	€ 2 061	€ 1 236	€ 235 259	36 061 €	20 606 €	12 879 €	10 303 €	4 945 €	2 576 €	6 182 €	€ 93 551
5	2025	€ 188 594	€ 10 406	€ 19 683	€ 10 406	€ 4 995	€ 2 081	€ 1 249	€ 237 415	36 421 €	20 812 €	13 008 €	10 406 €	4 995 €	2 602 €	6 244 €	€ 94 487
6	2026	€ 190 480	€ 10 510	€ 19 683	€ 10 510	€ 5 045	€ 2 102	€ 1 261	€ 239 592	36 785 €	21 020 €	13 138 €	10 510 €	5 045 €	2 628 €	6 306 €	€ 95 432
7	2027	€ 192 385	€ 10 615	€ 19 683	€ 10 615	€ 5 095	€ 2 123	€ 1 274	€ 241 791	37 153 €	21 230 €	13 269 €	10 615 €	5 095 €	2 654 €	6 369 €	€ 96 386
8	2028	€ 194 309	€ 10 721	€ 19 683	€ 10 721	€ 5 146	€ 2 144	€ 1 287	€ 244 012	37 525 €	21 443 €	13 402 €	10 721 €	5 146 €	2 680 €	6 433 €	€ 97 350
9	2029	€ 196 252	€ 10 829	€ 19 683	€ 10 829	€ 5 198	€ 2 166	€ 1 299	€ 246 256	37 900 €	21 657 €	13 536 €	10 829 €	5 198 €	2 707 €	6 497 €	€ 98 323
10	2030	€ 198 215	€ 10 937	€ 19 683	€ 10 937	€ 5 250	€ 2 187	€ 1 312	€ 248 521	38 279 €	21 874 €	13 671 €	10 937 €	5 250 €	2 734 €	6 562 €	€ 99 307
11	2031	€ 210 207	€ 11 599	€ 19 683	€ 11 599	€ 5 567	€ 2 320	€ 1 392	€ 262 366	39 435 €	22 534 €	14 084 €	11 267 €	5 408 €	2 762 €	6 760 €	€ 102 250
12	2032	€ 212 309	€ 11 715	€ 19 683	€ 11 715	€ 5 623	€ 2 343	€ 1 406	€ 264 793	39 829 €	22 760 €	14 225 €	11 380 €	5 462 €	2 789 €	6 828 €	€ 103 273
13	2033	€ 214 432	€ 11 832	€ 19 683	€ 11 832	€ 5 679	€ 2 366	€ 1 420	€ 267 244	40 228 €	22 987 €	14 367 €	11 494 €	5 517 €	2 817 €	6 896 €	€ 104 306
14	2034	€ 216 576	€ 11 950	€ 19 683	€ 11 950	€ 5 736	€ 2 390	€ 1 434	€ 269 719	40 630 €	23 217 €	14 511 €	11 609 €	5 572 €	2 845 €	6 965 €	€ 105 349
15	2035	€ 218 742	€ 12 069	€ 19 683	€ 12 069	€ 5 793	€ 2 414	€ 1 448	€ 272 220	41 036 €	23 449 €	14 656 €	11 725 €	5 628 €	2 874 €	7 035 €	€ 106 402
16	2036	€ 220 929	€ 12 190	€ 19 683	€ 12 190	€ 5 851	€ 2 438	€ 1 463	€ 274 745	41 447 €	23 684 €	14 802 €	11 842 €	5 684 €	2 902 €	7 105 €	€ 107 466
17	2037	€ 223 139	€ 12 312	€ 19 683	€ 12 312	€ 5 910	€ 2 462	€ 1 477	€ 277 296	41 861 €	23 921 €	14 950 €	11 960 €	5 741 €	2 931 €	7 176 €	€ 108 541
18	2038	€ 225 370	€ 12 435	€ 19 683	€ 12 435	€ 5 969	€ 2 487	€ 1 492	€ 279 872	42 280 €	24 160 €	15 100 €	12 080 €	5 798 €	2 961 €	7 248 €	€ 109 626
19	2039	€ 227 624	€ 12 560	€ 19 683	€ 12 560	€ 6 029	€ 2 512	€ 1 507	€ 282 474	42 702 €	24 401 €	15 251 €	12 201 €	5 856 €	2 990 €	7 320 €	€ 110 723
20	2040	€ 229 900	€ 12 685	€ 19 683	€ 12 685	€ 6 089	€ 2 537	€ 1 522	€ 285 102	43 129 €	24 645 €	15 403 €	12 323 €	5 915 €	3 020 €	7 394 €	€ 111 830
21	2041	€ 243 256	€ 13 422	€ 19 683	€ 13 422	€ 6 443	€ 2 684	€ 1 611	€ 300 521	44 415 €	25 380 €	15 862 €	12 690 €	6 091 €	3 050 €	7 614 €	€ 115 103
22	2042	€ 245 689	€ 13 556	€ 19 683	€ 13 556	€ 6 507	€ 2 711	€ 1 627	€ 303 330	44 859 €	25 634 €	16 021 €	12 817 €	6 152 €	3 081 €	7 690 €	€ 116 254
23	2043	€ 248 145	€ 13 692	€ 19 683	€ 13 692	€ 6 572	€ 2 738	€ 1 643	€ 306 166	45 308 €	25 890 €	16 181 €	12 945 €	6 214 €	3 112 €	7 767 €	€ 117 417
24	2044	€ 250 627	€ 13 829	€ 19 683	€ 13 829	€ 6 638	€ 2 766	€ 1 659	€ 309 031	45 761 €	26 149 €	16 343 €	13 074 €	6 276 €	3 143 €	7 845 €	€ 118 591
25	2045	€ 253 133	€ 13 967	€ 19 683	€ 13 967	€ 6 704	€ 2 793	€ 1 676	€ 311 924	46 218 €	26 410 €	16 507 €	13 205 €	6 339 €	3 174 €	7 923 €	€ 119 777
		5 191 212 €	286 435 €	492 086 €	284 435 €	138 929 €	57 887 €	34 372 €	6 485 355 €	973 816 €	556 466 €	347 791 €	282 233 €	133 552 €	70 608 €	172 340 €	2 536 806 €

Tabella 19- Riepilogo ricavi e spese a regime- Soluzione alternativa con Padel

Ricavi			Spese	
Ricavi affitto campi	5 191 212,12 €		Spese Energia riscaldamento	973 815,61
Ricavi Pubblicitari	286 434,59 €		Spese Maestri	556 466,06
Contributo Comunale	492 086,09 €		Manutenzioni ordinarie	347 791,29
Ricavi Tornei	284 434,59 €		Spese Amministrative	282 233,03
Ricavi vari	34 372,15 €		Altre spese	133 551,86
Ricavi Bar	138 928,60 €		Canone di Concessione	70 608,00
Ricavi Tessere	57 886,92 €		Manutenzione Verde	172 339,82
Totale Ricavi	6 485 355,05 €		Totale	2 536 805,67
Spese Personale			Finanziamento	
Costo Personale	1 351 395,66 €		Totale Capitale	928 804,68
Oneri Sociali	391 634,46 €		Totale Interessi	331 488,56
T.F.R.	100 003,28 €		Totale	1 260 293,23
Totale	1 843 033,40 €		Coinvolgimento del Comune	
			Contributo Comunale	492 086,09
Spese Immobilizzazioni			Canone di Concessione	- 70 608,00
Totale Opere a base d'appalto	891 000 €		Totale Netto	421 478,09
Somme a disposizione dell'Amministrazione	239 376 €			
Spese Presentazione Proposta = 2,5%	30 630 €		Interessi passivi	
Totale	1 161 006 €		Interessi su esposizione bancaria	137,27
			Interessi su mutuo	331 488,56
			Totale interessi	331 625,83
Totale ricavi	6 485 355,05 €			
Totale spese	5 540 844,92 €			
Interessi sul Mutuo	331 488,56 €			
Interessi su esposizione bancaria	137,27 €			
Imposte e tasse	114 249,89 €			
Utile	498 634,41 €			

Tabella 20- Riepilogo totale ricavi e spese

21. Conclusioni sulle alternative progettuali

In conclusione alla seconda parte della relazione, analizzando le alternative progettuali individuate e assumendo parametri comparabili per le tre alternative proposte, risulta che le stesse siano sostenibili dal punto di vista economico-finanziario.

Il periodo di rientro dell'investimento consente di assumere una durata della concessione di 25 anni, come periodo adeguato a consentire una pianificazione economico-finanziaria in grado di rispettare gli impegni assunti.

Come si rileva dalle informazioni riportate nelle tabelle delle pagine precedenti, nelle alternative progettuali si ottiene un VAN positivo e un TIR di progetto in grado di remunerare il capitale investito.

Le manutenzioni ordinarie (sia del centro, che del verde) rappresentano un aspetto critico e sono previste a carico del Concessionario in tutte le soluzioni prospettate.

L'amministrazione comunale, in data 15 aprile 2021, in relazione all'analisi costi-benefici e alle scelte strategiche, dopo aver analizzato quanto previsto dall'analisi economico-finanziaria, ha ritenuto quale scelta migliore la soluzione conservativa con agonismo.

Pertanto nella terza parte della relazione si provvederà a sviluppare l'indirizzo per la seconda alternativa, individuando gli aspetti peculiari e le prospettive ad essa connesse, il PEF per tener conto delle giuste esigenze dell'Amministrazione Comunale e della sostenibilità economico-finanziaria da parte del Concessionario.

Le manutenzioni straordinarie sono legate alle alternative progettuali tecniche; nella terza parte saranno considerate come elemento di analisi economico-finanziaria, essendo ritenute rilevanti sia in relazione alla durata della concessione (25 anni) che all'esigenza di mantenere adeguati livelli qualitativi per tutta la durata della stessa evitando il decadimento del bene con conseguente perdita di valore al termine della concessione.



III parte . *Relazione di indirizzo dello strumento contrattuale*

22. Strumento contrattuale per l'affidamento della gestione

La scelta dello strumento contrattuale per l'affidamento della gestione parte, tra le altre, dalla necessità di effettuare un intervento manutentivo importante per ripristinare alcune strutture ammalorate e conseguentemente trovare un partner in grado di valorizzare e sfruttare al meglio il centro sportivo.

Secondo quanto stabilito nell'articolo 3 comma 1 lettera eee), il «contratto di partenariato pubblico privato» è il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore²⁶.

A seguito delle modifiche del codice dei contratti è stata introdotta nell'articolo 180 un'ulteriore definizione di Partenariato Pubblico Privato, che si riferisce al c.d. "Partenariato a tariffazione sulla P.A."

Il Partenariato può avere diverse forme contrattuali, ricomprendendo contratti per la realizzazione, la trasformazione, la manutenzione e la gestione operativa di un'opera, prevedendo la copertura dei costi relativi all'investimento nell'infrastruttura, attraverso il suo sfruttamento economico. Lo scopo del PPP è quello di razionalizzare la realizzazione, la trasformazione, o la manutenzione di un'infrastruttura conseguendo benefici, sia economici che qualitativi, cogliendo le sinergie tra privato e pubblico; il codice dei contratti pubblici, all'articolo 180 comma 8, indica quali modelli specifici rientrano nel PPP: "...la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere e servizi che presentano le caratteristiche di cui ai commi precedenti".

23. Opere calde, tiepide, fredde

Una fondamentale distinzione esistente nel partenariato pubblico privato riguarda le modalità gestionali dell'opera, e "si ritrova la distinzione tra opere destinate prioritariamente ai cittadini-utenti che pagano una tariffa per l'utilizzazione dell'infrastruttura (c.d. opere calde) e opere destinate alla utilizzazione diretta della pubblica amministrazione in quanto funzionali alla gestione di servizi pubblici (c.d. opere fredde)"²⁷.... A metà strada tra le due categorie appena descritte si posizionano le opere tiepide, tra le quali rientrano ad esempio gli asili nido e gli impianti sportivi, caratterizzate da rendimenti che non consentono la copertura integrale

²⁶ Fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis, del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, si applicano, per i soli profili di tutela della finanza pubblica, i contenuti delle decisioni Eurostat;

²⁷ Niccolai M. – Tortorella W. A cura di, Partenariato Pubblico Privato e Project Finance – Maggioli, 2019

delle spese legate alla gestione²⁸.”

La gestione degli impianti sportivi spesso non consente di coprire integralmente le spese originate dalla gestione, pertanto, nell'interesse pubblico, l'ente può decidere di contribuire alla gestione per consentire alla comunità di usufruire di un impianto sportivo in grado di consentire la pratica sportiva agonistica e lo sviluppo psico-fisico della popolazione in contesti positivi e portatori di valori etici e morali.

Per la realizzazione di un'opera, l'ente pubblico può erogare un contributo, **contribuendo al miglioramento del rating dell'investimento stesso e agevolandone la bancabilità**. I contributi possono finanziare l'investimento ed essere erogati durante la fase di costruzione in base ai SAL effettuati, oppure al termine dell'opera, oppure finanziare la gestione ed essere erogati durante la concessione. L'attuale formulazione degli articoli 180 comma 6 e dell'articolo 165 comma 2 recitano: “..... Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. A titolo di contributo può essere riconosciuto un diritto di godimento, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Le modalità di utilizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.”

Pertanto il **contributo massimo ammissibile è del 49% del costo complessivo dell'investimento**.



Figura 16: Opere calde, tiepide, fredde

²⁸ Si veda nota 27 (Niccolai)

24. Tipologie di affidamento

Tra le tipologie di affidamento possibili si procede alla valutazione del partenariato pubblico privato.

Il PPP prevede la collaborazione con il privato nella realizzazione di un'opera pubblica ed è caratterizzato dalla presenza di alcuni elementi:

- a) un contratto di lungo periodo tra l'Ente Pubblico e il privato;
- b) la costruzione di una nuova infrastruttura, o **la ristrutturazione di una esistente**, atta a fornire servizi con una qualità ed una quantità determinata in sede contrattuale;
- c) l'esistenza dell'interesse pubblico nella realizzazione dell'opera o nella fornitura dei servizi;

Particolare importanza viene attribuita al punto b) in quanto (come anche previsto dall'articolo 180 comma 3 del D. lgs 50/2016), il mancato rispetto di questi standard costituisce valida ragione per la riduzione o l'annullamento del canone che l'ente pubblico si era impegnato a versare in sede contrattuale.

La definizione di contratto di partenariato pubblico privato si trova **all'articolo 3 comma 1 lettera eee)** del D. Lgs. 50/2016 che recita: *"contratto di partenariato pubblico privato, il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore..."*²⁹

*"Ciò che caratterizza un contratto di PPP, differenziandolo dal contratto d'appalto, è la ripartizione del rischio tra amministrazione e operatore economico. Nell'esecuzione del contratto d'appalto quest'ultimo sopporta il rischio di costruzione, ovvero il rischio imprenditoriale derivante dall'errata valutazione dei costi di costruzione, da una cattiva gestione degli stessi, da inadempimenti contrattuali di fornitori o subappaltatori o da cause di forza maggiore. Nei contratti di PPP, invece, al rischio proprio dell'appalto **si aggiunge il rischio operativo legato alla gestione dei lavori o servizi**, cioè la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per l'operazione e, quindi, di subire perdite derivanti da squilibri che si possono generare sia dal lato della domanda (ad esempio, una domanda di mercato inferiore a quella prevista), sia dal lato dell'offerta (la fornitura di servizi non in linea con la domanda di mercato). Nei contratti di PPP la parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare, in altri termini, una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dallo stesso non sia puramente nominale o trascurabile oppure all'incapacità di fornire, con continuità, l'opera alle condizioni previste nei documenti contrattuali, sopportando le perdite legate al mancato riconoscimento del canone. Pertanto, è necessario, sia per prevenire il contenzioso che per evitare un'allocazione solo formale dei rischi*

²⁹ Si veda D.lgs 50/2016, articolo 3 comma 1, lettera eee)

al privato, che i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'opera o del servizio oggetto del contratto di PPP siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al soggetto più in grado di farsene carico, fermo restando che l'operatore economico ne dovrà sopportare la maggioranza³⁰.

La nuova formulazione dell'articolo 180, al comma 2 dice: *“Nei contratti di partenariato pubblico privato, i ricavi di gestione dell'operatore economico provengono dal canone riconosciuto dall'ente concedente e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dal medesimo operatore economico, anche sotto forma di introito diretto della gestione del servizio ad utenza esterna. Nel caso di contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC), i ricavi di gestione dell'operatore economico possono essere determinati e pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica stabiliti contrattualmente, purché quantificabili in relazione ai consumi; la misura di miglioramento dell'efficienza energetica, calcolata conformemente alle norme in materia di attestazione della prestazione energetica degli immobili e delle altre infrastrutture energivore, deve essere resa disponibile all'amministrazione concedente a cura dell'operatore economico e deve essere verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, anche avvalendosi di apposite piattaforme informatiche adibite per la raccolta, l'organizzazione, la gestione, l'elaborazione, la valutazione e il monitoraggio dei consumi energetici. Il contratto di partenariato può essere utilizzato dalle amministrazioni concedenti per qualsiasi tipologia di opera pubblica. (comma così modificato dall'art. 8, comma 5, lettera c-quater), della legge n. 120 del 2020)”,* introduce la possibilità che il contratto di Partenariato Pubblico privato possa essere remunerato anche dal canone riconosciuto dall'ente concedente o da qualsiasi altra forma di contropartita economica, di fatto ampliando la possibilità di applicare il partenariato pubblico privato anche per quei servizi a tariffazione diretta sulla Pubblica Amministrazione e disciplinando il contratto di rendimento energetico (EPC). Pertanto costituiscono partenariato pubblico privato tutte le fattispecie che rientrano nell'articolo 3 comma 1 lettera eee), alle quali si aggiungono (o perlomeno vengono specificate meglio) quelle disciplinate dall'articolo 180 comma 2.

I rischi dell'investimento

I rischi, in primo luogo, sono costituiti da quello operativo anch'esso indicato dal d.lgs. 50/2016 all'articolo 3 comma 1, lettera zz): **“rischio operativo**, *il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o su entrambi, trasferito all'operatore economico. Si considera che l'operatore economico assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dall'operatore economico non sia puramente nominale o trascurabile;*³¹.

³⁰ Linee Guida n. 9 ANAC

³¹ Si veda D.lgs 50/2016 articolo 3 comma 1, lettera zz)

Pertanto il servizio oggetto del contratto deve essere reso in favore della collettività (anche se la stessa, a determinate condizioni, può contribuire), in ogni caso lo schema della convenzione deve essere formulato in modo tale che si realizzi il concreto trasferimento di almeno due dei tre rischi derivanti dal contratto stesso:

- **rischio di costruzione** (art. 3 comma 1 lettera aaa), *il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera;*
- **rischio di disponibilità** (art. 3 comma 1 lettera bbb); *il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti;*
- **rischio di domanda** (art. 3 comma 1 lettera ccc); *il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;*

Il trasferimento del rischio è disciplinato dall'articolo 180 del d.lgs. 50/2016 che al comma 3 stabilisce: *Nel contratto di partenariato pubblico privato il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera come definiti, rispettivamente, dall'articolo 3 comma 1, lettere aaa) bbb) ccc). Il contenuto del contratto è definito tra le parti in modo che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore economico, per eseguire il lavoro o fornire il servizio, dipenda dalla effettiva fornitura del servizio o utilizzabilità dell'opera o dal volume dei servizi erogati in corrispondenza della domanda e, in ogni caso, dal rispetto dei livelli di qualità contrattualizzati, purché la valutazione avvenga ex-ante. Con il contratto di partenariato pubblico privato sono altresì disciplinati anche i rischi, incidenti sui corrispettivi, derivanti da fatti non imputabili all'operatore economico.*

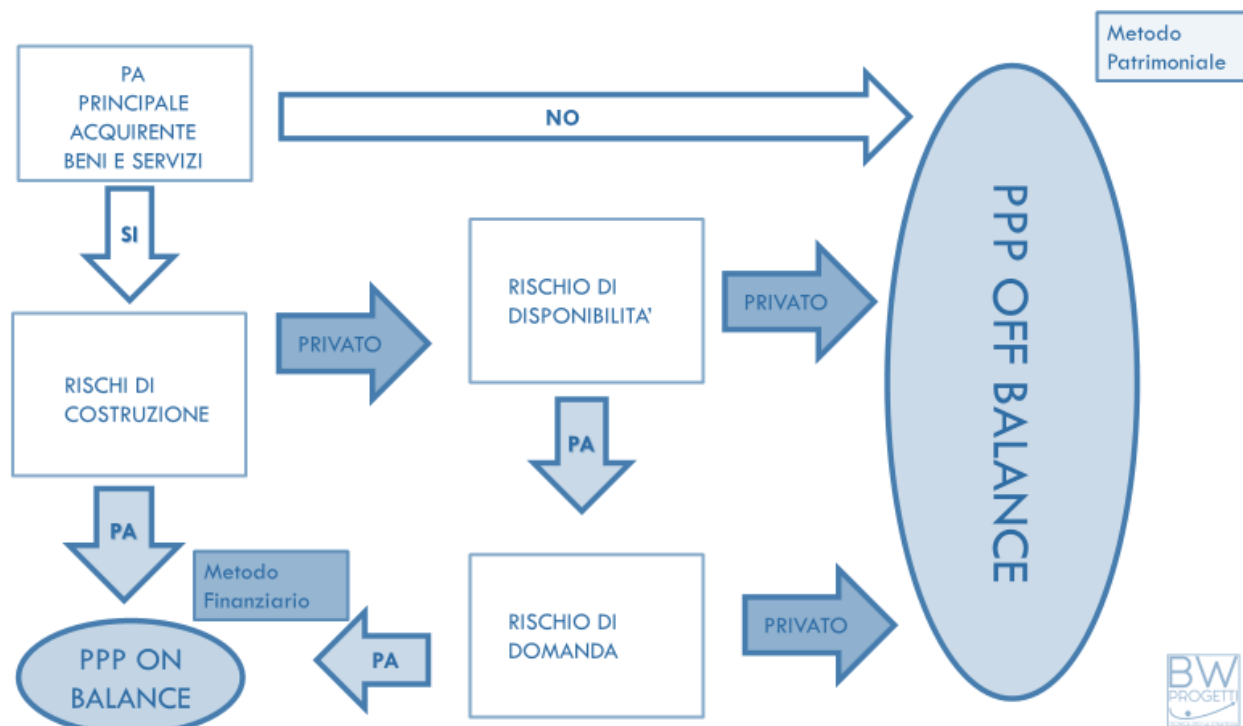


Figura 17 – Il trasferimento dei rischi e il PPP off balance

L'efficiente allocazione dei rischi è di cruciale importanza non solo nella fase di aggiudicazione di un contratto di PPP, ma anche per la corretta esecuzione delle prestazioni. Al fine di garantire una corretta gestione della fase di esecuzione del contratto e di una corretta contabilizzazione pubblica delle operazioni di PPP, nonché del conseguente impatto su deficit e debito pubblico, è indispensabile il mantenimento del rischio operativo in capo all'affidatario³².

25. Project Financing

Possiamo definire il Project financing come quell'operazione nella quale il finanziamento viene erogato in base ai flussi di cassa (cash flow) e alla redditività generata dal progetto stesso. **La principale garanzia di restituzione del debito contratto per la realizzazione dell'opera è quindi costituita dalla capacità dell'opera stessa di generare sufficienti flussi di cassa per ripagarlo e, allo stesso tempo, remunerare il capitale privato investito.**

Normalmente, per realizzare un'iniziativa in project financing, si crea quello che in gergo viene chiamato "ring fence", cioè attraverso la creazione di una società di progetto (SPV) e la separazione del patrimonio di quest'ultima da quello dei promotori. Questa separazione consente di valutare i flussi di cassa generati dal progetto in maniera indipendente rispetto all'attività svolta dai promotori in altre sedi.

L'articolo 182 del d.lgs. 50/2016 dice che "Il finanziamento dei contratti può avvenire utilizzando idonei strumenti quali, tra gli altri, la finanza di progetto. Il finanziamento può anche riguardare il conferimento di asset patrimoniali pubblici e privati. La remunerazione del capitale investito è definita nel contratto."

³² Si veda nota 27 (Niccolai)

L'articolo 183 del d.lgs. 50/2016 disciplina la finanza di progetto indicandone le caratteristiche:

Esistono due tipi di project financing:

- I. project financing ad **iniziativa pubblica**
- II. project financing ad **iniziativa privata (comma 15)**

- I. Al comma 1 viene prevista la facoltà **per le amministrazioni aggiudicatrici di utilizzare la finanza di progetto in alternativa alla concessione:**

“comma 1. Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della parte III, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti. In ogni caso per le infrastrutture afferenti le opere in linea, è necessario che le relative proposte siano ricomprese negli strumenti di programmazione approvati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.”

Il comma 2 prevede che l'amministrazione aggiudicatrice debba porre a base di gara un progetto di fattibilità da essa predisposto con proprio personale o eventualmente avvalendosi di personale esterno: *“comma 2. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 72 ovvero di cui all'articolo 36, comma 9, secondo l'importo dei lavori, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice. Il **progetto di fattibilità** da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.”*

Secondo quanto previsto dall'art. 183 comma 9 del d.lgs. 50/2016 il concorrente deve presentare un'offerta contenente:

1. progetto definitivo
2. bozza di convenzione
3. piano economico finanziario asseverato
4. specificazione delle caratteristiche della gestione
5. dare conto del preliminare coinvolgimento Istituto di Credito

Le spese di predisposizione dell'offerta non devono essere superiori al 2,5% del valore dell'investimento.

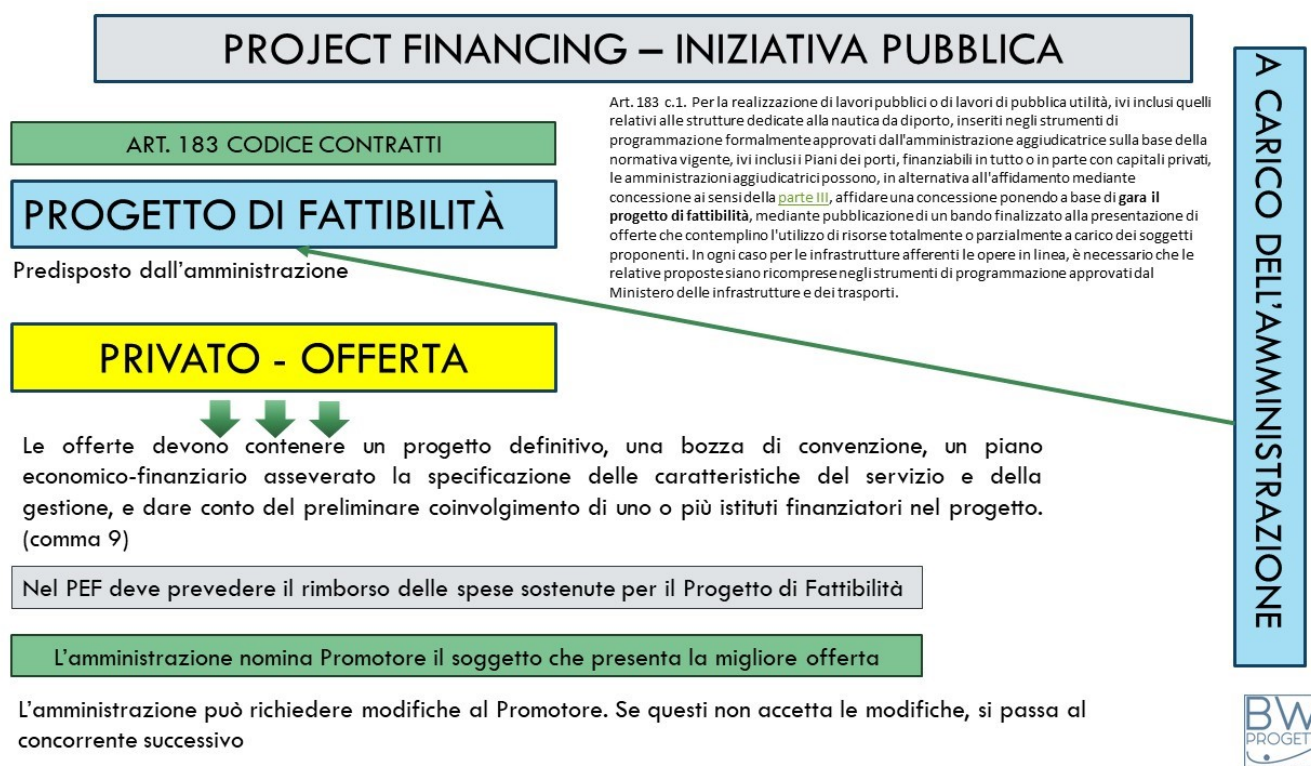


Figura 18: Project Financing ad iniziativa pubblica

II. Secondo quanto previsto dall'articolo 183 comma 15, gli operatori economici possono presentare una proposta per la realizzazione in concessione di lavori pubblici: *"Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici **proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità**, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. **La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.** Nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, il progetto di fattibilità deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori e del quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, deve contenere uno studio con la descrizione del progetto e i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente e deve essere integrato con le specifiche richieste dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con propri decreti. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17, dalla cauzione di cui all'articolo 93, e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara. **L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta.** A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione.*

Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, qualora non sia già presente negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, è inserito in tali strumenti di programmazione ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. **Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.** I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9".

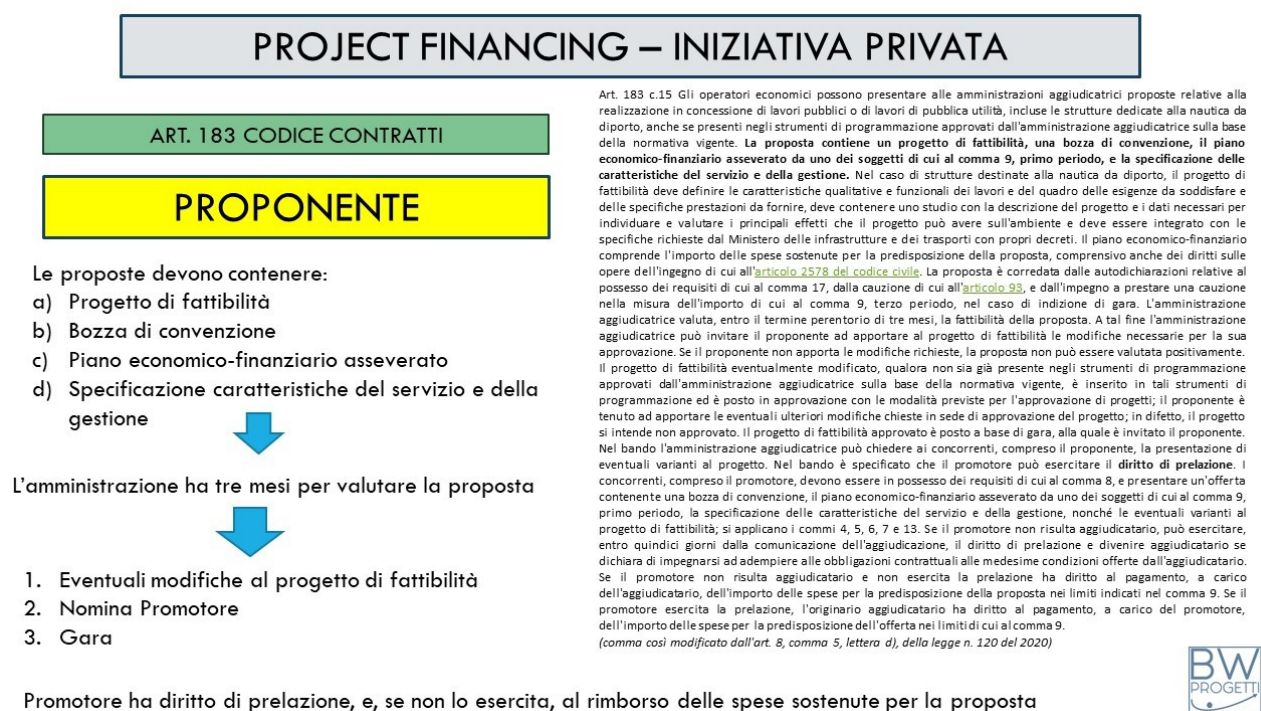


Figura 19: Project Financing ad iniziativa privata

Pertanto le principali differenze tra Project Financing ad iniziativa pubblica e Project Financing ad iniziativa privata sono costituite:

Project Financing iniziativa PUBBLICA	Project Financing di iniziativa PRIVATA
<p>L'Amministrazione deve predisporre il progetto di fattibilità;</p> <p>Il privato deve presentare un'offerta contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Progetto Definitivo</i> • PEF asseverato (con previsione dei costi sostenuti per il progetto di fattibilità) • Bozza di Convenzione • Specificazione caratteristiche del servizio e della gestione <p>Il promotore viene scelto in gara e l'amministrazione ha la facoltà di chiedere modifiche al progetto definitivo presentato. Qualora il promotore rifiuti, l'amministrazione può chiedere agli altri partecipanti in graduatoria (in questo caso il promotore ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la predisposizione dell'offerta).</p>	<p>Il Privato predisporre una proposta contenente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Progetto di Fattibilità</i> • PEF asseverato • Bozza di convenzione • Specificazione caratteristiche del servizio e della gestione <p>L'amministrazione deve valutare la proposta entro tre mesi dalla sua presentazione; può richiedere modifiche al progetto di fattibilità (nel caso di rifiuto la proposta non può essere accettata). Successivamente alle eventuali modifiche, il proponente viene nominato promotore e si indice la gara ponendo a base di gara il progetto di Fattibilità approvato.</p> <p>Il promotore ha diritto di prelazione e diritto al rimborso delle spese sostenute per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% dell'importo dell'investimento.</p>

Le altre principali tipologie contrattuali

26. Locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità

Secondo quanto stabilito dall'articolo 187 comma 1.: *“Per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo”.*

Una forma di partenariato è il c.d. leasing immobiliare in costruendo, uno strumento a disposizione degli enti locali per realizzare opere pubbliche con il coinvolgimento di soggetti privati. In questa particolare forma è previsto l'intervento di tre soggetti:

- a) il soggetto finanziatore
- b) Il soggetto realizzatore (costruttore)
- c) Il soggetto locatore (ente pubblico)

Secondo quanto stabilito dall'ANAC³³, “La locazione finanziaria è il contratto mediante il quale un locatore acquista un bene conforme alle esigenze del locatario e poi lo concede in locazione al medesimo, svolgendo così una funzione di intermediario finanziario; alla scadenza contrattuale il locatario utilizzatore può scegliere tra la restituzione del bene, ovvero il suo acquisto, mediante corresponsione del prezzo di riscatto.

Secondo quanto disposto dall'articolo 187 comma 2:” *Nei casi di cui al comma 1, il bando, ferme le altre indicazioni previste dal presente codice, determina i requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-*

³³ ANAC, Determinazione n.4 del 22 maggio 2013 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 134 del 10/06/2013)

realizzativi ed organizzativi di partecipazione, le caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera, i costi, i tempi e le garanzie dell'operazione, nonché i parametri di valutazione tecnica ed economico-finanziaria dell'offerta economicamente più vantaggiosa.”

Al comma 6 invece si stabilisce il livello minimo di progettazione da porre a base di gara che è costituito dal progetto di fattibilità: *“La stazione appaltante pone a base di gara **almeno un progetto di fattibilità**. L'aggiudicatario provvede alla predisposizione dei successivi livelli progettuali e all'esecuzione dell'opera.”*; pertanto con il contratto di leasing immobiliare in costruendo, una parte si obbliga a costruire un bene immobile rispondente ad esigenze funzionali dell'altra, finanziandone il costo a fronte del versamento di canoni periodici dalla controparte, che assume, altresì, il diritto di riscatto preordinato ad ottenere la piena proprietà dell'opera alla scadenza del contratto.

Come più volte posto in rilievo dalla giurisprudenza contabile, il leasing immobiliare per la realizzazione di opere pubbliche costituisce un'opportunità di coinvolgimento di capitali privati, a patto che vengano mantenute ferme le caratteristiche essenziali del contratto, che la realizzazione riguardi un'opera suscettibile di proprietà privata e che l'ente pubblico abbia la facoltà di riscattare il bene al termine del contratto.

Il ricorso al leasing immobiliare, in quanto forma di PPP, richiede una preventiva analisi di costi-benefici e di compatibilità con le norme per il coordinamento della finanza pubblica, atta a soppesarne la complessiva convenienza e la sostenibilità finanziaria sui bilanci futuri (cfr. ex multis Corte dei conti, sez. Emilia Romagna, n. 5/2012; sez. Veneto, n. 360/2011).

Ciò implica una valutazione preliminare di convenienza, da effettuarsi in base ai consueti parametri di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, fra il ricorso al partenariato pubblico privato in generale (project financing, leasing, concessione), il leasing in costruendo in particolare ed altre forme di finanziamento. A tal fine, dovrà essere condotta una verifica tecnica, anche mediante il calcolo del costo finanziario complessivo dell'operazione programmata, che deve essere certo e definito fin dal momento dell'aggiudicazione.

Quanto all'impatto sul bilancio pubblico, con specifico riguardo al leasing immobiliare, si rammenta che, affinché l'intervento possa essere qualificato off balance, è necessario fare riferimento ai criteri contenuti nelle decisioni Eurostat, cui rinvia l'art. 3, comma 15-ter del Codice.

Come rammentato nelle determinazioni dell'Autorità n. 2 del 2010 e n. 6 del 2011, per potersi ritenere che l'intervento realizzato tramite operazioni di leasing immobiliare sia considerabile quale partenariato pubblico-privato ai fini dell'impatto sulla contabilità pubblica, e, in particolare, per non essere incluso nel calcolo del disavanzo e del debito pubblico, rispetto ai tre rischi classificati dall'Eurostat (ossia di costruzione, di domanda e di disponibilità), almeno due – normalmente quelli di costruzione e di domanda/disponibilità negli interventi relativi alla realizzazione di opere pubbliche – devono pienamente sussistere in modo sostanziale e non solo formale a carico del privato (cfr., ad esempio, Corte dei conti, sez. Lombardia, n. 107/2012) .

In ogni caso, la corretta allocazione dei rischi è un elemento cruciale del leasing immobiliare in costruendo sia sotto il profilo della qualificazione dell'operazione come partenariato pubblico-privato sia per assicurare l'esecuzione e la fruizione dell'opera nei tempi e secondo le modalità pattuite. Il contratto dovrà disciplinare, pertanto, in maniera espressa detto profilo.

“A differenza del Project Financing il leasing in costruendo:

1. non è soggetto a valutazioni di sostenibilità economica e finanziaria. Infatti i cash flow derivanti dalla gestione dell'opera in leasing non devono ripagare i costi sostenuti per la sua realizzazione.
2. affida la gestione dell'opera alla stessa PA, successivamente, al termine del pagamento delle rate di riscatto alla società di leasing.”³⁴

27. Concessione di lavori/servizi

Il Dlgs 50/2016 all'articolo 3 lettera uu) ci offre la definizione di :“«concessione di lavori», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione, ovvero la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori ad uno o più operatori economici riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere.

Mentre la concessione di servizi è disciplinata dall'articolo 3 comma 1 lettera vv)³⁵ si legge: “concessione di servizi”, un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi”.

“Secondo la direttiva n. 23 del 2014, le concessioni di lavori e di servizi "sono contratti a titolo oneroso mediante i quali una o più amministrazioni aggiudicatrici o uno o più enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la prestazione e gestione di servizi a uno o più operatori economici. Tali contratti hanno per oggetto l'acquisizione di lavori o servizi attraverso una concessione il cui corrispettivo consiste nel diritto di gestire i lavori o i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo" (considerando 11 della direttiva) ...”

Tale definizione richiama quanto era già stato affermato dalla Commissione sin dalla comunicazione interpretativa del 2000, in cui l'enfasi posta sulla gestione dell'opera comporta il trasferimento al concessionario della relativa alea al punto che il prezzo eventualmente pagato in contropartita dei lavori effettuati non può mai neutralizzare il rischio gestionale (...). La medesima prospettiva è stata fatta propria, altresì, dalla Corte di Giustizia, la quale ha da tempo asserito che "per poter ritenere sussistente una concessione di servizi è necessario che l'amministrazione aggiudicatrice trasferisca il rischio di gestione che

³⁴ <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/osservatorio/leasing-immobiliare/definizione-di-leasing-immobiliare>

³⁵ Si veda D.lgs. 50/2016, articolo 3 comma1, lettera vv)

essa corre a carico completo o, almeno, significativo al concessionario" (...). In caso contrario la fattispecie contrattuale è quella dell'appalto pubblico di cui, pertanto, sarebbe necessario seguire la relativa procedura di aggiudicazione."³⁶

La concessione di servizi si differenzia dalla concessione di lavori³⁷ per la prevalenza funzionale dei servizi rispetto ai lavori. Entrambe le concessioni si caratterizzano per il trasferimento del rischio al concessionario, che viene remunerato attraverso la gestione del servizio stesso e pertanto ne sopporta il cd. rischio operativo così come viene definito dall'articolo 3 comma zz).

Resoconto economico-gestionale

"In base alle Linee guida le amministrazioni aggiudicatrici, per il tramite del RUP, coadiuvato dal direttore dei lavori o dal direttore dell'esecuzione, devono, inoltre, acquisire un periodico resoconto economico-gestionale sull'esecuzione del contratto, nel quale sia evidenziato l'andamento dei lavori in relazione al cronoprogramma, **il rispetto dei livelli di servizio stabiliti dal contratto** (c.d. SLA-Service Level Agreement), l'esecuzione dei controlli previsti dal contratto, l'applicazione di eventuali penali o decurtazioni del canone e, in generale, ogni altro elemento di rilevanza contrattuale necessario per accertare la corretta gestione del contratto di PPP³⁸."

28. Contratto di Disponibilità

Il contratto di disponibilità disciplinato dall'art. 188 è il contratto attraverso il quale un'amministrazione aggiudicatrice affida ad un privato proprietario di un'area o titolare di un diritto reale di godimento su di essa, la costruzione e la messa a disposizione (entrambe a spese del privato) a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte del pagamento di un canone di "disponibilità" per la fruizione dell'opera per tutta la durata del contratto. Al termine l'opera può essere acquistata dall'amministrazione o rimanere di proprietà privata. L'affidatario deve garantire la "costante fruibilità" e per questo è responsabile delle manutenzioni ordinarie e straordinarie che possano rendere "inutilizzabile" l'opera realizzata secondo i canoni qualitativi concordati. L'amministrazione pone a base di gara un "capitolato prestazionale" che deve indicare in dettaglio le caratteristiche tecniche e funzionali richieste all'opera costruita, e prevedere una riduzione del canone di disponibilità nel caso in cui l'opera non corrisponda al capitolato prestazionale, nel momento della consegna della stessa e per tutta la durata del contratto. Questo tipo di contratto prevede che l'opera sia nella disponibilità del privato che la cede all'Amministrazione.

³⁶ Niccolai M. – Tortorella W. A cura di, Partenariato Pubblico Privato e Project Finance – Maggioli, 2019

³⁷ Si veda D.lgs. 50/2016, articolo 3 comma 1, lettera uu)

³⁸ Si veda nota 36

La permanenza dell'opera nella proprietà dell'affidatario assicura, per un verso, l'esecuzione di opere funzionali al soddisfacimento degli scopi d'interesse pubblico cui l'Amministrazione è istituzionalmente preposta; per altro verso, la trasposizione a carico del privato dei soli rischi di costruzione e di disponibilità, con esclusione di quelli gestori comunemente ascrivibili alle operazioni di concessione.

Pertanto, essendo necessario che la proprietà sia in capo al soggetto privato, si possono verificare due casi:

Area di proprietà privata	Area di proprietà pubblica
<ul style="list-style-type: none"> ✓ il privato effettua l'intervento previsto su un'area di sua proprietà e "concede" all'Amministrazione l'utilizzo l'opera per il tempo previsto dal contratto; ✓ Al termine del contratto l'area ritorna nella piena disponibilità del privato. ✓ È possibile l'acquisto dell'area da parte dell'Amministrazione. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Si deve attribuire in primo luogo (almeno) il diritto di superficie al privato; ✓ In secondo luogo si deve stipulare il contratto di disponibilità; ✓ Al termine del contratto l'area ritorna nella piena disponibilità dell'amministrazione.

In base a quanto previsto dall'articolo 188 del D.lgs. 50/2016 l'affidatario del contratto di disponibilità riceve, in cambio della disponibilità dell'opera, un **canone di disponibilità** dall'Amministrazione a partire dalla data del collaudo nella misura prevista nel Piano Economico Finanziario a fronte della messa a disposizione dell'Opera stessa;

Sulla base del PEF presentato, e qualora sussistano le seguenti condizioni:

1. Il PEF illustri una difficoltà nel raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario;
2. sia previsto dal contratto il trasferimento dell'opera all'amministrazione al termine del contratto;

è ipotizzabile:

- ✓ un eventuale **contributo in corso d'opera**, in ogni caso non superiore al 50% del costo di costruzione dell'opera;
- ✓ un eventuale **prezzo di trasferimento**, che tenga conto di quanto eventualmente versato come contributo in corso d'opera al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice;

29. Value for Money

“La locuzione Value for Money (VfM) sta, infatti, ad indicare - secondo la definizione di matrice anglosassone - la combinazione ottimale dei costi complessivi del progetto e della qualità dei servizi erogati, in coerenza con la necessità degli utilizzatori, ovvero il raggiungimento degli obiettivi attraverso un efficiente impiego delle risorse disponibili”³⁹.

In altre parole il Value for Money (VfM) è la combinazione ottimale dei costi del ciclo di vita dei beni o servizi in base al loro utilizzo per la soddisfazione delle aspettative dell'utilizzatore; un Partenariato Pubblico Privato può creare valore, comparandolo con le tradizionali forme di appalto, se i rischi trasferiti in combinazione con l'esperienza, efficacia ed efficienza del settore privato, superano l'incremento di costi finanziari e di contrattualizzazione.

³⁹ Si veda nota 27 (Niccolai)

“La pubblica amministrazione titolare del progetto deve aspettarsi che, attraverso l’opzione in PPP, i vantaggi generati durante la vita intera dell’opera siano in grado di compensare gli eventuali maggiori costi per gli investimenti, così da generare un valore superiore per la collettività”⁴⁰.

“La più alta qualità dei beni e servizi forniti dal privato è legata, principalmente, ad alcune caratteristiche strutturali dei contratti di PPP, quali:

- ✓ l’approccio volto a **considerare il complessivo ciclo di vita dell’operazione** e l’obbligo contrattuale di manutenzione dell’infrastruttura, con il conseguente risultato di una migliore condizione dell’asset e un più alto valore residuo di esso alla scadenza del contratto;
- ✓ **l’alta qualità dei servizi**, grazie alla definizione di specifici e dettagliati standard di prestazione nel regolamento contrattuale;
- ✓ la **struttura di governance di progetto ben definita**, nella quale contribuiscono a generare i benefici legati alla qualità e all’efficienza dell’offerta di servizi anche i controlli e le valutazioni (due diligence) da parte di finanziatori e investitori.

La terza categoria di potenziali benefici è legata alle esternalità positive dell’uso di modelli di PPP. Le esternalità positive comportano la trasmissione dei benefici a persone diverse dagli utenti di un asset e dei relativi servizi”⁴¹.

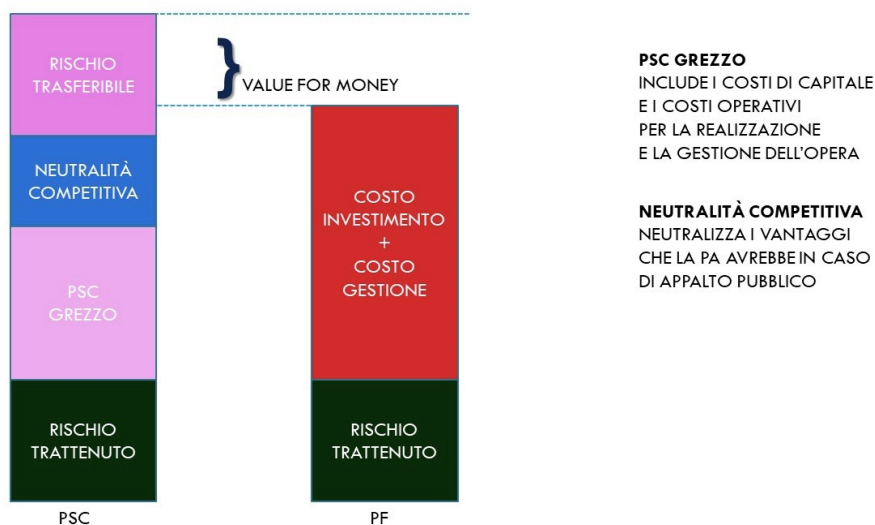


Figura 20 – Value for Money

Come abbiamo già sottolineato, lo scopo dell’analisi VfM è quello di guidare le decisioni degli enti pubblici nella scelta se utilizzare i tradizionali metodi di appalto oppure affidarsi a forme innovative di cooperazione tra pubblico e privato. A questo scopo la VfM utilizza una combinazione di analisi qualitative e quantitative per valutare il trasferimento dei rischi e la loro monetizzazione.

⁴⁰ Si veda nota 27 (Niccolai)

⁴¹ Si veda nota 27 (Niccolai)

Le **analisi qualitative** devono essere particolarmente accurate in quanto risentono di aspetti soggettivi; il tesoro del Regno Unito ha definito alcuni criteri per valutare l'idoneità e l'eventuale inadeguatezza di un'iniziativa finanziaria privata (Project Financing). Secondo questi criteri l'idoneità è correlata alla durabilità nel tempo del servizio (basso rischio di obsolescenza e di domanda), alla capacità di allocare il rischio in modo efficace (a questo proposito anche il legislatore italiano ha recepito l'esigenza di inserire nei contratti di PPP misure della performance adeguate e correlarle al pagamento dei canoni), la capacità del privato di rispettare i tempi di consegna meglio di quanto non facciano gli appalti tradizionali, e la presenza di un mercato competitivo che consenta di poter scegliere la miglior alternativa in termini di costi/benefici.

Mentre l'inadeguatezza, riguarda la dimensione dei progetti, il rischio di obsolescenza, l'inadeguatezza dell'amministrazione aggiudicatrice

Mentre le analisi quantitative confrontano il VfM di un PPP con lo strumento del Public Sector Comparator – che, appunto ipotizza i costi del progetto se fosse realizzato attraverso i tradizionali sistemi di procurement.⁴²

Una delle principali ragioni per le quali viene preferito il PPP rispetto all'appalto tradizionale è costituita dalla percezione che il PPP possa allentare i “vincoli di bilancio” e consentire la realizzazione di opere altrimenti difficilmente finanziabili. Questa percezione è particolarmente forte nei casi di PPP con tariffazione sull'utenza, che consentono, attraverso la gestione dell'opera stessa, di rientrare dei costi dell'investimento.

⁴² Per maggiori approfondimenti si veda: Value-for-Money Analysis—Practices and Challenges: How Governments Choose When to Use PPP to Deliver Public Infrastructure and Services Report from World Bank Global Round-Table 28 May, 2013, Washington DC World Bank Institute (WBI) and Public-Private Infrastructure Advisory Facility (PPIAF)

30. Tipologia contrattuale prescelta

Analizzando le caratteristiche dell'investimento, la durata della concessione, l'alternativa progettuale individuata, le peculiarità gestionali, le valutazioni della Giunta Comunale del 15 aprile 2021 e precedenti, è stata prescelta la tipologia contrattuale indicata nel paragrafo 25 (Project Financing), prevista dall'articolo 183 commi 1-14 e definita nella prassi "Project Financing di iniziativa pubblica".

Le ragioni di questa scelta risiedono nella maggiore flessibilità rispetto ad altre soluzioni quali contratto di disponibilità e locazione finanziaria di opere pubbliche, in quanto non prevede la costituzione di diritti reali di godimento sul bene oggetto di riqualificazione o una sua cessione al soggetto privato che effettua l'investimento.

I costi dell'investimento sono recuperabili attraverso la tariffazione dei servizi erogati direttamente all'utenza⁴³, trattandosi di opera "calda", pertanto il piano economico finanziario evidenzia i ricavi ottenibili dalla gestione ed i costi che devono essere sostenuti per mantenere in piena efficienza il centro sportivo.

31. Analisi e ridefinizione della soluzione prescelta

La soluzione scelta dalla Giunta viene analizzata ulteriormente per rendere possibile l'analisi delle esigenze dell'amministrazione comunale in merito soprattutto alla manutenzione e al capitolato prestazionale che sarà la guida per le offerte in sede di Gara.

Per un adeguato trasferimento del rischio di performance, di domanda e di disponibilità si ritiene che nel PEF debbano essere previste anche le manutenzioni straordinarie derivanti dalla fine vita delle dotazioni del centro sportivo.

Pertanto, in considerazione dell'investimento effettuato si ipotizza che, nel corso della concessione, si verifichi l'esigenza di sostituire le lampade dei proiettori, di rifare il manto dei campi, di fare delle manutenzioni straordinarie ai campi, al telo, alle strutture. Per evitare che l'esigenza di manutenzioni possa dar luogo a disservizi alla popolazione, viene rimodulato il PEF per tener conto di queste esigenze.

Aspetti peculiari della soluzione

Dotazioni

La soluzione prevede il rifacimento dei campi esterni ed interni, l'adeguamento della struttura alle normative e il risanamento delle strutture esistenti (teli di copertura, tribune etc.). Nel quadro economico viene previsto di sostituire le dotazioni e gli arredi del centro sportivo. Al termine dell'intervento avremo a disposizione due campi da tennis scoperti e due campi da tennis coperti. Un campo da tennis coperto sarà utilizzato anche per il calcetto (calcio a 5)

⁴³ nel caso in oggetto, la remunerazione dell'investimento avviene attraverso la gestione del centro tennis, e gli introiti sono costituiti dall'affitto dei campi e dalle attività che in essi si possono effettuare, ivi compresi i ricavi derivanti dalle pubblicità e dalla gestione del bar interno

Finanziamenti

Il Piano economico finanziario è sostenibile anche in presenza di un finanziamento pari al 50% del totale dell'investimento. Si presume invece che le manutenzioni straordinarie vengano finanziate al 100% del loro importo con capitale privato preso a prestito.

Tornei e pubblicità

Potendosi disputare tornei ufficiali FIT, si presume che i ricavi dai tornei siano di € 15.000, e i ricavi per la pubblicità siano di € 15.000

DURATA CONCESSIONE

Durata della concessione 25 anni

Manutenzioni ordinarie e straordinarie

Nel PEF è previsto un piano di manutenzioni straordinarie per un totale di € 182.500 (IVA compresa) così suddivise: 128.200 Euro (+IVA 10%) per il ripristino delle strutture ammalorate e 34.000 Euro (+IVA 22%) per la sostituzione degli arredi. Si ipotizza di effettuare gli interventi in due tranche dopo 10 anni per il 40% e dopo 17 anni per il 60%. Gli importi verranno rivalutati per l'inflazione.

All'interno del PEF è previsto l'importo annuo di € 8.500 (IVA compresa) per le manutenzioni ordinarie.

PRIMO ANNO DI ATTIVITÀ

Si ipotizza che il primo anno sia i ricavi che le spese di gestione non vengano conseguiti per intero, ma per una percentuale ridotta, si veda tabella 7.

INVESTIMENTO PREVISTO

Totale Lavori	758 100,00 €
Totale somme a disposizione dell'amministrazione	139 572,63 €
Totale intervento al netto di iva	897 672,63 €
Spese presentazione proposta	22 441,82 €
Totale complessivo al netto di iva	920 114,45 €
IVA	113 359,73 €
Totale con IVA	1 033 474,18 €

Contributo comunale massimo pari al 49% dell'investimento (al netto di IVA) ex art 180 comma 6: € 439.859,59.

Contributo ipotizzato nel PEF pari ad € **425.000** (iva esclusa) pari al 47,34%. L'importo sarà corrisposto annualmente in quote costanti di importo pari ad **Euro 17.000**.

Quadro Economico

Lavori			IVA	
EDIFICIO ESISTENTE				
Sistemazione Edificio Esistente		127 000,00	12 700,00	139 700,00
NUOVO BLOCCO SPOGLIATOI				0,00
Nuovo Blocco spogliatoi		76 000,00	7 600,00	83 600,00
OPERE ESTERNE			0,00	0,00
Opere Esterne		28 300,00	2 830,00	31 130,00
CAMPI COPERTI				0,00
Sistemazione Campi Coperti		282 900,00	28 290,00	311 190,00
CAMPI SCOPERTI			0,00	0,00
Sistemazione Campi Scoperti		65 000,00	6 500,00	71 500,00
IMPIANTI				0,00
Rifacimento Impianti		143 900,00	14 390,00	158 290,00
Assistenze murarie impianti	21 000,00	21 000,00	2 100,00	23 100,00
Totale Opere		744 100,00	74 410,00	818 510,00
Oneri per la sicurezza	14 000,00	14 000,00	1 400,00	15 400,00
Totale Opere a base d'appalto		758 100,00	75 810,00	833 910,00
Somme a disposizione della stazione appaltante				
Allacciamenti ai pubblici servizi	2 500,00		0,00	2 500,00
Prove e relazione geologica/geotecnica	3 500,00		940,80	4 440,80
Spese tecniche progettazione, direzione lavori, contabilità, CRE, coordinamento sicurezza (IVA e cpo esclusi)	93 906,35		25 242,03	119 148,37
Verifica e validazione dei progetti	8 521,79		2 290,66	10 812,44
Pratiche catastali	1 500,00		403,20	1 903,20
Certificazione energetica	1 500,00		403,20	1 903,20
Collaudi	1 500,00		403,20	1 903,20
Incentivi per funzioni tecniche e progetti di innovazione (art. 113 del d.lgs. 50/2016)	8 248,13			8 248,13
Spese per commissioni di gara	1 576,29		423,71	2 000,00
Spese per pareri e omologazioni	1 576,29		423,71	2 000,00
Contributo ANAC	375,00			375,00
Spese Pubblicazione CUC	5 000,00			5 000,00
Imprevisti e arrotondamenti	9 868,79		986,88	10 855,67
Somme a disposizione dell'Amministrazione		139 572,63	31 517,37	171 090,00
TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO AL NETTO DELL'IVA		897 672,63	107 327,37	1 005 000,00
Rimborso spese di progettazione 2,5%		22 441,82	6 032,36	28 474,18
Totale Complessivo dell'intervento al netto di IVA		920 114,45	113 359,73	1 033 474,18
IVA sui lavori		75 810,00		
IVA e Cassa Previdenziale sulle spese tecniche		29 683,08		
Iva sulle altre spese		6 879,77		
Iva sugli imprevisti e arrotondamenti		986,88		
TOTALE INVESTIMENTO IVA COMPRESA		1 033 474,18		1 033 474,18

Analisi Fatturato

	Giorni di utilizzo potenziali	Ore giornaliere	Ore Potenziali	% inutilizzo causa eventi atmosferici	Ore potenzialmente vendibili	Ore usate per Tornei	Ore Potenzialmente vendibili	% di sfritto	Ore vendute	% su potenziali	Prezzo orario	Fatturato Totale
1 Campo 1 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
2 Campo 2 (scoperto) mattina 9-14	352	5	1760	60%	704	70	634	50%	317	18%	15,00 €	4 755,00 €
3 Campo 3 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	20,00 €	12 816,00 €
4 Campo 4 (coperto) mattina 9-14	352	5	1760	5%	1672	70	1602	60%	641	36%	35,00 €	22 428,00 €
5 Campo 1 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
6 Campo 2 (scoperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	60%	704	70	634	40%	380	22%	15,00 €	5 706,00 €
7 Campo 3 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	20,00 €	16 020,00 €
8 Campo 4 (coperto) pomeriggio 14-19	352	5	1760	5%	1672	70	1602	50%	801	46%	35,00 €	28 035,00 €
9 Campo 1 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
10 Campo 2 (scoperto) sera 19-22	352	3	1056	60%	422	42	380	30%	266	25%	15,00 €	3 994,20 €
11 Campo 3 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	20,00 €	12 495,60 €
12 Campo 4 (coperto) sera 19-22	352	3	1056	5%	1003	42	961	35%	625	59%	35,00 €	21 867,30 €
13 Sovrapprezzo Maestro	352	2	704		704		704	5%	669	95%	30,00 €	20 064,00 €
			18 304	33%	13 059	728	12 331	51%	6 061	39%	21,25 €	162 636,30 €

GIORNI	352
ORE	13
CAMPI	4
TOTALE ORE	18304

Orari di apertura dalle ore 9:00 alle ore 22:00

VAN	12 423 €
TIR	6,02%
PBP	15,10
APBP	24,00
WACC	5,88%

Tabella 23 – Soluzione prescelta I – **Durata concessione 25 anni**

Ipotizzando una suddivisione del capitale necessario per effettuare l'investimento iniziale al 50% tra equity e finanziamenti esterni, si ottiene un TIR di progetto pari al 6,02% ed un VAN positivo di € 12.423, un payback period (PBP) di 15 anni e 2 mesi ed un Payback period attualizzato (APBP) di 24 anni (utilizzando un WACC del 5,88%).

Riepilogo ricavi e spese suddiviso per anno

Anni	Anno	Ricavi affitto campi	Ricavi Pubblicitari	Contributo Comunale	Ricavi Tornei	Ricavi Bar	Ricavi Tessere	Ricavi vari	Ricavi Centro Sportivo	Spese Energia riscaldamento	Spese Maestri	Manutenzioni ordinarie	Spese Amministrative	Altre spese	Canone di Concessione	Manutenzione Verde	Manutenzioni Straordinarie e arredi	Costi Centro Sportivo
A regime		€ 162 636	€ 15 000	€ 17 000	€ 15 000	€ 4 800	€ 2 000	€ 1 200	€ 217 636	35 000 €	20 000 €	8 500 €	10 000 €	4 800 €	2 500 €	6 000 €	7 300 €	€ 94 100
1	2022	€ 32 527	€ 3 000	€ 17 000	€ -	€ 2 400	€ 1 000	€ 240	€ 56 167	3 500 €	2 000 €	850 €	5 000 €	480 €	2 500 €	6 000 €	- €	€ 20 330
2	2023	€ 164 263	€ 15 150	€ 17 000	€ 15 150	€ 4 848	€ 2 020	€ 1 212	€ 219 643	35 350 €	20 200 €	8 585 €	10 100 €	4 848 €	2 525 €	6 060 €	- €	€ 87 668
3	2023	€ 165 905	€ 15 302	€ 17 000	€ 15 302	€ 4 896	€ 2 040	€ 1 224	€ 221 669	35 704 €	20 402 €	8 671 €	10 201 €	4 896 €	2 550 €	6 121 €	- €	€ 88 545
4	2024	€ 167 564	€ 15 455	€ 17 000	€ 15 455	€ 4 945	€ 2 061	€ 1 236	€ 223 716	36 061 €	20 606 €	8 758 €	10 303 €	4 945 €	2 576 €	6 182 €	- €	€ 89 430
5	2025	€ 169 240	€ 15 609	€ 17 000	€ 15 609	€ 4 995	€ 2 081	€ 1 249	€ 225 783	36 421 €	20 812 €	8 845 €	10 406 €	4 995 €	2 602 €	6 244 €	- €	€ 90 324
6	2026	€ 179 479	€ 16 553	€ 17 000	€ 16 553	€ 5 297	€ 2 207	€ 1 324	€ 238 414	37 521 €	21 441 €	9 112 €	10 720 €	5 146 €	2 628 €	6 432 €	- €	€ 93 000
7	2027	€ 181 274	€ 16 719	€ 17 000	€ 16 719	€ 5 350	€ 2 229	€ 1 338	€ 240 628	37 896 €	21 655 €	9 203 €	10 828 €	5 197 €	2 654 €	6 497 €	- €	€ 93 930
8	2028	€ 183 087	€ 16 886	€ 17 000	€ 16 886	€ 5 404	€ 2 251	€ 1 351	€ 242 865	38 275 €	21 872 €	9 295 €	10 936 €	5 249 €	2 680 €	6 561 €	- €	€ 94 869
9	2029	€ 184 917	€ 17 055	€ 17 000	€ 17 055	€ 5 458	€ 2 274	€ 1 364	€ 245 123	38 658 €	22 090 €	9 388 €	11 045 €	5 302 €	2 707 €	6 627 €	- €	€ 95 818
10	2030	€ 186 767	€ 17 226	€ 17 000	€ 17 226	€ 5 512	€ 2 297	€ 1 378	€ 247 405	39 045 €	22 311 €	9 482 €	11 156 €	5 355 €	2 734 €	6 693 €	- €	€ 96 776
11	2031	€ 188 634	€ 17 398	€ 17 000	€ 17 398	€ 5 567	€ 2 320	€ 1 392	€ 249 709	39 435 €	22 534 €	9 577 €	11 267 €	5 408 €	2 762 €	6 760 €	80 637 €	€ 178 381
12	2032	€ 190 521	€ 17 572	€ 17 000	€ 17 572	€ 5 623	€ 2 343	€ 1 406	€ 252 036	39 829 €	22 760 €	9 673 €	11 380 €	5 462 €	2 789 €	6 828 €	- €	€ 98 721
13	2033	€ 192 426	€ 17 747	€ 17 000	€ 17 747	€ 5 679	€ 2 366	€ 1 420	€ 254 386	40 228 €	22 987 €	9 770 €	11 494 €	5 517 €	2 817 €	6 896 €	- €	€ 99 708
14	2034	€ 194 350	€ 17 925	€ 17 000	€ 17 925	€ 5 736	€ 2 390	€ 1 434	€ 256 760	40 630 €	23 217 €	9 867 €	11 609 €	5 572 €	2 845 €	6 965 €	- €	€ 100 705
15	2035	€ 196 294	€ 18 104	€ 17 000	€ 18 104	€ 5 793	€ 2 414	€ 1 448	€ 259 158	41 036 €	23 449 €	9 966 €	11 725 €	5 628 €	2 874 €	7 035 €	- €	€ 101 712
16	2036	€ 198 256	€ 18 285	€ 17 000	€ 18 285	€ 5 851	€ 2 438	€ 1 463	€ 261 579	42 259 €	24 148 €	10 263 €	12 074 €	5 796 €	2 902 €	7 244 €	- €	€ 104 687
17	2037	€ 209 774	€ 19 348	€ 17 000	€ 19 348	€ 6 191	€ 2 580	€ 1 548	€ 275 788	42 682 €	24 390 €	10 366 €	12 195 €	5 854 €	2 931 €	7 317 €	- €	€ 105 734
18	2038	€ 211 872	€ 19 541	€ 17 000	€ 19 541	€ 6 253	€ 2 605	€ 1 563	€ 278 376	43 109 €	24 634 €	10 469 €	12 317 €	5 912 €	2 961 €	7 390 €	129 681 €	€ 236 472
19	2039	€ 213 991	€ 19 736	€ 17 000	€ 19 736	€ 6 316	€ 2 632	€ 1 579	€ 280 990	43 540 €	24 880 €	10 574 €	12 440 €	5 971 €	2 990 €	7 464 €	- €	€ 107 859
20	2040	€ 216 131	€ 19 934	€ 17 000	€ 19 934	€ 6 379	€ 2 658	€ 1 595	€ 283 630	43 975 €	25 129 €	10 680 €	12 564 €	6 031 €	3 020 €	7 539 €	- €	€ 108 938
21	2041	€ 218 292	€ 20 133	€ 17 000	€ 20 133	€ 6 443	€ 2 684	€ 1 611	€ 286 296	44 415 €	25 380 €	10 786 €	12 690 €	6 091 €	3 050 €	7 614 €	- €	€ 110 027
22	2042	€ 220 475	€ 20 334	€ 17 000	€ 20 334	€ 6 507	€ 2 711	€ 1 627	€ 288 989	44 859 €	25 634 €	10 894 €	12 817 €	6 152 €	3 081 €	7 690 €	- €	€ 111 127
23	2043	€ 222 680	€ 20 538	€ 17 000	€ 20 538	€ 6 572	€ 2 738	€ 1 643	€ 291 709	45 308 €	25 890 €	11 003 €	12 945 €	6 214 €	3 112 €	7 767 €	- €	€ 112 239
24	2044	€ 224 906	€ 20 743	€ 17 000	€ 20 743	€ 6 638	€ 2 766	€ 1 659	€ 294 456	45 761 €	26 149 €	11 113 €	13 074 €	6 276 €	3 143 €	7 845 €	- €	€ 113 361
25	2045	€ 227 155	€ 20 951	€ 17 000	€ 20 951	€ 6 704	€ 2 793	€ 1 676	€ 297 230	46 218 €	26 410 €	11 224 €	13 205 €	6 339 €	3 174 €	7 923 €	- €	€ 114 495
		4 740 779 €	437 244 €	425 000 €	434 244 €	141 358 €	58 899 €	34 979 €	6 272 503 €	981 714 €	560 979 €	238 416 €	284 490 €	134 635 €	70 608 €	173 694 €	210 319 €	2 654 855 €

Tabella 24- Riepilogo ricavi e spese a regime

Riepilogo ricavi e spese totale

Ricavi	
Ricavi affitto campi	4 740 779,18 €
Ricavi Pubblicitari	437 243,64 €
Contributo Comunale	425 000,00 €
Ricavi Tornei	434 243,64 €
Ricavi vari	34 979,49 €
Ricavi Bar	141 357,96 €
Ricavi Tessere	58 899,15 €
Ricavi ore Maestri	- €
Totale Ricavi	6 272 503,07 €

Spese Personale	
Costo Personale	1 351 395,66 €
Oneri Sociali	391 634,46 €
T.F.R.	100 003,28 €
Totale	1 843 033,40 €

Spese Immobilizzazioni	
Totale Opere a base d'appalto	833 910 €
Somme a disposizione dell'Amministrazione	171 090 €
Spese Presentazione Proposta = 2,5%	28 474 €
Manutenzione Straordinaria + Arredi	- €
Totale	1 033 474 €

Totale ricavi	6 272 503,07 €
Totale spese	5 531 362,46 €
Interessi sul Mutuo	217 099,29 €
Imposte e tasse	101 598,44 €
Utile	422 442,89 €

Spese	
Spese Energia riscaldamento	981 713,93 €
Spese Maestri	560 979,39 €
Manutenzioni ordinarie	238 416,24 €
Spese Amministrative	284 489,69 €
Altre spese	134 635,05 €
Canone di Concessione	70 608,00 €
Manutenzione Verde	173 693,82 €
Manutenzioni Straordinarie e arretrati	210 318,75 €
Totale	2 654 854,88 €

Finanziamento	
Totale Capitale	726 737,09 €
Totale Interessi	217 099,29 €
Totale	943 836,38 €

Coinvolgimento del Comune	
Contributo Comunale	425 000,00 €
Canone di Concessione	- 70 608,00 €
Totale Netto	354 392,00 €

Tabella 25- Riepilogo totale ricavi e spese

CONTO ECONOMICO	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
A) Valore della produzione:																									
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	56 167	219 643	221 669	223 716	225 783	238 414	240 628	242 865	245 123	247 405	249 709	252 036	254 386	256 760	259 158	261 579	275 788	278 376	280 990	283 630	286 296	288 989	291 709	294 456	297 230
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	56 167	219 643	221 669	223 716	225 783	238 414	240 628	242 865	245 123	247 405	249 709	252 036	254 386	256 760	259 158	261 579	275 788	278 376	280 990	283 630	286 296	288 989	291 709	294 456	297 230
B) Costi della produzione:																									
6) per materie prime, sussidiarie e prodotti finiti	20 330	87 668	88 545	89 430	90 324	93 000	93 930	94 869	95 818	96 776	178 381	98 721	99 708	100 705	101 712	104 687	105 734	236 472	107 859	108 938	110 027	111 127	112 239	113 361	114 495
a) salari e stipendi	0	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	42 461	42 885	43 314	43 747	44 185	44 627	45 073	45 524	45 979	46 439	46 903	47 372	47 846	48 324	48 808	49 296	49 789	50 287	50 789
b) oneri sociali	0	11 708	11 825	11 943	12 063	12 183	12 305	12 428	12 552	12 678	12 805	12 933	13 062	13 193	13 325	13 458	13 593	13 728	13 866	14 004	14 144	14 286	14 429	14 573	14 719
c) trattamento di fine rapporto	0	2 990	3 019	3 050	3 080	3 111	3 142	3 174	3 205	3 237	3 270	3 302	3 335	3 369	3 402	3 436	3 471	3 506	3 541	3 576	3 612	3 648	3 684	3 721	3 758
note 9) Costi per il personale	0	55 098	55 648	56 205	56 767	57 335	57 908	58 487	59 072	59 663	60 259	60 862	61 471	62 085	62 706	63 333	63 967	64 606	65 252	65 905	66 564	67 229	67 902	68 581	69 267
10) Ammortamenti e svalutazioni:																									
a) Ammort. immobilizzazioni materiali	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339
Totale 10) Ammortamenti e svalutazioni	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339	41 339
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	61 669	184 104	185 532	186 974	188 430	191 673	193 177	194 695	196 229	197 778	279 979	200 922	202 518	204 130	205 757	209 359	211 039	342 418	214 450	216 181	217 930	219 696	221 479	223 281	225 100
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(5 502)	35 538	36 137	36 742	37 353	46 741	47 452	48 170	48 895	49 627	(30 271)	51 114	51 868	52 630	53 400	52 220	64 749	(64 042)	66 539	67 448	68 366	69 293	70 229	71 175	72 130
CONTO ECONOMICO																									
C) Proventi e oneri Finanziari:																									
17) Interessi e altri oneri finanziari:	(13 629)	(12 540)	(12 153)	(11 755)	(11 348)	(10 930)	(10 503)	(10 064)	(9 614)	(11 154)	(10 570)	(9 971)	(9 358)	(8 729)	(8 085)	(7 424)	(9 997)	(8 931)	(7 838)	(6 718)	(5 570)	(4 394)	(3 188)	(1 951)	(684)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	(13 629)	(12 540)	(12 153)	(11 755)	(11 348)	(10 930)	(10 503)	(10 064)	(9 614)	(11 154)	(10 570)	(9 971)	(9 358)	(8 729)	(8 085)	(7 424)	(9 997)	(8 931)	(7 838)	(6 718)	(5 570)	(4 394)	(3 188)	(1 951)	(684)
C+/-D+/-E)	(19 131)	22 998	23 984	24 986	26 005	35 810	36 949	38 106	39 280	38 473	(40 840)	41 142	42 510	43 901	45 315	44 796	54 752	(72 973)	58 701	60 730	62 796	64 900	67 042	69 224	71 446
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0	2 817	3 752	3 805	3 858	4 317	4 375	4 434	4 494	4 539	1 170	2 776	4 726	4 790	4 854	4 829	5 414	22	2 294	4 979	5 714	5 792	5 870	5 949	6 029
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(19 131)	20 181	20 232	21 182	22 147	31 494	32 574	33 672	34 787	33 934	(42 010)	38 366	37 784	39 111	40 461	39 967	49 338	(72 995)	56 407	55 751	57 081	59 108	61 172	63 275	65 417

Tabella 26 - Conto Economico – anni 1-25

STATO PATRIMONIALE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
ATTIVO																									
II - Immobilizzazioni materiali:	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474	1 033 474
a dedurre fondo di ammortamento	41 339	82 678	124 017	165 356	206 695	248 034	289 373	330 712	372 051	413 390	454 729	496 068	537 407	578 746	620 085	661 423	702 762	744 101	785 440	826 779	868 118	909 457	950 796	992 135	1 033 474
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	992 135	950 796	909 457	868 118	826 779	785 440	744 101	702 762	661 423	620 085	578 746	537 407	496 068	454 729	413 390	372 051	330 712	289 373	248 034	206 695	165 356	124 017	82 678	41 339	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	992 135	950 796	909 457	868 118	826 779	785 440	744 101	702 762	661 423	620 085	578 746	537 407	496 068	454 729	413 390	372 051	330 712	289 373	248 034	206 695	165 356	124 017	82 678	41 339	0
C) Attivo Circolante:																									
II - Crediti																									
- esigibili entro 12 mesi	4 681	18 304	21 289	22 395	22 620	23 726	24 369	24 614	24 861	25 111	25 348	22 173	23 975	26 123	26 386	26 653	27 811	28 612	23 438	25 930	28 837	29 797	30 101	30 408	30 718
- esigibili oltre 12 mesi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE CREDITI	4 681	18 304	21 289	22 395	22 620	23 726	24 369	24 614	24 861	25 111	25 348	22 173	23 975	26 123	26 386	26 653	27 811	28 612	23 438	25 930	28 837	29 797	30 101	30 408	30 718
IV - Disponibilità Liquide:	(167 441)	48 878	95 608	143 917	193 697	252 111	311 125	371 229	432 030	567 073	548 937	605 563	663 112	719 163	777 838	835 464	1 016 495	949 351	1 002 577	1 057 618	1 110 513	1 165 583	1 222 207	1 279 732	1 362 761
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	(162 761)	67 182	116 897	166 312	216 317	275 837	335 494	395 843	456 891	592 184	574 286	627 736	687 088	745 286	804 224	862 117	1 044 306	977 963	1 026 015	1 083 547	1 139 349	1 195 380	1 252 307	1 310 140	1 393 479
TOTALE ATTIVO (A+/-B+/-C+/-D)	829 375	1 017 978	1 026 354	1 034 430	1 043 096	1 061 277	1 079 595	1 098 606	1 118 315	1 212 268	1 153 031	1 165 143	1 183 155	1 200 014	1 217 614	1 234 168	1 375 018	1 267 336	1 274 049	1 290 242	1 304 705	1 319 397	1 334 985	1 351 479	1 393 479
PASSIVO																									
A) Patrimonio Netto:																									
I - Capitale Sociale	258 369	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737	516 737
VI - Riserve statutarie	0	0	(19 131)	1 050	21 282	42 464	64 611	96 104	128 678	162 350	197 137	231 071	189 061	227 427	265 211	304 322	344 783	384 750	434 088	361 093	417 500	473 251	530 333	589 441	650 613
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	(19 131)	20 181	20 232	21 182	22 147	31 494	32 574	33 672	34 787	33 934	(42 010)	38 366	37 784	39 111	40 461	39 967	49 338	(72 995)	56 407	55 751	57 081	59 108	61 172	63 275
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(19 131)	20 181	20 232	21 182	22 147	31 494	32 574	33 672	34 787	33 934	(42 010)	38 366	37 784	39 111	40 461	39 967	49 338	(72 995)	56 407	55 751	57 081	59 108	61 172	63 275	65 417
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	239 237	517 787	538 019	559 201	581 348	612 841	645 415	679 087	713 874	747 808	705 798	744 164	781 948	821 059	861 520	901 487	950 825	877 830	934 237	989 989	1 047 070	1 106 178	1 167 350	1 230 625	1 296 042
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	2 990	6 009	9 059	12 139	15 250	18 392	21 566	24 771	28 008	31 278	34 580	37 916	41 284	44 687	48 123	51 594	55 100	58 640	62 216	65 828	69 476	73 160	76 881	80 640
D) Debiti:																									
- con scadenza entro 12 mesi	88 528	11 098	12 116	12 253	12 390	13 082	13 228	13 375	13 524	13 660	17 102	12 081	14 124	14 282	14 441	14 675	15 358	20 872	12 438	15 224	16 062	16 243	16 425	16 610	16 797
- con scadenza oltre 12 mesi	501 609	486 103	470 209	453 918	437 220	420 104	402 560	384 578	366 146	422 792	398 854	374 317	349 167	323 389	296 966	269 882	357 241	313 534	268 734	222 813	175 745	127 500	78 050	27 362	0
TOTALE DEBITI (D)	590 137	497 201	482 326	466 171	449 610	433 186	415 788	397 953	379 670	436 452	415 955	386 398	363 291	337 670	311 407	284 557	372 599	334 406	281 171	238 037	191 807	143 743	94 475	43 972	16 797
TOTALE PASSIVO (A+/-B+/-C+/-D+/-E)	829 375	1 017 978	1 026 354	1 034 430	1 043 096	1 061 277	1 079 595	1 098 606	1 118 315	1 212 268	1 153 031	1 165 143	1 183 155	1 200 014	1 217 614	1 234 168	1 375 018	1 267 336	1 274 049	1 290 242	1 304 705	1 319 397	1 334 985	1 351 479	1 393 479

32. Public Sector Comparator - PSC

Il metodo del Public Sector Comparator consente all'ente pubblico di valutare la convenienza di ricorrere ad una procedura di Partenariato Pubblico Privato o all'appalto tradizionale. Per il calcolo della convenienza si può utilizzare il metodo illustrato dall'ANAC⁴⁴. Per una definizione del metodo del PSC utilizzeremo quella dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture⁴⁵:

Il ricorso alla Finanza di Progetto (PF), che si concretizza spesso in una concessione di costruzione e gestione, pone il problema di valutare, caso per caso, il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario, la qualità dei servizi resi all'utenza ed i rapporti con le amministrazioni pubbliche concedenti. L'attenzione si sposta inevitabilmente dal valore immobiliare dell'opera al suo valore funzionale.

Nella definizione delle clausole contrattuali che regolano il rapporto concessorio occorre tener in debito conto i problemi attinenti alla ripartizione del rischio ed alla misurazione della performance. Con riguardo alla corretta allocazione del rischio, è importante sottolineare che lo stesso dovrebbe essere trasferito alla parte contraente che è meglio in grado di controllarlo, ovvero che è in grado di sostenerlo a costi minori. Infatti, il trasferimento al contraente privato di rischi più facilmente controllabili dal contraente pubblico, e comunque non minimizzabili dal soggetto privato, comporta la necessità di riconoscere al primo un maggior premio per il rischio che, tipicamente, si traduce in tariffe più alte per la collettività che utilizza l'infrastruttura.

D'altro canto, l'assunzione da parte della PA di rischi controllabili dai contraenti privati riduce gli incentivi ad una corretta performance nella costruzione e gestione dell'opera. Inoltre, trasferire interamente i rischi alla parte pubblica rende di fatto l'operazione di finanza di progetto in un appalto tradizionale: il soggetto privato, la cui remunerazione è indipendente dal livello di performance, non ha più incentivi ad offrire una buona qualità del servizio.

La valutazione dei rischi da trasferire all'operatore privato in caso di PF risulta cruciale anche per quanto riguarda il conseguimento del Value for Money inteso come margine di convenienza di un'operazione in finanza di progetto o in Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un appalto tradizionale. Per valutare, sotto il profilo quantitativo, il Value for Money è possibile utilizzare la tecnica del c.d. Public Sector Comparator (PSC). Il PSC può essere definito come un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui un'opera infrastrutturale venga finanziata e gestita da un'amministrazione pubblica. Attraverso l'utilizzo dell'analisi dei rischi e del PSC, le amministrazioni possono meglio orientarsi nel processo di scelta tra l'esecuzione e gestione di una infrastruttura in PF e la realizzazione della stessa infrastruttura attraverso un appalto tradizionale.

Per calcolare il PSC è necessaria una completa attività di quantificazione dei diversi flussi di cassa relativi all'intero ciclo della costruzione e gestione di una infrastruttura. Il calcolo del PSC è effettuato attraverso la misurazione di varie componenti:

⁴⁴ https://www.anticorruzione.it/portal/public/classic/Attivitadocumentazione/Pubblicazioni/RapportiStudi/_PSC/#_Toc236745908

⁴⁵ Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore. A cura di Laura Martiniello e Alberto Zaino. 2009

- ✓ **il PSC base (Raw PSC o PSC grezzo)** che include il costo del capitale ed i costi operativi, sia diretti che indiretti, associati alla costruzione, alla manutenzione e alla gestione dell'infrastruttura;
- ✓ **la neutralità competitiva** che consiste nella rimozione di qualsiasi vantaggio competitivo che l'amministrazione possa conseguire nella costruzione e gestione di una infrastruttura attraverso un appalto tradizionale;
- ✓ **il rischio trasferibile** che è il rischio associato ad una serie di eventi che influenzano la costruzione e la gestione di un'opera. I rischi trasferibili possono riguardare, ad esempio, aumenti di costi nella costruzione dell'infrastruttura o scostamenti temporali rispetto ai tempi previsti di conclusione. Altri rischi trasferibili riguardano la gestione dell'infrastruttura ed i rischi di domanda;
- ✓ **il rischio trattenuto** è il rischio che non può essere trasferito al soggetto privato e che quindi rimarrebbe in ogni caso in capo al soggetto pubblico. Un esempio di rischio trattenuto può essere costituito dalle eventuali modifiche legislative che abbiano ricadute sull'esecuzione e gestione dell'opera.

Il PSC risulta, pertanto, come somma delle suddette componenti:

$PSC = PSC \text{ base} + \text{neutralità competitiva} + \text{rischio trasferibile} + \text{rischio trattenuto}$

Il PSC può essere utilizzato sia nella fase iniziale, in cui l'Amministrazione dovrà decidere se realizzare un'opera in PF o attraverso un appalto tradizionale, sia nelle fasi più a valle dove le offerte di operatori privati dovranno essere concretamente valutate. Nel primo caso il PSC viene calcolato nell'ambito dello studio di fattibilità (progetto di fattibilità) per alimentare il processo decisionale pubblico. Nel secondo caso il PSC può essere utilizzato per confrontare le offerte presentate dai soggetti privati o valutare ex post la convenienza complessiva dell'operazione.

L'utilizzo del PSC a monte del processo si concretizza, sostanzialmente, nella definizione del piano dei costi di un progetto e nella circoscrizione dei rischi di cui lo stesso progetto si compone per capire la loro possibile allocazione e trasferibilità.

È bene sottolineare che l'ottimale trasferimento dei rischi si realizza quando sono attribuiti al soggetto privato che realizza e gestisce un'opera, solo i rischi che questo controlla efficacemente. Il trasferimento dei rischi implica, per tale ragione, una valutazione da parte dell'amministrazione pubblica su quali rischi devono essere allocati al privato, sotto il profilo della tipologia e della percentuale di rischio da trasferire, in quanto alcuni rischi potrebbero essere condivisi.

In un'analisi basata sul PSC è necessario individuare alcuni aspetti quantitativi sui quali è possibile costruire l'analisi stessa e definire i metodi utilizzati per il calcolo degli stessi. Questi aspetti sono:

1. I costi dell'investimento
2. La durata dell'investimento e dell'opera
3. Il tasso di sconto utilizzato
4. I flussi di cassa futuri
5. L'analisi e il calcolo dei rischi

In primo luogo quindi è necessario provvedere ad una stima completa di tutti i costi tra cui: progetto di fattibilità, livelli di progettazione successivi, eventuali espropri/costi di acquisizione area, costo di costruzione, costi finanziari. La stima deve comprendere non soltanto la quantificazione dei costi, ma anche la loro tempificazione.

Il secondo aspetto da considerare è la durata utile dell'opera per poter calcolare il costo del ciclo di vita (LCC⁴⁶). Questo termine viene utilizzato per descrivere la valutazione di tutti gli aspetti di costo che consentono all'opera di assolvere alla funzione per la quale è stata costruita, e quando non è più possibile, attraverso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, mantenerla in vita, anche i costi del suo smaltimento e riciclo. Poiché risulta che i costi di manutenzione (considerando l'intero LCC), sono di molto superiori rispetto ai costi di costruzione, è importante che le soluzioni costruttive tendano a minimizzare questi costi per consentire un gran risparmio nell'operatività.

Il terzo aspetto è costituito dalla scelta del tasso di attualizzazione, che rappresenta quel tasso che ci consente di tener conto della possibilità di investimenti alternativi e dell'aspetto tempo in un'operazione di PPP.

“Nel calcolo del PSC è fondamentale la scelta del tasso di sconto da utilizzare per l'attualizzazione dei flussi di cassa. Detto s il fattore di sconto, r il tasso di attualizzazione ed n il numero di anni del periodo di ammortamento, il fattore di sconto per l'anno t è pari a:

$$s = \frac{1}{(1 + r)^t}$$

La Commissione Europea ha indicato nel 2003 attraverso la “Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento” un valore del tasso di sconto r compreso tra il 3% e il 5,5%.

In Italia la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella “Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici” ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5%.

Sempre in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo come tasso di sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi.

L'esperienza di altri Paesi relativa alla scelta del tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa mostra come, ad esempio, nel Regno Unito sia stata redatta una guida¹ in cui, a seconda del periodo di durata del progetto i tassi di sconto da applicare possano variare dall'1% al 3,5%.

Una volta scelto il tasso di sconto da applicare ai flussi di cassa del ciclo di vita dell'intervento, può rendersi necessario aggiustare il tasso di sconto prescelto con il valore del tasso atteso di inflazione (questo nel caso in cui i flussi di cassa siano espressi in termini nominali).

Il tasso di sconto da applicare ai flussi sarà, pertanto, modificato utilizzando l'equazione di Fisher nel modo che segue:

⁴⁶ Life Cycle Cost

$$\text{Tasso di sconto nominale} = (1 + \text{tasso di sconto reale}) \times (1 + \text{tasso di inflazione atteso}) - 1$$

Riassumendo, una volta scelto il tasso di sconto per attualizzare i flussi di cassa futuri, nel caso in cui questi siano espressi in termini nominali, tale tasso dovrà essere corretto per tener conto dell'inflazione utilizzando l'equazione di Fisher. Il risultato di questa equazione, attraverso cui determinare il saggio di sconto nominale, dovrà essere applicato ai flussi di cassa nominali.⁴⁷

Il quarto aspetto è costituito dalla quantificazione dei flussi di cassa generati dalla gestione dell'opera. A questo proposito un aspetto fondamentale della valutazione insita nel PSC è costituito dalla redazione di un Piano Economico Finanziario (PEF) attendibile e in grado di considerare tutti gli aspetti realizzativi e gestionali dell'opera. Infatti dal PEF si evincono i flussi di cassa e la sostenibilità dell'investimento in Partenariato Pubblico Privato.

Il quinto aspetto, quello forse più difficile dal punto di vista quantitativo, è rappresentato dalla quantificazione dei rischi. Infatti la comparazione è possibile soltanto attribuendo un determinato valore ai rischi, utilizzando parametri il più oggettivi possibile.

A questo proposito utilizzeremo le tabelle proposte da Laura Martiniello e Alberto Zaino⁴⁸ nel 2009 valorizzando i seguenti rischi:

1. incremento dei costi di costruzione;
2. ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori;
3. rischio di manutenzione;
4. rischio di incremento dei costi operativi;
5. rischio di performance.

Per evitare duplicazioni, presenteremo le tabelle compilate, indicando in questa sede che esse derivano da una ricerca "dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture che ha analizzato, con riferimento alla probabilità di accadimento dell'evento, circa 32.000 appalti di lavori iniziati e conclusi nel periodo 2000 - 2007. Gli interventi così selezionati sono stati stratificati secondo quattro classi di scostamento, sia finanziario che temporale, e le percentuali risultanti da questa operazione sono state utilizzate per determinare la probabilità del verificarsi di un rischio di costruzione inteso sia come rischio di incremento dei costi sia come rischio di incremento dei tempi di realizzazione di un'opera"⁴⁹.

Tasso di sconto ed equazione di Fischer

In relazione a quanto detto nelle pagine precedenti, e del tasso di interesse applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti, si ipotizza di utilizzare un tasso di sconto pari a:

Tasso di interesse Cassa Depositi e Prestiti⁵⁰ (si ipotizza una media tra i 20 e i 30 anni, essendo l'investimento ipotizzato in 25 anni) = $\frac{1,25+1,42}{2} = 1,335$

⁴⁷ Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore. A cura di Laura Martiniello e Alberto Zaino. 2009

⁴⁸ Si veda nota 21 (Martiniello – Zaino)

⁴⁹ Si veda nota 21 (Martiniello – Zaino)

⁵⁰ Si veda la figura 25

Tasso medio indicato dalla Commissione Europea = $\frac{3+5,5}{2} = 4,25$

Tasso di sconto reale = $\frac{4,25+1,335}{2} = 2,7925$ arrotondato a 2,80

Tasso di sconto nominale = (1+ tasso di sconto reale) x (1+ tasso di inflazione atteso) - 1

Ipotizzando un tasso di inflazione atteso pari all'1% il tasso di sconto nominale applicato sarà pari **a 3,83%**

Value for Money

Per delineare il Value for Money, quindi, è necessario individuare quei costi che verrebbero sostenuti in caso di intervento pubblico per la realizzazione delle opere tramite appalto.

Nel caso in esame, non vi sono ragioni per ritenere che il pubblico sostenga costi di gestione e di manutenzione del centro differenti rispetto al privato; per neutralità competitiva si assume che il costo di costruzione sia identico nelle due soluzioni (PPP e Appalto).

I rischi analizzati in questa sede sono quelli indicati nel documento dell'AVCP già citato in precedenza⁵¹ e più precisamente:

1. Incremento dei costi di Costruzione
2. Ritardo nei tempi di realizzazione
3. Rischio di Manutenzione
4. Rischio dei costi operativi
5. Rischio di performance

Per l'analisi risulta evidente che il rischio di incremento dei costi di costruzione e di ritardo nei tempi di realizzazione siano un rischio "una tantum" che si può verificare nel primo o al massimo nel secondo esercizio, mentre gli altri rischi (di manutenzione, di costi operativi, di performance) debbano essere ripartiti per tutta la durata della concessione. Pertanto partendo dal PSC base (RAW PSC) come definito in precedenza (l'analisi che rappresenta il costo che l'amministrazione pubblica sosterebbe se realizzasse e gestisse la stessa infrastruttura), si procede alla quantificazione dei rischi trasferibili, ottenendo il PSC + Rischi ed infine si elabora il Piano Economico-Finanziario nel caso in cui l'opera venisse realizzata in PPP.

⁵¹ Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore. A cura di Laura Martiniello e Alberto Zaino. 2009

PSC-BASE

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
	Costo iniziale/Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Costi di progettazione e costruzione	1038550	1038550																									
Costi di manutenzione	14500	6850	14645	14791	14939	15089	15240	15392	15546	15701	15858	16017	16177	16339	16502	16667	16834	17002	17172	17344	17518	17693	17870	18048	18229	18411	
Manutenzione straordinaria	180200										72080							108120									
Costi di gestione	35000	5500	35350	35704	36061	36421	36785	37153	37525	37900	38279	38662	39048	39439	39833	40232	40634	41040	41451	41865	42284	42707	43134	43565	44001	44441	
Salari e stipendi	54552	0	54552	55098	55648	56205	56767	57335	57908	58487	59072	59663	60259	60862	61471	62085	62706	63333	63967	64606	65252	65905	66564	67229	67902	68581	
Costi amministrativi complessivi	17300	10280	17473	17648	17824	18002	18182	18364	18548	18733	18921	19110	19301	19494	19689	19886	20085	20286	20488	20693	20900	21109	21320	21534	21749	21966	
Fattore inflattivo		1	1,010	1,020	1,030	1,041	1,051	1,062	1,072	1,083	1,094	1,105	1,116	1,127	1,138	1,149	1,161	1,173	1,184	1,196	1,208	1,220	1,232	1,245	1,257	1,270	
Rivalutazione per inflazione		1,00%																									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Costi diretti																											
Costi di progettazione e costruzione	1038550	1038550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi di manutenzione (ordinaria + straordinaria)	232149	6850	14645	14791	14939	15089	15240	15392	15546	15701	87938	16017	16177	16339	16502	16667	16834	125122	17172	17344	17518	17693	17870	18048	18229	18411	
Costi di gestione	375339	5500	35350	35704	36061	36421	36785	37153	37525	37900	38279	38662	39048	39439	39833	40232	40634	41040	41451	41865	42284	42707	43134	43565	44001	44441	
Salari e stipendi	570735	0	54552	55098	55648	56205	56767	57335	57908	58487	59072	59663	60259	60862	61471	62085	62706	63333	63967	64606	65252	65905	66564	67229	67902	68581	
Totale costi diretti	2 216 773	1050900	104547	105592	106648	107715	108792	109880	110979	112089	185289	114342	115485	116640	117806	118984	120174	229496	122590	123815	125054	126304	127567	128843	130131	131433	
Costi amministrativi complessivi	182806		17473	17648	17824	18002	18182	18364	18548	18733	18921	19110	19301	19494	19689	19886	20085	20286	20488	20693	20900	21109	21320	21534	21749	21966	
Totale costi	2 399 579	1050900	122020	123240	124473	125717	126975	128244	129527	130822	204210	133451	134786	136134	137495	138870	140259	249781	143078	144509	145954	147413	148888	150376	151880	153399	
Fattore di sconto		1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,97	2,04	2,12	2,20	2,29	2,37	2,46	
Tasso di sconto		3,83%	si veda equazione di Fischer																								
Flussi scontati																											
Costi diretti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi di progettazione e costruzione		1038550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi di manutenzione (ordinaria + straordinaria)		6850	14105	13721	13347	12984	12630	12286	11951	11626	62712	11001	10701	10410	10126	9851	9582	68597	9067	8820	8580	8347	8119	7898	7683	7474	
Costi di gestione		5500	34047	33119	32217	31340	30486	29656	28848	28062	27298	26554	25831	25128	24443	23777	23130	22500	21887	21291	20711	20147	19598	19064	18545	18040	
Salari e stipendi		0	52541	51110	49718	48363	47046	45765	44518	43306	42126	40979	39863	38777	37721	36693	35694	34722	33776	32856	31961	31090	30244	29420	28619	27839	
Totale costi diretti		1 994 361	1050900	100692	97950	95282	92687	90162	87706	85318	82994	132136	78534	76395	74314	72290	70321	68406	125818	64730	62967	61252	59584	57961	56382	54846	53353
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi amministrativi complessivi		0	16829	16370	15925	15491	15069	14658	14259	13871	13493	13125	12768	12420	12082	11753	11433	11121	10818	10524	10237	9958	9687	9423	9167	8917	
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totale costi		2 143 451	1050900	117521	114320	111207	108178	105231	102365	99577	96865	145629	91660	89163	86735	84372	82074	79839	136939	75549	73491	71489	69542	67648	65805	64013	62269
0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fattore di sconto		1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,97	2,04	2,12	2,20	2,29	2,37	2,46	

Tabella 28 – PSC Base

Rischi Trasferibili

“Al fine di fornire alle PA delle prime indicazioni utili alla quantificazione dei rischi, l’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture ha analizzato con riferimento alla probabilità di accadimento dell’evento, circa 32.000 appalti di lavori iniziati e conclusi nel periodo 2000-2007. Gli interventi così selezionati sono stati stratificati secondo quattro classi di scostamento, sia finanziario che temporale, e le percentuali risultanti da questa operazione sono state utilizzate per determinare la probabilità del verificarsi di un rischio di costruzione inteso sia come rischio di incremento dei costi sia come rischio di incremento dei tempi di realizzazione di un’opera”⁵².

Da questa analisi è emerso che:

Per quanto riguarda il rischio di incremento del costo di costruzione:

Nessun incremento	Incremento dei costi pari a 0
Incremento lieve	Incremento dei costi del 15%
Incremento moderato	Incremento dei costi del 30%
Incremento forte	Incremento dei costi del 55%

Per quanto riguarda il rischio di incremento dei costi relativamente al ritardo nei tempi di costruzione:

Nessun ritardo	Incremento dei costi pari a 0
Ritardo lieve	Incremento dei costi del 10%
Ritardo moderato	Incremento dei costi del 20%
Ritardo forte	Incremento dei costi del 70%

Per quanto riguarda il rischio di incremento dei costi di manutenzione

Nessun incremento	Incremento pari a 0
Incremento lieve	Incremento del 15%
Incremento moderato	Incremento del 25%
Incremento forte	Incremento del 60%

Per quanto riguarda il rischio di incremento dei costi operativi

Nessun incremento	Incremento pari a 0
Incremento lieve	Incremento del 15%
Incremento moderato	Incremento del 30%
Incremento forte	Incremento del 55%

Parametrando queste percentuali di incremento dei costi alle probabilità di accadimento individuate dall’analisi precedentemente descritta abbiamo la possibilità di calcolare il Value for Money relativo all’investimento proposto, come si evince dalla tabella 29.

⁵² Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell’intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l’analisi del valore. A cura di Laura Martiniello e Alberto Zaino. 2009

INCREMENTO COSTI DI COSTRUZIONE

Tipo di incremento	Ammontare del costo di costruzione per i diversi tipi di incremento (1)	Entità del danno (in Euro) (2)	Probabilità (3)	Valore del rischio (4) = (2)x(3)
Nessun incremento	(A) 1 033 474 €		25%	- €
Incremento lieve	(B) 1 188 495 €	(B) - (A) 155 021 €	30%	46 506 €
Incremento moderato	(C) 1 343 516 €	(C) - (A) 310 042 €	33%	102 314 €
Incremento forte	(D) 1 601 885 €	(D) - (A) 568 411 €	12%	68 209 €
Valore del rischio				217 030 €

INCREMENTO TEMPI DI REALIZZAZIONE

Tipo di incremento	Ammontare del costo di costruzione per i diversi tipi di incremento (1)	Entità del danno (in Euro) (2)	Probabilità (3)	Valore del rischio (4) = (2)x(3)
Nessun incremento	(A) 1 033 474 €		23%	0 €
Incremento lieve	(B) 1 136 821 €	(B) - (A) 103 347 €	2%	2 067 €
Incremento moderato	(C) 1 240 169 €	(C) - (A) 206 695 €	9%	18 603 €
Incremento forte	(D) 1 756 906 €	(D) - (A) 723 432 €	66%	477 465 €
Valore del rischio				498 134 €

INCREMENTO COSTI DI MANUTENZIONE

Tipo di incremento	Ammontare del costo*	Entità del danno (in Euro) (2)	Probabilità (3)	Valore del rischio (4) = (2)x(3)
Nessun incremento	(A) 21 800 €		20%	0 €
Incremento lieve	(B) 25 070 €	(B) - (A) 3 270 €	45%	1 472 €
Incremento moderato	(C) 27 250 €	(C) - (A) 5 450 €	25%	1 363 €
Incremento forte	(D) 34 880 €	(D) - (A) 13 080 €	10%	1 308 €
Valore del rischio				4 142 €

* Media sui 25 anni

INCREMENTO COSTI OPERATIVI

Tipo di incremento	Ammontare del costo	Entità del danno (in Euro) (2)	Probabilità (3)	Valore del rischio (4) = (2)x(3)
Nessun incremento	(A) 89 552 €		30%	0 €
Incremento lieve	(B) 102 985 €	(B) - (A) 13 433 €	50%	6 716 €
Incremento moderato	(C) 116 418 €	(C) - (A) 26 866 €	10%	2 687 €
Incremento forte	(D) 138 806 €	(D) - (A) 49 254 €	10%	4 925 €
Valore del rischio				14 328 €

RISCHIO DI PERFORMANCE

Tipo di incremento	Ammontare del costo	Entità del danno (in Euro) (2)	Probabilità (3)	Valore del rischio (4) = (2)x(3)
Nessun rischio	(A) 0		60%	0
Rischio di performance inferiore al previsto	(B) 25 000 €	(B) - (A) 25 000 €	40%	10 000 €
Valore del rischio				10 000 €

Tabella 29 – Valore dei rischi trasferibili

Attualizzazione dei rischi

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	Costo iniziale/Anno	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Costi di progettazione e costruzione	1033474	1033474																								
Costi di manutenzione	14500	6850	14645	14791	14939	15089	15240	15392	15546	15701	15858	16017	16177	16339	16502	16667	16834	17002	17172	17344	17518	17693	17870	18048	18229	18411
Manutenzione straordinaria	182500										80637							129681								
Costi di gestione	35000	5500	35350	35704	36061	36421	36785	37153	37525	37900	38279	38662	39048	39439	39833	40232	40634	41040	41451	41865	42284	42707	43134	43565	44001	44441
Salari e stipendi	54552	0	54552	55098	55648	56205	56767	57335	57908	58487	59072	59663	60259	60862	61471	62085	62706	63333	63967	64606	65252	65905	66564	67229	67902	68581
Costi amministrativi complessivi	17300	10280	17473	17648	17824	18002	18182	18364	18548	18733	18921	19110	19301	19494	19689	19886	20085	20286	20488	20693	20900	21109	21320	21534	21749	21966
Fattore inflattivo		1	1,010	1,020	1,030	1,041	1,051	1,062	1,072	1,083	1,094	1,105	1,116	1,127	1,138	1,149	1,161	1,173	1,184	1,196	1,208	1,220	1,232	1,245	1,257	1,270
Rivalutazione per inflazione		1,00%																								
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Costi diretti																										
Costi di progettazione e costruzione	1033474	1033474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di manutenzione (ordinaria + straordinaria)	240707	6850	14645	14791	14939	15089	15240	15392	15546	15701	15858	16017	16177	16339	16502	16667	16834	16998	17172	17344	17518	17693	17870	18048	18229	18411
Costi di gestione	375339	5500	35350	35704	36061	36421	36785	37153	37525	37900	38279	38662	39048	39439	39833	40232	40634	41040	41451	41865	42284	42707	43134	43565	44001	44441
Salari e stipendi	570735	0	54552	55098	55648	56205	56767	57335	57908	58487	59072	59663	60259	60862	61471	62085	62706	63333	63967	64606	65252	65905	66564	67229	67902	68581
Totale costi diretti	2 220 254	1045824	104547	105592	106648	107715	108792	109880	110979	112089	113187	114342	115485	116640	117806	118984	120174	121385	122590	123815	125054	126304	127567	128843	130131	131433
Costi amministrativi complessivi	182806		17473	17648	17824	18002	18182	18364	18548	18733	18921	19110	19301	19494	19689	19886	20085	20286	20488	20693	20900	21109	21320	21534	21749	21966
Totale costi	2 403 061	1045824	122020	123240	124473	125717	126975	128244	129527	130822	132128	133451	134786	136134	137495	138870	140259	141663	143078	144509	145954	147413	148888	150376	151880	153399
Fattore di sconto		1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,97	2,04	2,12	2,20	2,29	2,37	2,46
Tasso di sconto		3,83%	si veda equazione di Fischer																							
Flussi scontati																										
Costi diretti		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di progettazione e costruzione	1033474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di manutenzione (ordinaria + straordinaria)	6850	14105	13721	13347	12984	12630	12286	11951	11626	11301	10976	10651	10326	10001	9676	9351	9026	8701	8376	8051	7726	7401	7076	6751	6426	6101
Costi di gestione	5500	34047	33119	32217	31340	30486	29656	28848	28062	27298	26554	25831	25128	24443	23777	23130	22500	21887	21291	20711	20147	19598	19064	18545	18040	
Salari e stipendi	0	52541	51110	49718	48363	47046	45765	44518	43306	42126	40979	39863	38777	37721	36693	35694	34722	33776	32856	31961	31090	30244	29420	28619	27839	
Totale costi diretti	1 995 388	1045824	100692	97950	95282	92687	90162	87706	85318	82994	80734	78534	76395	74314	72290	70321	68406	66546	64739	62967	61252	59584	57961	56382	54846	53353
Costi amministrativi complessivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	16829	16370	15925	15491	15069	14658	14259	13871	13493	13125	12768	12420	12082	11753	11433	11121	10818	10524	10237	9958	9687	9423	9167	8917
Totale costi	2 144 478	1045824	117521	114320	111207	108178	105231	102365	99577	96865	94231	91660	89163	86735	84372	82074	79839	77670	75549	73491	71489	69542	67648	65805	64013	62269
Fattore di sconto		1	1,04	1,08	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40	1,46	1,51	1,57	1,63	1,69	1,76	1,82	1,89	1,97	2,04	2,12	2,20	2,29	2,37	2,46

Figura 21 -Attualizzazione dei rischi

L'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici ha analizzato circa 32.000 appalti di lavori con riferimento alla probabilità di accadimento dell'evento ed ha determinato, in base allo scostamento sia finanziario che temporale, le percentuali applicate nella tabella 24; gli stessi vengono attualizzati per rendere omogeneo il confronto. Una volta individuati i rischi, si è determinato il loro valore attraverso le percentuali così indicate da AVCP.

Si procede con il calcolo del differenziale di tasso di interesse che viene applicato ai mutui concessi all'Amministrazione Comunale tramite Cassa Depositi e prestiti. Essendo la durata dell'investimento pari a 25 anni, Il tasso utilizzato è rappresentato dalla media tra quello a 20 anni e quello a 29 anni indicati e cioè pari ad un tasso dell'1,335%. Per i finanziamenti alle imprese si prende a riferimento il tasso medio applicato sul totale dei prestiti (pari al 2,27%), sul tasso medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese (pari all'1,43%)⁵³. In considerazione della forza contrattuale di una newco⁵⁴, che propone un investimento sostenibile dal punto di vista economico finanziario si ipotizza di poter ottenere, in via prudenziale, un tasso del 2,50%.

Cassa Depositi e Prestiti SpA

Finanziamenti pubblici

SINTESI CONDIZIONI ECONOMICHE VALIDE DALLE ORE 12:00 DEL 16/04/2021 ALLE ORE 11:59 DEL 23/04/2021

AVVISO

La versione integrale - che fa fede a tutti gli effetti - delle condizioni economiche dei finanziamenti riservati agli enti pubblici, è pubblicata sul sito internet www.cdp.it

Comuni e province

Prestito Ordinario						Prestito Flessibile						Prestito Investimenti								
Inizio ammortamento						Inizio ammortamento						Fondi Europei								
01/07/21			01/01/22			01/07/22			01/01/23			01/01/24			01/01/26			01/01/27		
Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)	Amm.to (anni)	Spread tasso variabile (%)	Tasso fisso (%)
10	0,700	0,610		0,700	0,660		0,700	0,710	10	0,700	N/D	N/D	N/D	N/D	5	N/D		10	N/D	
20	0,950	1,250		0,950	1,250		0,950	1,250	15	0,850	N/D	N/D	N/D	N/D	10	N/D		20	0,950	
29	1,050	1,420		1,050	1,420		N/D	N/D	20	0,950	N/D	N/D	N/D	N/D	15	N/D		25	N/D	
							N/D	N/D	24	1,050	1,050	N/D	N/D	N/D	20	0,950				

Regioni e province autonome

Prestito a Erogazione Unica a Quota Capitale Costante						Prestito a Erogazione Multipla					
Spread unico per Tasso variabile e fisso						Scadenza periodo di utilizzo					
Prima data di pagamento 30/06/21			Prima data di pagamento 31/12/21			2022		2023		2024	
N. rate	Scadenza contratto	Spread unico (%)	N. rate	Scadenza contratto	Spread unico (%)	N. max rate	2022	2023	2024	2025	2026
20	31/12/30	N/D	20	30/06/31	0,700	20	0,700	0,700	N/D	N/D	0,850
40	31/12/40	0,850	40	30/06/41	0,950	40	0,950	0,950	N/D	N/D	1,050
60	31/12/50	1,050	60	30/06/51	N/D	60	1,050	N/D	N/D	N/D	N/D

Aziende sanitarie, enti per l'edilizia residenziale pubblica, università e istituti assimilati, enti regionali per il diritto allo studio universitario, agenzie regionali per la protezione ambientale e altri enti pubblici

Mutui Fondiari senza Preammortamento a Erogazione Unica						Prestiti Chirografari con Piano di Erogazione non Predefinito							
Prima data di pagamento 31/12/21						Tasso variabile Inizio ammortamento				Tasso fisso Inizio ammortamento			
01/07/21		01/01/22		01/07/22		01/01/23		01/01/24		01/07/21		01/01/22	
Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)	Amm.to (anni)	Spread (%)
10	0,700	0,700	0,700	N/D		10	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	N/D	
20	0,950	0,950	0,950	N/D		20	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	N/D	
30	1,050	1,050	N/D	N/D		30	1,050	1,050	N/D	1,050	N/D	N/D	N/D

Comuni - CONDIZIONI ECONOMICHE VALIDE DAL 01/04/2021 AL 30/04/2021

Anticipazioni di Tesoreria

Tasso variabile - Spread (%)
2,910



Cassa Depositi e Prestiti
Società per Azioni
Via Goito, 4 - 00185 Roma
cdp.it

Capitale sociale
€ 4.051.143.264,00 i.v.
Iscritta presso CCIAA
di Roma al n. REA 1053767

Codice Fiscale e iscrizione
al Registro delle Imprese
di Roma 80199230584
Partita IVA 07756511007

Figura 22- Tassi di interesse CDP con riferimento temporale alla valutazione in corso

⁵³ I tassi sono desunti dal rapporto mensile ABI di febbraio 2021

⁵⁴ New Company – Società neo costituita

Dal confronto tra le due alternative, ipotizzando un finanziamento dell'importo di 1,050 milioni di euro per entrambe le operazioni (per rendere confrontabili le due operazioni), risulta che:

Calcolo della differenza di interessi tra la soluzione Mutuo CDP e PPP			
Descrizione	Importo finanziato	Interessi	Tasso
Soluzione CDP	€ 1.050.000	€ 141.927,28	1,335%
Soluzione PPP	€ 1.050.000	€ 374,742,93	2,50%
Differenza a favore della soluzione CDP		€ 232.816	

Tabella 30 - Differenza di interessi tra Mutuo CDP e Mutuo aziende

Considerando che per la soluzione PPP viene previsto un contributo pubblico pari ad € 425.000 che verrà erogato annualmente con rate di pari importo per tutta la durata della concessione, è necessario procedere all'attualizzazione del contributo per rendere le cifre omogenee. Per l'attualizzazione verrà utilizzato lo stesso tasso ottenuto tramite l'equazione di Fischer vista in precedenza e si otterrà il contributo pubblico attualizzato pari ad € 280.824.

Inserendo tutti i dati in una tabella siamo ora in grado di calcolare il VfM:

	AMMINISTRAZIONE	PPP	
PSC BASE (GREZZO)	2 144 478	2 144 478	
RISCHI	1 210 646		
PSC + RISCHI	3 355 124	2 144 478	1 210 646
Δ INTERESSI	1,34% 141 927,28 €	2,50% 374 742,93 €	- 232 816
	CONTRIBUTO AL CONCESSIONARIO ATTUALIZZATO		- 280 824
	Value for Money		697 006 €

Tabella 31 – Value for Money

Il Progetto evidenzia un Value for Money positivo di € 697.006 si consideri che, a fronte della proposta di eventuali migliorie che emergessero in sede di gara, il valore potrebbe essere superiore.

La valutazione dei rischi trasferiti

Rischio di Costruzione

Il rischio di costruzione è ipotizzato totalmente trasferito in capo al Concessionario; infatti nel bando di gara potranno essere previste clausole che renderanno nullo questo rischio per l'Amministrazione concedente in quanto:

- a) ogni variante che dovesse rendersi necessaria durante l'esecuzione dei lavori potrebbe essere a carico del concessionario;
- b) nella bozza di concessione potrà essere previsto che i rischi di progettazione e di esecuzione siano totalmente a carico del concessionario;
- c) il progetto definitivo dovrà essere concertato con l'Amministrazione stessa che potrà imporre modifiche sia formali che sostanziali allo stesso;
- d) Il rispetto dei tempi di esecuzione potrà essere totalmente trasferito al concessionario, considerando l'interesse del concessionario nel terminare l'opera prima possibile per renderla produttiva, inserendo una data finale dei lavori superata la quale verranno applicate penali progressive.

Rischio di Domanda

Il rischio di Domanda è ipotizzato totalmente a carico del concessionario, in quanto la variazione della domanda rappresenta un rischio imprenditoriale e non dà diritto ad alcuna modifica contrattuale, né ad un maggiore impegno da parte dell'amministrazione. È compito del concessionario rendere appetibile il centro tennis, organizzare le manifestazioni in grado di richiamare il pubblico, la scuola tennis e quant'altro sia necessario per un rilancio adeguato alle dotazioni infrastrutturali a disposizione del concessionario.

Rischio di disponibilità

Il centro tennis dovrà essere mantenuto in piena efficienza a cura e spese del concessionario. Per questo sono state **previste apposite voci sia per la manutenzione ordinaria dell'opera che per la manutenzione del verde**. Il piano di manutenzione predisposto dall'Amministrazione Comunale dovrà essere seguito in maniera scrupolosa per evitare il degrado della struttura ed eventuali disservizi alla clientela. Nel contratto è previsto un numero minimo di ore e di giorni di apertura, che dovrà essere rispettato da parte del concessionario, il quale dovrà anche provvedere alle manutenzioni di tutte le attrezzature e di tutti gli impianti a proprie spese per tutta la durata della concessione. Accanto alle manutenzioni ordinarie è stato previsto un importo pari a 125.000 Euro (al netto di IVA) per le manutenzioni straordinarie ed un importo di € 35.000 (al netto di IVA) per la sostituzione degli arredi. In questo modo viene trasferito totalmente a carico del concessionario il rischio di disponibilità, in quanto viene prevista una polizza assicurativa per danni dovuti ad eventi eccezionali.

33. Contributi pubblici

Il contributo pubblico è previsto sia dall'articolo 165 comma 2 che dall'articolo 180 comma 6 che riportano: “... Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche **un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico**. A titolo di contributo può essere riconosciuto un diritto di godimento, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Le modalità di utilizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. In ogni caso, l'eventuale **riconoscimento del prezzo**, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, **non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari**”.

È da ritenere che, nel **costo dell'investimento** rispetto al quale calcolare il 49%, vada **inserito il costo totale delle opere, quello del finanziamento comprensivo di interessi attualizzati e gli oneri di gestione complessivi**, mentre per la determinazione del **prezzo** unito agli altri «aiuti pubblici» bisogna sommare: trasferimenti in conto capitale e immobili, valore di diritti di reali di godimento es. diritto di superficie, contributi pluriennali anche in conto gestione **attualizzati** ed anche se sottoposti a condizioni, il valore della fidejussione comunale e di altre garanzie pubbliche calcolato come ESL (Equivalente Sovvenzione Lorda)⁵⁵, il valore attualizzato di altri contributi pubblici pluriennali compresi quelli in c/interessi.⁵⁶

“Per **costo complessivo dell'investimento** si intendono le seguenti voci: costo investimento iniziale (comprensivo dei costi di progettazione), spese tecniche (incluse le spese di collaudo), oneri di strutturazione finanziaria e oneri finanziari capitalizzati. **Non vi rientrano**, per ragioni giuridiche e contabili, le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, che configurano componenti rilevanti della gestione tecnica e funzionale dell'Opera remunerata con il **canone di disponibilità**. Gli interventi di manutenzione sono, infatti, servizi tesi a garantire e/o ripristinare la funzionalità/disponibilità dell'Opera (cfr. Sezione V- Fase di gestione) e non aggiungono valore alla consistenza originaria dell'Opera”.⁵⁷

Il contributo pubblico, sempre inteso al netto dell'IVA, deve essere versato dal Concedente al Concessionario, rigorosamente a Stato d'avanzamento lavori (SAL) e il saldo a collaudo avvenuto.

Il contributo, una volta definito nell'ammontare, rimane fisso e invariabile nel tempo. L'erogazione del contributo come acconto e, quindi, all'avvio del contratto può compromettere in modo rilevante la contabilizzazione off-balance sheet. Conseguentemente, qualora si decidesse di corrispondere parte del

⁵⁵ È l'unità di misura utilizzata per calcolare l'entità dell'aiuto in rapporto all'ammontare dell'investimento/iniziativa cui è riferito. Si utilizza quando l'aiuto non è già nella forma di sovvenzione (contributo a fondo perduto).

⁵⁶ Russo, Musuraca, Comisso, AFFIDAMENTO E GESTIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO

⁵⁷ Partenariato pubblico-privato: una proposta per il rilancio guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato, MEF – Ragioneria Generale dello Stato, 2018

contributo in corso d'opera, ai SAL e pro quota rispetto ai lavori effettivamente realizzati, **il valore dei singoli versamenti non potrà comunque eccedere il limite percentuale di contribuzione pubblica** commisurato al valore dei lavori effettuati in concreto. In tal modo, non si compromette l'efficace trasferimento del rischio di costruzione in capo al Concessionario⁵⁸. **A parte è necessario considerare il canone di disponibilità di cui all'articolo 180, comma 4, del Dlgs. 50/2016.** Infatti nella Delibera n. 359 del 25 settembre 2019 della Corte dei conti Lombardia, alla quale viene chiesto un parere sull'interpretazione dell'art. 180, commi 4 e 6, del Dlgs. n. 50/2016 si afferma che il canone di disponibilità di cui all'art. 180, comma 4, del Dlgs. n. 50/2016, va escluso dal tetto del 49% del costo complessivo dell'investimento di cui al comma 6 del medesimo art. 180 quando in concreto è modulato e quantificato in modo tale da remunerare esclusivamente solo la "disponibilità dell'opera" o la "domanda di servizi".⁵⁹

"Infatti, il canone di disponibilità viene pattuito solo al fine di regolamentare le partite economiche della successiva fase di gestione dell'opera realizzata con lo strumento del partenariato pubblico e privato.

Ne consegue che se l'Amministrazione prevede la corresponsione di un canone per la messa a "disponibilità dell'opera" o per "la domanda di servizi", questo per essere realmente ricondotto al paradigma normativo del comma 4 e, quindi, essere anche escluso dal tetto del 49% fissato dal comma 6, deve in concreto essere modulato e quantificato in modo tale da remunerare esclusivamente detta "disponibilità dell'opera" o "domanda di servizi"⁶⁰

34. Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2021

In Gazzetta Ufficiale (n. 68 del 19 marzo 2021) è stato pubblicato il Decreto Legislativo n. 38 del 28 febbraio 2021, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per **la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi** e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi. Lo scopo del legislatore è quello di rendere sistemica la disciplina per la realizzazione e l'ammodernamento di impianti sportivi, attraverso l'unificazione in un unico provvedimento.

L'articolo 4 comma 1⁶¹ del decreto prevede la possibilità per **coloro che sono interessati a realizzare un intervento di ammodernamento o di costruzione di un impianto sportivo di presentare all'ente** (locale o pubblico) interessato:

⁵⁸ Si veda nota 57 (Partenariato Pubblico-Privato, MEF)

⁵⁹ Delibera 359/2019/PAR Corte dei Conti Regione Lombardia. "PQM La corte dei conti – Sezione regionale di controllo per la Regione Lombardia – afferma che il canone di disponibilità di cui al comma 4, dell'art. 180 del d.lgs n. 50/16 va escluso dal tetto del 49% del costo complessivo dell'investimento di cui al comma 6 del medesimo art. 180 quando in concreto è modulato e quantificato in modo tale da remunerare esclusivamente solo la "disponibilità dell'opera" o la "domanda di servizi". Così deliberato nella Camera di consiglio del giorno 24 settembre 2019.

⁶⁰ <https://www.entilocali-online.it/partenariato-pubblico-e-privato-il-canone-di-disponibilita-va-escluso-dal-tetto-del-49-del-cost-complessivo-dellinvestimento/>

⁶¹ 1. *Al fine di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali, il soggetto che intende realizzare l'intervento*

- a) un documento di fattibilità delle alternative progettuali;
- b) corredato da un piano economico-finanziario che individua la migliore alternativa in termini di costi/benefici per la collettività;

Questo documento può prevedere:

- 1) la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva (esclusi nuovi complessi di edilizia residenziale);
- 2) Il pieno sfruttamento ai fini commerciali, turistici, educativi e ricreativi di tutte le aree di pertinenza dell'impianto
- 3) la demolizione e la ricostruzione di un impianto sportivo anche con sagoma e dimensioni differenti;
- 4) Al fine di assicurare adeguati livelli di bancabilità, può essere previsto nel documento di fattibilità il riconoscimento di un prezzo, il rilascio di garanzie, misure di sostegno da parte del comune o degli enti pubblici interessati
- 5) può essere inoltre previsto il rilascio di un diritto di superficie o di usufrutto, per un periodo non superiore alla durata della concessione e comunque non superiore rispettivamente a 90 anni e 20 anni;

Il Comune previa conferenza dei servizi preliminare, convocata su istanza dell'interessato se sussistono i presupposti, **dichiara il pubblico interesse alla proposta**, confermando la disponibilità a concedere eventuali forme di contributo pubblico previste nel documento di fattibilità⁶² e nell'allegato piano economico finanziario.

Sulla base della dichiarazione di pubblico interesse, il soggetto proponente presenta al comune:

- a) il progetto definitivo corredato da:
 - a. una bozza di convenzione (art. 5 comma a)
 - b. un piano economico finanziario asseverato (art 5 comma b)
 - c. nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, la bozza di convenzione deve specificare le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione (art. 6);

presenta al Comune o al diverso ente locale o pubblico interessato, anche di intesa con una o più delle Associazioni o Società sportive dilettantistiche o professionistiche utilizzatrici dell'impianto, un documento di fattibilità' delle alternative progettuali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera ggggg-quater), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, a valere quale progetto di fattibilità tecnica ed economica, di cui all'articolo 23, commi 5 e 5-bis del medesimo decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, corredato di un piano economico-finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività', in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

⁶² è facoltà del comune o dell'ente pubblico interessato richiedere modifiche al documento di fattibilità per rendere accettabile la proposta.

- d. In base all'articolo 183 comma 8 richiamato dall'articolo 6 del d.lgs. 38/2021, alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80.

articolo 4 comma 11. In caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dall'articolo 1, comma 2, lettera a), del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, **il progetto definitivo approvato è posto a base di procedura di affidamento**, indetta dall'amministrazione che ha convocato la conferenza decisoria e da concludersi comunque entro 120 giorni dalla sua approvazione. Alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano, per quanto non diversamente disciplinato, dal presente articolo, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui al comma 1, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui al medesimo comma.

articolo 4 comma 12. Le misure di semplificazione e di incentivazione di cui al presente articolo si applicano anche nel caso in cui la proposta di ammodernamento e riqualificazione sia presentata dalla sola associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto. In tale ipotesi, il documento di fattibilità e il progetto definitivo sono redatti nel rispetto del regolamento unico di attuazione, esecuzione e integrazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, previsto dall'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo codice. Per contribuire al consolidamento patrimoniale delle Società e Associazioni Sportive proponenti, il documento di fattibilità può altresì prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, **del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle altre aree contigue di proprietà pubblica per una durata fino a novantanove anni o il trasferimento della proprietà degli stessi alla Società o all'Associazione sportiva**. Il documento di fattibilità può altresì contemplare la ridefinizione dei termini contrattuali in essere per l'utilizzo da parte della Società e Associazione sportiva proponente dell'impianto oggetto di intervento, ovvero di altro impianto pubblico esistente, in considerazione dell'intervento di ristrutturazione o nuova costruzione proposto. **Tranne nei casi tassativamente previsti dall'ordinamento dell'Unione europea per le sole opere di urbanizzazione, le Società e le Associazioni sportive possono procedere liberamente all'affidamento dei lavori. In caso di lavori di importo inferiore a 1 milione di euro ovvero, per i lavori di importo superiore a 1 milione di euro, qualora le sovvenzioni pubbliche dirette non superino il 50% di detto importo, non trovano applicazione né le previsioni del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, né gli altri riferimenti al codice dei contratti pubblici di cui al presente decreto, e non si applica il comma 11.**

articolo 4 comma 13. Anche in mancanza di previa presentazione della proposta di cui al comma 1 e al comma 12, le società sportive dilettantistiche e professionistiche e i comuni in cui queste hanno la propria sede legale o comuni con questi confinanti possono liberamente negoziare il prezzo e le condizioni contrattuali di vendita o di utilizzo di aree del patrimonio disponibile urbanisticamente destinate alla costruzione di impianti sportivi. Nella determinazione del prezzo le parti tengono conto degli eventuali costi per rimozione di manufatti e bonifiche ambientali. In presenza di più associazioni o società sportive dilettantistiche e professionistiche interessate all'acquisto o all'utilizzo delle predette aree, il Comune o l'Ente locale o pubblico interessato indice una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara. Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.

Art. 5. Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro

comma 1. Le Associazioni e le Società Sportive senza fini di lucro possono presentare all'ente locale, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, **un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria** per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile. **Se l'ente locale riconosce l'interesse pubblico del progetto, affida direttamente la gestione gratuita dell'impianto all'associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni.**

L'articolo 8 stabilisce che entro 150 giorni dall'entrata in vigore del decreto verrà emanato il regolamento unico che:

- a) procede al riordino, all'ammodernamento e al coordinamento di tutte le disposizioni e norme di carattere strutturale, anche relative alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, per gli ambiti specifici dell'impiantistica sportiva;
- b) definisce i criteri progettuali e gestionali per la costruzione, modificazione e l'esercizio degli impianti sportivi con particolare riguardo a: ubicazione dell'impianto sportivo; area di servizio annessa all'impianto; spazi riservati agli spettatori e all'attività sportiva; sistemi di separazione tra zona spettatori e zona attività sportiva; vie di uscita; aree di sicurezza e varchi; servizi di supporto della zona spettatori; spogliatoi; strutture, finiture, arredi, depositi e impianti tecnici; dispositivi di controllo degli spettatori; distributori automatici di cibi e bevande la cui somministrazione dovrà avvenire in ottemperanza alle linee guida emanate ai sensi

dell'articolo 4, comma 5-bis del decreto legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128; sicurezza antincendio; ordine e sicurezza pubblica;

c) organizza le disposizioni in funzione della tipologia dell'impianto, delle discipline sportive e del numero di spettatori presenti;

d) dedica una apposita sezione agli impianti per il gioco del calcio ai vari livelli di attività;

e) dedica specifiche previsioni relative alle manifestazioni occasionali che si svolgono negli impianti sportivi;

f) individua criteri progettuali e gestionali orientati a garantire la sicurezza, l'accessibilità e la fruibilità degli impianti sportivi, tra cui quelli volti a regolare l'accesso e l'esodo in sicurezza degli spettatori e dei vari utenti che a qualsiasi titolo utilizzano l'impianto, dei mezzi di soccorso, inclusi gli spazi di manovra e stazionamento degli stessi, nel rispetto del massimo affollamento previsto per l'impianto e del sistema di vie d'uscita dallo stesso, nonché i criteri progettuali e gestionali finalizzati a prevenire i fenomeni di violenza all'interno e all'esterno degli impianti sportivi, tenuto conto della redditività degli interventi e della gestione economico-finanziaria degli impianti sportivi;

g) recepisce le norme tecniche europee (UNI EN);

h) indica i criteri per l'elaborazione di prezziari digitali interoperabili a mezzo di formati aperti con modelli informativi per la progettazione, la realizzazione, la riqualificazione e la gestione degli stessi;

i) disciplina, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 80 del Testo Unico delle leggi di Pubblica Sicurezza approvato con regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, il procedimento per la verifica di conformità dell'impianto e per il rilascio del certificato di idoneità statica.

35. Conclusioni

La sottoscritta Ippolita Chiarolini, dottore magistrale in Economia Aziendale, dottore in Ingegneria civile, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia per il settore A (civile e ambientale), numero B145, accreditata all'Elenco dei soggetti PoliS-Regione Lombardia [Ambiti: Economia e sviluppo, formazione - Ambito trasversale: costruzioni edili], con la collaborazione del dott. Giovanni Canu (CNAGNN69P14I452S),

- ✓ dando riscontro a quanto previsto dalla sezione 1.04 ed 1.05⁶³ del contratto applicativo n. 01 del 18.12.2021, avente per oggetto “Servizi attinenti all’architettura e all’ingegneria. Incarico di analisi di convenienza e sostenibilità economico-finanziaria, piano economico finanziario, matrice dei rischi, PSC dell’impianto sportivo Centro Tennis di via Il Giugno” e perseguendo l’obiettivo di fornire all’amministrazione comunale un documento che valuti la sostenibilità di almeno tre alternative progettuali volte alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del centro sportivo tennis di via Il giugno e ne verifichi la fattibilità tecnica;

e dopo aver:

- reperito i dati, proceduto alla loro analisi e alla loro valutazione anche attraverso l’accesso alle banche dati comunali, archivi, interviste a gestori, consultazione associazione di categoria;
- proceduto al confronto con il progettista tecnico al fine di comprendere i costi dell’intervento e le tipologie di attività sportive inserite;
- valutato la convenienza e sostenibilità economico – finanziaria del Partenariato Pubblico Privato rispetto alle procedure di appalto, attraverso tecniche di valutazione e l’applicazione di strumenti di analisi;
- considerato le valutazioni effettuate dalla giunta comunale, illustrate nel paragrafo 30 del presente documento, la soluzione contrattuale prescelta è il project financing di iniziativa pubblica (ex. art 183 commi 1-14 del d.lgs. 50/2016);
- analizzato strategicamente ed elaborato i piani economico-finanziari (PEF);
- presentato e discusso i primi esiti del lavoro;
- proceduto all’analisi, alla valutazione e alla trattazione delle alternative iniziali e poi successivamente delle alternative individuate al fine di verificarne **la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria**, in relazione alle possibili scelte tecniche e strategiche effettuabili dall’Amministrazione Comunale;

ha elaborato la presente relazione sulla sostenibilità delle alternative progettuali individuate con riferimento sia al contesto sociale che alla localizzazione del centro tennis, offrendo all’Amministrazione comunale tutti gli elementi valutativi necessari alla scelta della migliore alternativa in termini di costi/benefici e, a seguito

⁶³ Sezione 1.04 – Prestazioni del contratto applicativo – Sezione 1.05 – Piano Economico Finanziario, PSC, Matrice Rischi, Piano Gestionale

dell'individuazione della migliore alternativa della soluzione conservativa con agonismo, ha proceduto alla redazione della relazione di indirizzo contrattuale; in base a quanto già indicato nelle conclusioni della seconda parte della presente relazione (pag. 55) risulta che le tre alternative siano sostenibili dal punto di vista economico finanziario su 25 anni di concessione. L'amministrazione comunale ha scelto di procedere per la soluzione conservativa con agonismo rispetto alle altre due alternative, chiedendo:

- ✓ di caratterizzarla per consentire la comparazione delle proposte presentate in sede di gara,
- ✓ di garantire la migliore gestione dei rischi di costruzione, domanda e disponibilità,
- ✓ un alto livello di performance, senza interruzioni per l'utenza per tutta la durata della concessione.

Lo sviluppo dell'alternativa prescelta, effettuato in questa terza parte, ha evidenziato la sua sostenibilità economico-finanziaria per il concessionario e al tempo stesso, attraverso il metodo del PSC (Public Sector Comparator), ha rilevato un Value for Money pari ad € 697.006, che rende l'alternativa conveniente per l'amministrazione comunale.

Per completezza, si fa altresì presente che il 3 aprile è entrato in vigore il d.lgs. 38/2021 che introduce nuovi elementi di analisi (successivi al processo di redazione di questa relazione).

La presente relazione rappresenta la versione finale di diversi documenti redatti nel corso dell'incarico, illustrati e modificati in relazione alle istruzioni ricevute dall'amministrazione comunale, e più precisamente:

1. SF – Relazione di indirizzo sullo strumento contrattuale
2. SF – Studio di sostenibilità e valutazione convenienza delle alternative progettuali
3. SV – Il piano economico finanziario e il PSC del progetto preliminare dell'intervento

25 agosto 2021

Ippolita Chiarolini
firmato digitalmente Infocert

Indice delle Figure

Figura 1 – Vista della Val Trompia dall’alto	4
Figura 2 – Suddivisione demografica per il 2015.....	5
Figura 3- Suddivisione per fasce d’età – Popolazione di Gardone Val Trompia 2019 – Fonte: Tuttitalia	7
Figura 4 – Indice di ricambio generazionale principali comuni della Val Trompia	8
Figura 5 – Tasso di occupazione principali comuni della Val Trompia	8
Figura 6 – Stranieri residenti nei principali comuni della Val Trompia.....	9
Figura 7 – Reddito Complessivo comuni della Val Trompia - Anno d’imposta 2018.....	10
Figura 8 – Principali indicatori della diffusione del tennis a livello mondiale	14
Figura 9 – Campi da Padel nelle vicinanze di Gardone Val Trompia.	17
Figura 10 – Confronto ortofoto 1975-2018.....	18
Figura 11 – Visura Catastale	19
Figura 12 – Mappa catastale	20
Figura 13 Dimensioni Campo da Tennis regolamentare	24
Figura 14: Prezzi dei Campi da Padel.....	40
Figura 15: Prezzi Campi da Tennis	40
Figura 16: Opere calde, tiepide, fredde.....	61
Figura 17 – Il trasferimento dei rischi e il PPP off balance	65
Figura 18: Project Financing ad iniziativa pubblica	67
Figura 19: Project Financing ad iniziativa privata	68
Figura 20 – Value for Money	74
Figura 21 -Attualizzazione dei rischi	91
Figura 22- Tassi di interesse CDP con riferimento temporale alla valutazione in corso	92

Indice delle Tabelle

Tabella 1 – Abitanti Val Trompia 2011-2019	6
Tabella 2 – Tenore di vita 2017	11
Tabella 3 – Mappa impianti sportivi di Gardone Val Trompia.....	12
Tabella 4 – Elenco discipline sportive presenti a Gardone Val Trompia	13
Tabella 5- Impianti Sportivi per Tennis/squash	15
Tabella 6 - Pavimentazione campi.....	16
Tabella 7 - Anno di Costruzione e ristrutturazione	16
Tabella 8 – Soluzione conservativa – Durata concessione 25 anni	43
Tabella 9 - Riepilogo ricavi e spese a regime – Soluzione conservativa	44
Tabella 10 - Riepilogo Totale Ricavi e spese	45
Tabella 11 - Conto Economico – soluzione conservativa	46
Tabella 12- Stato Patrimoniale- soluzione conservativa	46
Tabella 13 – Soluzione conservativa con Agonismo – Durata concessione 25 anni	48
Tabella 14- Riepilogo ricavi e spese a regime – soluzione conservativa con agonismo.....	49
Tabella 15- Riepilogo totale ricavi e spese	50
Tabella 16 - Conto Economico – soluzione conservativa con agonismo	51
Tabella 17 - Stato Patrimoniale -soluzione conservativa con agonismo	51
Tabella 18 – Soluzione con Padel – Durata concessione 25 anni	53
Tabella 19- Riepilogo ricavi e spese a regime- Soluzione alternativa con Padel	54
Tabella 20- Riepilogo totale ricavi e spese	55
Tabella 21 - Conto Economico – soluzione alternativa con Padel	56
Tabella 22 – Stato Patrimoniale – soluzione alternativa con Padel	56
Tabella 23 – Soluzione prescelta I – Durata concessione 25 anni	79
Tabella 24- Riepilogo ricavi e spese a regime.....	80
Tabella 25- Riepilogo totale ricavi e spese	81
Tabella 26 - Conto Economico – anni 1-25	82
Tabella 27 – Stato Patrimoniale – anni 1-25.....	82
Tabella 28 – PSC Base	88
Tabella 29 – Valore dei rischi trasferibili	90
Tabella 30 - Differenza di interessi tra Mutuo CDP e Mutuo aziende	93
Tabella 31 – Value for Money.....	93