



**FORMAL****LABOR**

Formalabor s.r.l. Via G. Giacosa, 3 20127 (MI) tel. 02.84502022  
p.IVA 08143600966 REA MI-2005535 web: [www.formalabor.it](http://www.formalabor.it)

**COMUNE DI ALBANO S.A.**

**Piano Economico Finanziario**

**Affidamento della Concessione di gestione del  
CENTRO SPORTIVO**

## Sommario

<b><u>Premesse</u></b> .....	<b>1</b>
<b><u>Analisi dei ricavi di vendita</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>Analisi dei costi</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>Conto Economico Riclassificato</u></b> .....	<b>10</b>
<u>Conto Economico a valore aggiunto</u> .....	10
<u>Analisi principali dati economici</u> .....	12
<u>Conto Economico a Costo del venduto</u> .....	13
<b><u>Margini economici</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>Indici di Produttività</u></b> .....	<b>17</b>

# Premesse

*La presente relazione contiene dichiarazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste dichiarazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Sono dichiarazioni che si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro e, come tali, non si deve fare un indebito affidamento su di esse. I risultati effettivi potrebbero differire significativamente da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, incluse la volatilità e il deterioramento dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nei prezzi di materie prime, cambi nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori.*

*In relazione a quanto sopra, si ribadisce che il Piano Economico Finanziario posto a base di gara è di mero riferimento e vuole solo essere un’indicazione agli operatori economici per la definizione del proprio Piano Economico Finanziario.*

## Le ipotesi del Piano Economico Finanziario

Il presente piano economico e finanziario è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria dei flussi monetari futuri, quindi solo prevedibili al momento di partenza della concessione, in grado di assolvere il debito assunto per la concessione stessa, di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per i gestori.

Tutte le ipotesi sono state formulate anche secondo criteri di prudenza ed attendibilità che trovano un limite nell'impossibilità di predeterminare, con sufficiente precisione, la propensione al rischio e la capacità di gestione per un "aggiudicatore generico".

## VALORE DELLA CONCESSIONE

È stata prevista una durata della Concessione di 10 anni con possibile rinnovo di ulteriori 5 anni.

Ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 18/04/2016 n. 50 il valore della concessione, costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, è stimato in **€ 4.512.393,00** al netto dell'IVA di cui **€ 2.953.009,00** al netto dell'IVA per i primi 10 anni e **€ 1.559.384,00** al netto dell'IVA per gli ulteriori 5 anni.

# Analisi dei ricavi di vendita

## *Ricavi bar (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa media utente)*

Per l'area bar si prevede un'entrata crescente per i primi tre anni (come da tabella). Si ipotizza una situazione stabile dal quarto anno con **70 utenti medi giornalieri** per **350 giorni all'anno** per un **importo medio di consumazioni di € 5,00** a utente.

Anno	Ricavo medio utente	Media utenti giornaliera	gg apertura	Totale ricavi
Primo anno	€ 5,00	50	350	87.500,00
Secondo anno	€ 5,00	60	350	105.000,00
Terzo anno	€ 5,00	70	350	122.500,00

### ***Ricavi palazzetto dello sport Associazioni aventi sede in Albano (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa oraria)***

Le attività legate al campo sportivo sono state divise in due tipologie.

- 1) Attività estiva dal mese di aprile al mese di settembre, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 70 ore mensili, per 6 mesi all'anno alla tariffa oraria di € 22,00**
- 2) Attività invernale dal mese di ottobre al mese di marzo, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 110 ore mensili, per 6 mesi all'anno alla tariffa oraria di € 28,00**

Tipologia	Tariffa oraria media(*)	Utilizzo ore mensile	Mesi anno	Ricavo anno
Periodo estivo	€ 22,00	70	6	9.240,00
Periodo invernale	€ 28,00	110	6	18.480,00

### ***Ricavi palazzetto dello sport (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa oraria)***

Le attività legate al campo sportivo sono state divise in due tipologie.

- 1) Attività estiva dal mese di aprile al mese di settembre, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 50 ore mensili, per 6 mesi all'anno alla tariffa oraria di € 50,00**
- 2) Attività invernale dal mese di ottobre al mese di marzo, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 20 ore mensili, per 6 mesi all'anno alla tariffa oraria di € 56,00**

Tipologia	Tariffa oraria media(*)	Utilizzo ore mensile	Mesi anno	Ricavo anno
Periodo estivo	€ 50,00	50	6	15.000,00
Periodo invernale	€ 56,00	20	6	6.720,00

### ***Ricavi due campi da tennis\* (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa oraria)***

Le attività legate ai campi da tennis/calciotto sono state divise in due tipologie.

- 1) Attività uso tennis estiva dal mese di aprile al mese di settembre, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 9 ore giornaliere per 180 giorni all'anno alla tariffa media oraria di € 10,00**
- 2) Attività uso tennis invernale dal mese di ottobre al mese di marzo, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 6 ore giornaliere per 170 giorni all'anno alla tariffa oraria media di € 15,00**

Tipologia	Tariffa oraria	Utilizzo ore giorno	Giorni anno	Ricavo anno
Attività tennis periodo estivo	€ 10,00	9	180	32.400,00
Attività tennis periodo invernale	€ 15,00	6	170	30.600,00

\* Nell'offerta economica devono essere considerate n. 1.000 ore annue a disposizione del Comune ad un prezzo stabilito in € 10,00.

### ***Ricavi campo calciotto (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa oraria)***

Le attività legate al campo da calciotto sono state divise in due tipologie.

- 1) Attività uso calciotto estiva dal mese di aprile al mese di settembre, per questo periodo è stato previsto un **utilizzo medio di 3 ore giornaliere per 180 giorni all'anno alla tariffa oraria di € 50,00**

Tipologia	Tariffa oraria	Utilizzo ore giorno	Giorni anno	Ricavo anno
Attività calciotto periodo estivo	€ 50,00	3	180	27.000,00

### ***Ricavi palestra/sala polivalente (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa oraria)***

Le attività legate alla palestra/sala polivalente sono state così ipotizzate.

- 1) Attività annuale con **utilizzo medio di 30 ore settimanali per 50 settimane all'anno alla tariffa oraria di € 10,00**

Tipologia	Tariffa oraria	Utilizzo ore settimana	Settimane anno	Ricavo anno
Attività di danza e altre attività polivalenti	€ 10,00	30	40	12.000,00

### ***Ricavi spazi esterni centro sportivo (con incremento del 1% dal 6 anno della tariffa)***

È inoltre prevista la possibilità di affittare spazi nella struttura. Si è ipotizzato un affitto per n. 15 eventi per il primo anno, n. 20 eventi per il secondo anno e a partire dal terzo anno n. 35 eventi annui, per una tariffa di € 200,00.

### ***Altri Ricavi***

È inoltre prevista la possibilità di affittare spazi pubblicitari nel centro sportivo. Si è ipotizzato un **ricavo annuo di € 5.000,00**.



# Analisi dei costi

## ***Costi da acquisto materie prime***

Tali costi sono stimati nel 40% dei ricavi del bar.

Si precisa che l'importo utilizzato è sintomo di buona gestione. Tali valori possono variare da un minimo del 40% ad un massimo del 50%.

## ***Costi da acquisto servizi***

Tali costi sono stimati in:

• Utenze (energia elettrica, riscaldamento, acqua, ecc.)	€	66.000,00
• Servizi per pulizia	€	24.000,00
• Servizi di consulenza	€	6.000,00
• Servizi di promozione	€	1.500,00

Si precisa che il valore delle utenze, soprattutto l'energia elettrica e il gas, sono stati calcolati sui costi degli anni precedenti, non si è tenuto conto della situazione attuale che potrebbe nel primo periodo subire un incremento.

## ***Costi da oneri diversi di gestione***

I costi da oneri diversi di gestione sono stimati in € 17.500,00 tra cui assicurazioni, imposta di registro, oneri vari.

## ***Costi del personale***

Prudenzialmente, il piano simula un impiego di forza lavoro a tempo pieno con versamento di contributi da contratto di lavoro a tempo indeterminato, sulla base del CCNL impianti sportivi. In gestione, in realtà, sarà possibile l'impiego di forza lavoro con il ricorso a modalità contrattuali più flessibili e meno impattanti sul conto economico della società.

Si ipotizzano:

- 1 addetti con retribuzione lorda di € 33.000,00 – I livello
- 2 addetti con retribuzione lorda di € 22.000,00 – V livello

## ***Costi per attività di manutenzione***

La manutenzione ordinaria è stata calcolata in € 15.000,00.

## ***Canone concessorio*** (nella voce “godimento beni di terzi”)

Il Concessionario è tenuto al versamento di un canone annuo fissato, a partire dal quarto anno, in € 12.000,00 o superiore, come risultante dall'offerta economica, dando atto che il canone è fuori campo Iva.

# Conto Economico Riclassificato

## Conto Economico a valore aggiunto

Anni	2023E		2024E		2025E		2026E		2027I
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	252.740	100,0%	271.240	100,0%	291.740	100,0%	291.740	100,0%	291.740
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
(+) Altri ricavi	5.000	2,0%	5.000	1,8%	5.000	1,7%	5.000	1,7%	5.000
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>257.740</b>	<b>102,0%</b>	<b>276.240</b>	<b>101,8%</b>	<b>296.740</b>	<b>101,7%</b>	<b>296.740</b>	<b>101,7%</b>	<b>296.740</b>
(-) Acquisti di merci	(35.000)	-13,8%	(42.000)	-15,5%	(49.000)	-16,8%	(49.000)	-16,8%	(49.000)
(-) Acquisti di servizi	(112.500)	-44,5%	(112.500)	-41,5%	(112.500)	-38,6%	(112.500)	-38,6%	(112.500)
(-) Godimento beni di terzi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	(12.000)	-4,1%	(12.000)
(-) Oneri diversi di gestione	(17.500)	-6,9%	(17.500)	-6,5%	(17.500)	-6,0%	(17.500)	-6,0%	(17.500)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Costi della produzione</b>	<b>(165.000)</b>	<b>-65,3%</b>	<b>(172.000)</b>	<b>-63,4%</b>	<b>(179.000)</b>	<b>-61,4%</b>	<b>(191.000)</b>	<b>-65,5%</b>	<b>(191.000)</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>92.740</b>	<b>36,7%</b>	<b>104.240</b>	<b>38,4%</b>	<b>117.740</b>	<b>40,4%</b>	<b>105.740</b>	<b>36,2%</b>	<b>105.740</b>
(-) Costi del personale	(77.000)	-30,5%	(77.000)	-28,4%	(77.000)	-26,4%	(77.000)	-26,4%	(77.000)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>15.740</b>	<b>6,2%</b>	<b>27.240</b>	<b>10,0%</b>	<b>40.740</b>	<b>14,0%</b>	<b>28.740</b>	<b>9,9%</b>	<b>28.740</b>
(-) Ammortamenti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>15.740</b>	<b>6,2%</b>	<b>27.240</b>	<b>10,0%</b>	<b>40.740</b>	<b>14,0%</b>	<b>28.740</b>	<b>9,9%</b>	<b>28.740</b>
(-) Oneri finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
(+) Proventi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>15.740</b>	<b>6,2%</b>	<b>27.240</b>	<b>10,0%</b>	<b>40.740</b>	<b>14,0%</b>	<b>28.740</b>	<b>9,9%</b>	<b>28.740</b>
(-) Imposte sul reddito	(4.391)	-1,7%	(7.600)	-2,8%	(11.366)	-3,9%	(8.018)	-2,7%	(8.018)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>11.349</b>	<b>4,5%</b>	<b>19.640</b>	<b>7,2%</b>	<b>29.374</b>	<b>10,1%</b>	<b>20.722</b>	<b>7,1%</b>	<b>20.722</b>

E	2028E		2029E		2030E		2031E		2032E		2033E	
	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'
	100,0%	294.657	100,0%	297.604	100,0%	300.580	100,0%	303.586	100,0%	306.622	100,0%	306.622
	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
	1,7%	5.050	1,7%	5.101	1,7%	5.152	1,7%	5.203	1,7%	5.255	1,7%	5.255
	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
	<b>101,7%</b>	<b>299.707</b>	<b>101,7%</b>	<b>302.704</b>	<b>101,7%</b>	<b>305.732</b>	<b>101,7%</b>	<b>308.789</b>	<b>101,7%</b>	<b>311.877</b>	<b>101,7%</b>	<b>311.877</b>
	-16,8%	(49.490)	-16,8%	(49.985)	-16,8%	(50.485)	-16,8%	(50.990)	-16,8%	(51.499)	-16,8%	(51.499)
	-38,6%	(113.475)	-38,5%	(114.460)	-38,5%	(115.454)	-38,4%	(116.459)	-38,4%	(117.473)	-38,3%	(117.473)
	-4,1%	(12.120)	-4,1%	(12.241)	-4,1%	(12.364)	-4,1%	(12.487)	-4,1%	(12.612)	-4,1%	(12.612)
	-6,0%	(17.675)	-6,0%	(17.852)	-6,0%	(18.030)	-6,0%	(18.211)	-6,0%	(18.393)	-6,0%	(18.393)
	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
	<b>-65,5%</b>	<b>(192.760)</b>	<b>-65,4%</b>	<b>(194.538)</b>	<b>-65,4%</b>	<b>(196.333)</b>	<b>-65,3%</b>	<b>(198.146)</b>	<b>-65,3%</b>	<b>(199.978)</b>	<b>-65,2%</b>	<b>(199.978)</b>
	<b>36,2%</b>	<b>106.947</b>	<b>36,3%</b>	<b>108.167</b>	<b>36,3%</b>	<b>109.399</b>	<b>36,4%</b>	<b>110.643</b>	<b>36,4%</b>	<b>111.899</b>	<b>36,5%</b>	<b>111.899</b>
	-26,4%	(77.693)	-26,4%	(78.392)	-26,3%	(79.098)	-26,3%	(79.810)	-26,3%	(80.528)	-26,3%	(80.528)
	<b>9,9%</b>	<b>29.254</b>	<b>9,9%</b>	<b>29.775</b>	<b>10,0%</b>	<b>30.301</b>	<b>10,1%</b>	<b>30.833</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>
	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	0,0%	0	0,0%	0
	<b>9,9%</b>	<b>29.254</b>	<b>9,9%</b>	<b>29.775</b>	<b>10,0%</b>	<b>30.301</b>	<b>10,1%</b>	<b>30.833</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>
	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	0,0%	0	0,0%	0
	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	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	0,0%	0	0,0%	0
	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>
	<b>9,9%</b>	<b>29.254</b>	<b>9,9%</b>	<b>29.775</b>	<b>10,0%</b>	<b>30.301</b>	<b>10,1%</b>	<b>30.833</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>
	-2,7%	(8.162)	-2,8%	(8.307)	-2,8%	(8.454)	-2,8%	(8.602)	-2,8%	(8.753)	-2,9%	(8.753)
	<b>7,1%</b>	<b>21.092</b>	<b>7,2%</b>	<b>21.468</b>	<b>7,2%</b>	<b>21.847</b>	<b>7,3%</b>	<b>22.231</b>	<b>7,3%</b>	<b>22.619</b>	<b>7,4%</b>	<b>22.619</b>

2034E		2035E		2036E		2037E		TOTALE 10ANNI	PROROGA 5ANNI	TOTALE CONCESSIONE
€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	€'	€'
306.622	100,0%	306.622	100,0%	306.622	100,0%	306.622	100,0%	2.902.249	1.533.108	4.435.357
0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0
5.255	1,7%	5.255	1,7%	5.255	1,7%	5.255	1,7%	50.760	26.275	77.035
0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0
<b>311.877</b>	<b>101,7%</b>	<b>311.877</b>	<b>101,7%</b>	<b>311.877</b>	<b>101,7%</b>	<b>311.877</b>	<b>101,7%</b>	2.953.009	1.559.384	4.512.393
(51.499)	-16,8%	(51.499)	-16,8%	(51.499)	-16,8%	(51.499)	-16,8%	(476.449)	(257.497)	(733.946)
(117.473)	-38,3%	(117.473)	-38,3%	(117.473)	-38,3%	(117.473)	-38,3%	(1.139.821)	(587.367)	(1.727.189)
(12.612)	-4,1%	(12.612)	-4,1%	(12.612)	-4,1%	(12.612)	-4,1%	(85.824)	(63.061)	(148.885)
(18.393)	-6,0%	(18.393)	-6,0%	(18.393)	-6,0%	(18.393)	-6,0%	(177.660)	(91.963)	(269.624)
0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0	0
<b>(199.978)</b>	<b>-65,2%</b>	<b>(199.978)</b>	<b>-65,2%</b>	<b>(199.978)</b>	<b>-65,2%</b>	<b>(199.978)</b>	<b>-65,2%</b>	(1.879.755)	(999.889)	(2.879.643)
<b>111.899</b>	<b>36,5%</b>	<b>111.899</b>	<b>36,5%</b>	<b>111.899</b>	<b>36,5%</b>	<b>111.899</b>	<b>36,5%</b>	1.073.254	559.495	1.632.749
(80.528)	-26,3%	(80.528)	-26,3%	(80.528)	-26,3%	(80.528)	-26,3%	(780.521)	(402.640)	(1.183.160)
<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	292.734	156.855	449.589
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
<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	292.734	156.855	449.589
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
<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	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%	0	0	0
<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	0	0	0
<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	<b>31.371</b>	<b>10,2%</b>	292.734	156.855	449.589
(8.753)	-2,9%	(8.753)	-2,9%	(8.753)	-2,9%	(8.753)	-2,9%	(81.673)	(43.763)	(125.435)
<b>22.619</b>	<b>7,4%</b>	<b>22.619</b>	<b>7,4%</b>	<b>22.619</b>	<b>7,4%</b>	<b>22.619</b>	<b>7,4%</b>	211.061	113.093	324.154



