



COMUNE DI NONANTOLA

Piano economico finanziario della gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale

Quadro economico sintetico dello Studio di Fattibilità e del Piano Economico e Finanziario

Definitivo

Reggio Emilia, 5 maggio 2023

Documento realizzato da



Valex S.r.l.- Research and Consulting

REGGIO EMILIA

Viale Leopoldo Nobili, 3 - 42121 Reggio Emilia

Tel . +39 0522 431349 Fax +39 0522 430905

Email: salessandrini08@gmail.com

E
COMUNE DI NONANTOLA
Nonaginta srl
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0000670/2023 del 30/05/2023
Firmatario: SERGIO ALESSANDRINI, SERGIO ALESSANDRINI

Premessa

Il presente documento (di seguito il "Documento") è stato redatto per descrivere il quadro progettuale e fornire una sintesi della simulazione della dinamica economica e finanziaria della gestione delle strutture sportive del comune di Nonantola, in una prospettiva temporale di 10 anni.

L'intervento in esame ha per oggetto della concessione le seguenti strutture sportive:

1. Il centro sportivo multidisciplinare sito in via Risorgimento;
2. La palestra polivalente – PalaPiccinini - con spogliatoi ed uffici, sita in via Mazzini;
3. La palestra polivalente 90 con spogliatoi, sita in via Maestra di Redù;
4. La Bocciofila con sala biliardi e sale ricreative, sita in via Marzabotto;
5. La palestra della scuola primaria Fratelli Cervi, sita in via Vittorio Veneto;
6. La palestra della scuola secondaria di primo grado Dante Alighieri, sita in via Grieco;
7. Il complesso di piste e pedane per l'atletica leggera, sito in via Grieco.

Le strutture sportive 1) 2) 4) e 6) sono conformi alle normative di riferimento della FIGC, FIT, FIPAV, FIGH e del CONI-FSN.

Il percorso di analisi dello studio di fattibilità, durato tre mesi, ha riguardato i dati specifici dell'impiantistica sportiva, il contesto demografico del territorio, la dinamica della pratica sportiva dei residenti, l'utilizzo orario e le modalità di utilizzo degli impianti per le diverse discipline sportive e ludico-ricreative, nonché la presenza di impianti sportivi nei comuni limitrofi e potenzialmente concorrenti. L'accuratezza dell'analisi, affiancata da due indagini sulle modalità organizzative e gestionali dei Concessionari e sulla pratica sportiva degli studenti di fascia d'età 6-13 anni, ha permesso di delineare una prospettiva di medio-periodo e le possibili e preferibili linee di indirizzo per la valorizzazione delle 7 strutture sportive e la composizione di eventuali Lotti

Due anni di pandemia hanno avuto un considerevole impatto sui comportamenti dei cittadini e hanno introdotto elementi di incertezza e di maggiore rischio nella gestione degli impianti sportivi. La crisi energetica ha fatto del suo, triplicando i costi di una componente importante. Dal lato dei ricavi si è invece osservata una diminuzione dell'attività sportiva organizzata nelle fasce più giovani di 6-14 anni che sono l'obiettivo primario di questo intervento.

Le ombre presenti nello scenario futuro hanno consigliato un approccio prudentiale. L'esame dei costi previsionali e dei livelli di saturazione delle strutture sportive risulta ancora influenzato da fattori esogeni di incertezza che incidono negativamente sulla marginalità della gestione. Il servizio non può essere fonte di remunerazione in quanto il regime concorrenziale di mercato non consente di coprire i costi di gestione attraverso i corrispettivi delle attività svolte. Si tratta quindi di un servizio pubblico locale volto alla promozione dello sport per il miglioramento della qualità della vita e della vitalità sociale della comunità.

La gestione degli impianti sportivi è quindi da ritenersi *priva di rilevanza economica*. Considerato il tariffario dei servizi e il regolamento applicativo che esprime implicitamente un sostegno pubblico a favore dei concessionari è stato possibile evidenziare un possibile equilibrio nella gestione, e consentire la programmazione di accantonamenti di risorse liquide da impegnare negli interventi manutentivi funzionali alle attività e alla diversificazione dei servizi offerti.

Come momento conclusivo, il Piano Economico Finanziario (di seguito "PEF") riporta la stima dei Flussi di cassa riguardanti i costi di gestione e dei ricavi derivanti dalle attività sportive offerte dai Concessionari. Sono comprese anche le spese per le manutenzioni straordinarie e gli investimenti considerati necessari ai fini dell'adeguamento degli allestimenti e delle attrezzature di cui dotare le strutture.

Il PEF non è un documento basato su certezze, ma su ipotesi e previsione della composizione e della dinamica dei costi e dei ricavi nel futuro. Nonostante la sua natura strettamente previsionale lo stesso deve rispettare tre criteri:

- Attendibilità: il PEF va costruito su una base storica verificata e su dati, indagini e analisi di mercato.
- Oggettività: le previsioni assunte dal PEF, seppur non certe, vanno costruite su dati e valutazioni verificate da analisi del contesto o dallo storico degli impianti sportivi.

- Verificabilità: i risultati previsionali del PEF devono poter essere verificabili sia al momento in cui è strutturato, sia in un successivo momento per dare certezza alla previsione.

Una corretta impostazione del PEF permette, in previsione, di valutare l'equilibrio economico e finanziario (come definito dall'art. 3, comma 1, lett. fff del D.Lgs. n. 50/2016), dunque la potenziale redditività del progetto e la capacità di remunerare gli investimenti e le migliorie, ferma restando l'esistenza di un rischio operativo in capo ai concessionari.

Le ipotesi del Piano Economico e Finanziario

Gli elementi del Piano Economico e Finanziario di massima sono stati elaborati a partire dalle caratteristiche delle strutture sportive con una stima delle potenzialità del bacino di utenza gravitante sul comune di Nonantola e del conseguente utilizzo orario nella stagione sportiva.

E' stato stimato il numero potenziale di utenti e il numero di ore di utilizzo di ciascuna struttura sportiva tenendo in considerazione la qualità degli spazi a disposizione e le necessità di migliorie e adeguamenti necessari alla pratica sportiva.

La gestione organizzativa degli impianti dovrà assicurare le seguenti finalità:

- La continuità storica delle specificità sportive delle associazioni presenti a Nonantola, non ultimi gli avanzamenti di categoria e omologazioni degli impianti,
- La risposta ai bisogni delle nuove discipline sportive o dei praticanti che svolgono un'attività destrutturata e non continuativa o si rivolgono ad operatori o associazioni presenti sul territorio o nei comuni limitrofi.

Sulla base di criteri espliciti e giustificati, l'elaborazione del PEF parte dalla quantificazione delle ore di utilizzo delle strutture. L'offerta potenziale delle strutture sportive, accompagnata da modifiche organizzative e di miglioramento strutturale, evidenzia margini di ulteriore sviluppo sotto l'aspetto quantitativo e qualitativo rispetto all'offerta attuale.

L'offerta potenziale riportata nella tabella costituisce la base per la quantificazione monetaria delle varie attività che vengono svolte negli spazi disponibili, sia sotto forma di allenamenti, partite, corsi di formazione sportiva, fino ad includere eventi e manifestazioni.

Nella valutazione dell'offerta sportiva si è tenuto conto del Tariffario approvato dall'Amministrazione che fissa le tariffe massime da applicare in ciascun impianto, distinte per categorie di utenti (associazioni residenti, associazioni di comuni limitrofi, età dei praticanti, gruppi amatoriali), e dei proventi delle quote associative e delle attività coristiche e formative.

OFFERTA ATTUALE				OFFERTA POTENZIALE			
Impianto/struttura	Settimane di utilizzo anno	Ore di utilizzo settimana	Ore di utilizzo anno (1)	Impianto/struttura	Settimane di utilizzo anno	Ore di utilizzo settimana	Ore di utilizzo anno (1)
1. Centro sportivo multidisciplinare - via Risorgimento				1. Centro sportivo multidisciplinare - via Risorgimento			
Campo calcio Vaccari	40	47	1.880	Campo calcio Vaccari	1,40	47	1.880
Campo Calcio Sintetico 11	40	74	2.960	Campo Calcio Sintetico 11	40	74	2.960
Campo Calcio Sintetico 7	40	4	160	Campo Calcio Sintico 7	40	6	240
Palestra Pallone	22-32	15	342	Palestra Pallone	40	20	800
Tennis 1	48	25	1.200	Tennis 1	48	25	1.200
Tennis 2	48	25	1.200	Tennis 2	48	25	1.200
Saletta ciclisti	30	4	192	Saletta ciclisti	30	5	150
Area esterna pista pattinaggio	22	9	198	Area esterna pista pattinaggio	25	9	225
Area esterna da basket	22	3	66	Area esterna da basket	25	3	75
Campo da beach volley	20	10	200	Campo da beach volley	20	10	200
TOTALE 1		216	8.398	TOTALE 1		224	8.930
2. Palestra polivalente - Palapiccinini				2. Palestra polivalente - Palapiccinini			
Palestra polivalente PALAPICCININI	44	41	1.800	Palestra polivalente PALAPICCININI	44	41	1.800

Saletta piccola palestra PALAPICCININI	32-44	10	350	Saletta piccola palestra PALAPICCININI	32-44	22	426
TOTALE 2		51	2.150	TOTALE 2		63	2.226
3. Palestra Polivalente 90				3. Palestra Polivalente 90			
Palestra polivalente 90 (calcio)	40	10	400	Palestra polivalente 90 (pallavolo, pattinaggio, atletica)	40	25	1.000
Palestra polivalente 90 (pallavolo)	40	9	360	Palestra polivalente 90 (fine settimana, danza)	40	4	160
Palestra polivalente 90 (pattinaggio)	40	10	400				
Palestra polivalente 90 (altri)	40	6	240				
TOTALE 3		35	1.400	TOTALE 3		29	1.160
4. Bocciofila				4. Bocciofila			
Saletta Bocciofila (Danza)	40	26	1.040	Saletta Bocciofila	40	26	1.040
Saletta Bocciofila (arcieri)	40	8	320	Campo Bocce	40	17	680
Campo Bocce	40	17	680				
TOTALE 4		51	2.040	TOTALE 4		43	1.720
5. Palestra SE Fratelli Cervi (2)				5. Palestra SE Flli Cervi			
Palestra c/o Fratelli Cervi			0	Palestra c/o F.lli Cervi (Calcio)	40	15	600
				Palestra (altri -ginnastica - arcieri -)	40	17	518
TOTALE 5		0	0	TOTALE 5		32	1.118
6. Palestra SM Dante Alighieri				6. Palestra SM Dante Alighieri			
Palestra polivalente (pallamano)	46	41,5	1.959	Palestra polivalente	18-46	46	2.209
Palestra polivalente (calcetto)	40	4,5	180				
Palestra polivalente (atletica)	18	6	108				
TOTALE 6		52	2.247	TOTALE 6		46	2.209
7. Piste e pedane per atletica leggera				7. Piste e pedane per atletica leggera			
Pista da Atletica	48	10	500	Pista da Atletica	48	10	500
TOTALE 7		10	500	TOTALE 7		10	500
		415	16.735			447	17.863

Nota (1). Oltre alle ore per allenamenti e per le partite nelle ore anno è considerato l'utilizzo orario degli spazi per eventi e manifestazioni. Il calendario annuale delle partite è la metà di quello degli allenamenti;

Nota (2): la Palestra SE Fratelli Cervi è stata ritirata dalla disponibilità degli impianti sportivi a partire dalla stagione sportiva 2020-2021 a causa della Pandemia Covid-19 per permettere maggiori spazi per la mensa scolastica. L'impianto ritornerà disponibile alla pratica sportiva con la stagione sportiva 2023-2024.

Il Piano Economico Finanziario

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni/stagioni sportive che si protrae dall'ultimo trimestre del 2023 al 31 agosto 2033.

1. Ricavi di esercizio

I ricavi presi in considerazione si riferiscono alle seguenti categorie:

- Quote associative;
- Corrispettivi iscrizione corsi
- Proventi affitti spazi sportivi e bar;
- Sponsorizzazioni, donazioni, 5xmille, contributi
- Entrate commerciali

Di seguito la ripartizione dei ricavi calcolati per l'anno base e ripartiti sui 7 impianti sportivi considerando la disciplina sportiva, il numero di ore potenzialmente disponibili, i corsi di formazione sportiva, le preferenze del bacino di utenza, le sponsorizzazioni e altre donazioni.

I ricavi previsti – Anno base

RICAVI DI ESERCIZIO	1. Centro Sportivo	2. Palapiccinini	3. Polivalente 90	4. Bocciofila	5. Flli CERVI	6. Dante Alighieri	7. Pista Atletica	Totale
Totale ricavi	258.460	74.940	8.850	8.930	46.000	46.100	23.870	467.150

Le attività sportive insediabili nel Centro sportivo multidisciplinare e nel campo d'atletica (spazi prevalentemente dedicati alla pratica sportiva outdoor) mostrano elevati valori di frequentazione ma per loro natura possiedono generalmente scarsa redditività in quanto praticate in buona parte da ragazzi in età scolare (il 45% dei giovani nonantolani di età 6-13 anni frequenta il Complesso sportivo) piuttosto che da più ampie fasce di popolazione adulta con maggiore capacità di spesa. Si tratta di attività alle quali gli utenti accedono grazie a iscrizioni annuali e che prescindono dunque da tariffazioni ed affitti orari che generalmente possiedono una maggiore redditività.

Si ritiene che rispetto all'attuale ripartizione dei Lotti, l'accorpamento della Palestra Polivalente 90 e della Bocciofila (che dovrà in ogni caso essere oggetto di un progetto di riqualificazione dell'edificio) possa contribuire ad aumentare l'offerta dei servizi negli spazi indoor disponibili per svolgere nuove attività sportive e attività motorie (potenzialità inesprese, a titolo indicativo, ginnastica, arti marziali, basket, arco, arrampicata indoor, soggetti disabili e autistici) rivolte anche ad utenti adulti in orari compatibili. Le dimensioni relative delle strutture permettono compensazioni economiche ed economie di gestione fra gli impianti e le associazioni, oltre che a generare sinergie con le discipline consolidate nel Centro multidisciplinare outdoor e liberare la richiesta ai gestori degli altri Lotti specialistici.

I ricavi derivanti dalle palestre scolastiche risultano marginali rispetto ai ricavi derivanti dal centro sportivo multidisciplinare. Le stesse sono state oggetto di migliorie di comfort e prestazionali per garantire la prosecuzione delle attività storiche in esse praticate, giustificando in tal modo un criterio di valorizzazione per la definizione di due singoli lotti. Si è comunque ipotizzato che seppur in modalità non prevalente le palestre scolastiche possano essere utilizzate per lo svolgimento di altre attività sportive di gruppo o per nuove modalità di fruizione e di organizzazione.

2. Costi di esercizio

I costi presi in considerazione si riferiscono alle seguenti categorie:

- Iscrizioni e tesseramenti;
- Compensi e rimborsi per attività sportive;
- Consumi per utenze (energia elettrica e calore) – per l'importo agevolato riconosciuto da Novaginta;
- Manutenzioni ordinarie impianti e attrezzature;
- Gestione pulizia e verde;
- Interventi manutentivi funzionali alle attività;
- Spese generali di amministrazione.

Di seguito la ripartizione dei costi calcolati per l'anno base e ripartiti sui 7 impianti sportivi considerando la tipologia dell'impianto (outdoor o indoor), il numero di ore potenzialmente disponibili, la disciplina sportiva e l'organizzazione delle attività, il personale tecnico di supporto ai corsi di avviamento e formazione sportiva e alle attività agonistiche.

I costi previsti – Anno base

COSTI DI ESERCIZIO	1. Centro Sportivo	2. Palapiccinini	3. Polivalente 90	4. Bocciofila	5. Flli CERVI	6. Dante Alighieri	7. Pista Atletica	Totale
--------------------	--------------------	------------------	-------------------	---------------	---------------	--------------------	-------------------	--------

Totale costi	255.670	73.370	8.160	10.105	44.650	44.180	24.490	460.625
di cui: interventi manutentivi funzionali alle attività	15.000	6.000			1.000	2.000		24.000

Considerando le presenze sportive definite dalla domanda effettiva (condizionata dalla presenza di competitors presenti nel comune di Nonantola e dei comuni limitrofi) e dei vincoli e delle agevolazioni tariffarie delineate dall'Amministrazione si ritiene che le società sportive possono raggiungere il punto di pareggio e rispettare i criteri di economicità ed efficienza.

Al fine di favorire l'accesso ad una pluralità di società e associazioni si propone una ripartizione delle strutture sportive in quattro lotti che rispondono ai criteri di sostenibilità economica e di funzionalità alle discipline sportive e alle attività in esse praticate.

In particolare sono stati applicati i seguenti criteri a ciascuno dei 7 impianti sportivi;

- Garantire sinergie organizzative ed economie di gestione e permettere compensazioni economiche fra impianti appartenenti allo stesso lotto;
- Garantire la valorizzazione degli impianti che ospitano le discipline storiche di Nonantola;
- Esprimere una dimensione economica capace di sostenere interventi di riqualificazione e miglioramento degli impianti e delle strutture con finalità di diversificazione dell'offerta sportiva

Il PEF adotta la seguente articolazione che è stata approvata dalla Giunta comunale con delibera del 12 aprile 2023:

- Lotto 1 (complesso sportivo di via Risorgimento, bocciolina con sala biliardi e sale ricreative, palestra Polivalente 90)
- Lotto 2 (palestra polivalente Palapiccinini con spogliatoi e uffici)
- Lotto 3 (palestra scuola secondaria di primo grado Dante Alighieri e pista di atletica)
- Lotto 4 (palestra scuola primaria Fratelli Cervi)

La previsione di miglie in performance dei servizi e di ammodernamenti delle strutture sportive dovute all'obsolescenze, stimata per l'intera durata della concessione in € 240.000, risulta compatibile con l'equilibrio economico e finanziario con la suddivisione in quattro lotti funzionali e un periodo fruibile di recupero di 10 anni. Gli adeguamenti e gli interventi manutentivi sulle strutture funzionali alle attività riguardano prevalentemente il Lotto 1 (Centro sportivo multidisciplinare) e il Lotto 2 (PalaPiccinini) con una stima complessiva di € 150.000 e € 60.000, mentre per il lotto 3 (Palestra Scolastica Dante Alighieri) e lotto 4 (Palestra Scolastica Fratelli Cervi) l'impegno complessivo è di € 20.000 e € 10.000.

Ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 50/2016, il VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE in gestione degli impianti sportivi di Nonantola corrisponde al ricavo totale stimato nel presente Piano.

Lotto 1: € 3.024.751

Lotto 2: € 820.572

Lotto 3: € 766.155

Lotto 4: € 503.684

per un totale complessivo di € 5.115.162

I Risultati

Di seguito, i dati di dettaglio del Piano Economico Finanziario, con l'evidenza delle voci sinora espone.

PEF LOTTO 1

Lotto 1		Anno1 (3Q)	Anno2	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6	Anno7	Anno8	Anno9	Anno10	Anno11 (1 e 2Q)
Conto Economico	TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ricavi di gestione	3.024.751	92.080	278.082	283.643	289.316	295.102	301.005	307.025	313.165	319.428	325.817	220.088
Ricavi (Valore della produzione)	3.024.751	92.080	278.082	283.643	289.316	295.102	301.005	307.025	313.165	319.428	325.817	220.088
Costi di gestione <i>di cui: interventi manutentivi funzionali alle attività</i>	-2.985.267 -150.000	-91.312 -5.000	-275.661 -15.000	-280.875 -15.000	-286.192 -15.000	-291.616 -15.000	-297.148 -15.000	-302.791 -15.000	-308.547 -15.000	-314.418 -15.000	-320.406 -15.000	-216.301 -10.000
Costi	-2.985.267	-91.312	-275.661	-280.875	-286.192	-291.616	-297.148	-302.791	-308.547	-314.418	-320.406	-216.301
EBITDA Ebitda % su Ricavi	39.484 1,3%	768	2.420 1%	2.769 1%	3.124 1%	3.487 1%	3.856 1%	4.233 1%	4.618 1%	5.010 2%	5.411 2%	3.787 2%
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT Ebit % su Ricavi	39.484 1,3%	768	2.420 1%	2.769 1%	3.124 1%	3.487 1%	3.856 1%	4.233 1%	4.618 1%	5.010 2%	5.411 2%	3.787 2%
Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT Ebt % su Ricavi	39.484 1,3%	768	2.420 1%	2.769 1%	3.124 1%	3.487 1%	3.856 1%	4.233 1%	4.618 1%	5.010 2%	5.411 2%	3.787 2%
Tax	12.398	241	760	869	981	1.095	1.211	1.329	1.450	1.573	1.699	1.189
Net Income Net Income % su Ricavi	27.086 0,9%	527	1.660 0,67%	1.899 0,74%	2.143 0,81%	2.392 0,88%	2.645 0,95%	2.904 1%	3.168 1%	3.437 1%	3.712 1%	2.598 1%

I ricavi ed i costi di gestione sono indicizzati a scadenza annuale ad un tasso d'inflazione del 2,0% che è l'obiettivo programmatico definito dalla BCE. Gli interventi manutentivi funzionali sono inseriti a costi costanti.

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni, con decorrenza dal terzo quadrimestre 2023 sino alla fine del secondo quadrimestre 2033. E' bene specificare che l'Amministrazione stipula una concessione pari a dieci anni, con esclusione di ogni tacito rinnovo.

I risultati mostrano un EBITDA positivo già a partire dal primo anno, nonostante i costi delle migliorie e degli investimenti in attrezzature, e destinato ad essere mantenuto tale nei 9 anni successivi di durata della concessione. L'Ebitda (MOL – Margine Operativo Lordo) è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

L'analisi conduce ad un flusso di cassa cumulato positivo che alla fine del periodo di concessione delle strutture del lotto 1 risulta pari a € 27.086

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del D.Lgs. 50/2016 il valore della presente concessione ammonta a € 3.024.751 su un arco di piano di 10 anni.

PEF LOTTO 2

Lotto 2		Anno1 (3Q)	Anno2	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6	Anno7	Anno8	Anno9	Anno10	anno 11 (1 e 2Q)
Conto Economico	TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ricavi di gestione	820.572	24.980	75.440	76.948	78.487	80.057	81.658	83.291	84.957	86.656	88.390	59.707
Ricavi (Valore della produzione)	820.572	24.980	75.440	76.948	78.487	80.057	81.658	83.291	84.957	86.656	88.390	59.707
Costi di gestione	-795.749	-24.457	-73.819	-75.175	-76.559	-77.970	-79.410	-80.878	-82.165	-83.267	-84.812	-57.237
<i>di cui: interventi manutentivi funzionali alle attività</i>	-60.000	-2.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-4.000
Costi	-795.749	-24.457	-73.819	-75.175	-76.559	-77.970	-79.410	-80.878	-82.165	-83.267	-84.812	-57.237
EBITDA	24.823	523	1.621	1.773	1.928	2.087	2.249	2.414	2.793	3.390	3.577	2.469
<i>Ebitda % su Ricavi</i>	3,0%		2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	24.823	523	1.621	1.773	1.928	2.087	2.249	2.414	2.793	3.390	3.577	2.469
<i>Ebit % su Ricavi</i>	3,0%			2%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%
Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	24.823	523	1.621	1.773	1.928	2.087	2.249	2.414	2.793	3.390	3.577	2.469
<i>Ebt % su Ricavi</i>	3,0%			2%	2%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%
Tax	7.795	164	509	557	606	655	706	758	877	1.064	1.123	775
Net Income	17.029	359	1.112	1.216	1.323	1.432	1.543	1.656	1.916	2.325	2.454	1.694
<i>Net Income % su Ricavi</i>	2,1%			1,58%	1,69%	1,79%	1,89%	1,99%	2,3%	2,7%	2,8%	2,8%

I ricavi ed i costi di gestione sono indicizzati a scadenza annuale ad un tasso d'inflazione del 2,0% che è l'obiettivo programmatico definito dalla BCE. Gli interventi manutentivi funzionali sono inseriti a costi costanti.

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni, con decorrenza dal terzo quadrimestre 2023 sino alla fine del secondo quadrimestre 2033. E' bene specificare che l'Amministrazione stipula una concessione pari a dieci anni, con esclusione di ogni tacito rinnovo.

I risultati mostrano un EBITDA positivo già a partire dal primo anno, nonostante i costi delle migliorie e degli investimenti in attrezzature, e destinato ad essere mantenuto tale nei 9 anni successivi di durata della concessione. L'Ebitda (MOL – Margine Operativo Lordo) è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

L'analisi conduce ad un flusso di cassa cumulato positivo che alla fine del periodo di concessione delle strutture del lotto 2 risulta pari a € 17.029.

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del D.Lgs. 50/2016 il valore della presente concessione ammonta a € 820.572 su un arco di piano di 10 anni.

PEF LOTTO 3

Lotto 3		Anno1 (3T)	Anno2	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6	Anno7	Anno8	Anno9	Anno10	anno 11 (1 e 2T)
Conto Economico	TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ricavi di gestione	766.155	23.323	70.437	71.845	73.282	74.748	76.243	77.768	79.323	80.910	82.528	55.747
Ricavi (Valore della produzione)	766.155	23.323	70.437	71.845	73.282	74.748	76.243	77.768	79.323	80.910	82.528	55.747
Costi di gestione <i>di cui: interventi manutentivi funzionali alle attività</i>	-744.646	-22.890	-68.931	-69.902	-71.260	-72.646	-74.059	-75.500	-76.970	-78.469	-79.999	-54.021
	-20.000	-667	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-1.333
Costi	-744.646	-22.890	-68.931	-69.902	-71.260	-72.646	-74.059	-75.500	-76.970	-78.469	-79.999	-54.021
EBITDA	21.509	433	1.506	1.943	2.022	2.102	2.184	2.268	2.353	2.441	2.529	1.726
Ebitda % su Ricavi	2,8%		2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	21.509	433	1.506	1.943	2.022	2.102	2.184	2.268	2.353	2.441	2.529	1.726
Ebit % su Ricavi	2,8%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	21.509	433	1.506	1.943	2.022	2.102	2.184	2.268	2.353	2.441	2.529	1.726
Ebt % su Ricavi	2,8%			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Tax	6.754	136	473	610	635	660	686	712	739	766	794	542
Net Income	14.755	297	1.033	1.333	1.387	1.442	1.499	1.556	1.614	1.674	1.735	1.184
Net Income % su Ricavi	1,9%			1,86%	1,89%	1,93%	1,97%	2,00%	2%	2%	2%	2%

I ricavi ed i costi di gestione sono indicizzati a scadenza annuale ad un tasso d'inflazione del 2.0% che è l'obiettivo programmatico definito dalla BCE. Gli interventi manutentivi funzionali sono inseriti a costi costanti.

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni, con decorrenza dal terzo quadrimestre 2023 sino alla fine del secondo quadrimestre 2033. E' bene specificare che l'Amministrazione stipula una concessione pari a cinque anni, rinnovabili per ulteriore analogo periodo.

I risultati mostrano un EBITDA positivo già a partire dal primo anno, nonostante i costi delle migliorie e degli investimenti in attrezzature, e destinato ad essere mantenuto tale nei 9 anni successivi di durata della concessione. L'Ebitda (MOL – Margine Operativo Lordo) è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

L'analisi conduce ad un flusso di cassa cumulato positivo che alla fine del periodo di concessione delle strutture del lotto 3 risulta pari a € 14.755.

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del D.Lgs. 50/2016 il valore della presente concessione ammonta a € 766.155 su un arco di piano di 10 anni.

PEF LOTTO 4

Lotto 4		Anno1 (3T)	Anno2	Anno3	Anno4	Anno5	Anno6	Anno7	Anno8	Anno9	Anno10	anno 11 (1 e 2T)
Conto Economico	TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Ricavi di gestione	503.684	15.333	46.306	47.232	48.177	49.141	50.123	51.126	52.148	53.191	54.255	36.649
Ricavi (Valore della produzione)	503.684	15.333	46.306	47.232	48.177	49.141	50.123	51.126	52.148	53.191	54.255	36.649
Costi di gestione <i>di cui: interventi manutentivi funzionali alle attività</i>	-485.847	-14.883	-44.941	-45.820	-46.716	-47.631	-48.563	-49.514	-50.255	-50.781	-51.776	-34.966
	-10.000	-333	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-667
Costi	-485.847	-14.883	-44.941	-45.820	-46.716	-47.631	-48.563	-49.514	-50.255	-50.781	-51.776	-34.966
EBITDA	17.837	450	1.365	1.413	1.461	1.510	1.560	1.611	1.893	2.411	2.479	1.683
<i>Ebitda % su Ricavi</i>	3,5%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%
Ammortamenti e accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	17.837	450	1.365	1.413	1.461	1.510	1.560	1.611	1.893	2.411	2.479	1.683
<i>Ebit % su Ricavi</i>	3,5%			3%	3%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%
Oneri Finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	17.837	450	1.365	1.413	1.461	1.510	1.560	1.611	1.893	2.411	2.479	1.683
<i>Ebt % su Ricavi</i>	3,5%			3%	3%	3%	3%	3%	4%	5%	5%	5%
Tax	5.601	141	429	444	459	474	490	506	595	757	778	529
Net Income	12.236	309	937	969	1.002	1.036	1.070	1.105	1.299	1.654	1.701	1.155
<i>Net Income % su Ricavi</i>	2,4%			2,05%	2,08%	2,11%	2,14%	2,16%	2,5%	3,1%	3,1%	3,2%

I ricavi ed i costi di gestione sono indicizzati a scadenza annuale ad un tasso d'inflazione del 2,0% che è l'obiettivo programmatico definito dalla BCE. Gli interventi manutentivi funzionali sono inseriti a costi costanti.

Il PEF è stato sviluppato in un arco temporale di 10 anni, con decorrenza dal terzo quadrimestre 2023 sino alla fine del secondo quadrimestre 2033. E' bene specificare che l'Amministrazione stipula una concessione pari a cinque anni, rinnovabili per ulteriore analogo periodo.

I risultati mostrano un EBITDA positivo già a partire dal primo anno, nonostante i costi delle migliorie e degli investimenti in attrezzature, e destinato ad essere mantenuto tale nei 9 anni successivi di durata della concessione. L'Ebitda (MOL – Margine Operativo Lordo) è considerato una proxy della redditività dell'attività operativa di un'azienda.

L'analisi conduce ad un flusso di cassa cumulato positivo che alla fine del periodo di concessione delle strutture del lotto 4 risulta pari a € 12.236.

Dall'analisi effettuata risulta inoltre che ai sensi dell'art. 167 (Metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del D.Lgs. 50/2016 il valore della presente concessione ammonta a € 503.684 su un arco di piano di 10 anni.