

# **COMUNE DI SAN GEMINI**

Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "*Il Colle*" e dell'annessa attività di ristorazione.

Piano Economico-Finanziario

Febbraio 2025

Indice

<b>1</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OBIETTIVO.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OGGETTO DELLA CONCESSIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>INVESTIMENTI .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>RICAVI DI GESTIONE E VALORE DEL CONTRATTO .....</b>	<b>5</b>
5.1	RICAVI TOTALI.....	5
5.2	RICAVI DALLA GESTIONE DELLA PISCINA .....	6
5.3	RICAVI DALLA GESTIONE DEGLI ALTRI SPAZI SPORTIVI .....	6
5.4	RICAVI PER LA RISTORAZIONE MEDIANTE RISTORANTE .....	6
5.5	RICAVI PER LA RISTORAZIONE TRAMITE BAR.....	7
<b>6</b>	<b>COSTI OPERATIVI .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>PERSONALE .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>CANONE DI CONCESSIONE A FAVORE DEL COMUNE.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>FINANZIAMENTI .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>IMPOSTE E TASSE .....</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>DURATA DELLA CONCESSIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA .....</b>	<b>9</b>
<b>13</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>10</b>
<b>14</b>	<b>PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO. ELABORATI. ....</b>	<b>11</b>
14.1	PIANO ECONOMICO .....	11
14.2	SITUAZIONE PATRIMONIALE .....	12
14.3	FLUSSI DI CASSA .....	13

## **1 Premessa**

Il Comune di San Gemini è proprietario del complesso sportivo denominato "Il Colle" (di seguito anche solo il complesso o il centro sportivo) che comprende:

- spazi all'aperto per diverse attività sportive, quali la piscina scoperta, una vasca piccola, un solarium, due campi da tennis, il campo di calcio con i relativi spogliatoi;
- spazi per i servizi accessori, per le attività ricreative, commerciali e la ristorazione, rilevanti per la gestione del bene ed il benessere dell'utenza.

La struttura sportiva è situata all'esterno del centro storico, da cui dista 500 metri, nel cuore della nuova zona urbana dove è massima la densità della popolazione.

Il centro sportivo è stato:

- dal 2007 al 2020, affidato in concessione, sia le attività relative alla piscina scoperta ed ai campi di tennis e di calcio, che all'attività di ristorazione;
- dal 2022, a seguito dalla riqualificazione della piscina, al 2024, affidato in concessione per la gestione della piscina scoperta per il solo periodo estivo (giugno-settembre).

La struttura è di prestigio, in un luogo panoramico, con una piscina ad uso collettivo dotata di moderni impianti meccanici ed elettrici, articolato nelle sezioni vasche, servizi/spogliatoi ed area destinata al pubblico.

Il Comune ha quindi l'intenzione di riqualificare l'intero complesso, con tutti i suoi spazi per lo svolgimento delle attività sportive e commerciali.

## **2 Obiettivo**

Il Comune intende affidare la riqualificazione e gestione degli spazi destinati ad attività sportive e delle attività connesse, tramite un'operazione di partenariato pubblico-privato, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici, di seguito anche solo "Codice"), ad un operatore economico qualificato.

Il Comune, al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte di concorrenti, ha redatto il presente piano economico-finanziario sulla base dei dati delle precedenti esperienze a disposizione e che concorrono a definire il rischio che l'operatore economico è chiamato ad assumere.

Il presente piano economico-finanziario ha l'obiettivo di verificare, sulla base delle ipotesi formulate e dei dati contenuti nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria e di bancabilità del progetto, per l'intera durata della concessione.

Le informazioni ed i dati, basati su dati storici (per la piscina scoperta), su stime e ipotesi di lavoro, non possono pertanto essere in nessun caso assunte ai fini di eventuali conclusioni che dovranno essere raggiunte dagli operatori nella propria autonomia decisionale.

La concessione prevede che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dal Concessionario dipenda esclusivamente dalla domanda dei servizi ricompresi nell'operazione e che al Concessionario venga trasferito il rischio operativo, ai sensi di quanto previsto dall'art. 177 del D. Lgs. 36/2023;

Con il presente documento il Comune di San Gemini ottempera agli obblighi di cui all'art. 179 del D. Lgs. 36/2023 (*Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni*).

## **3 Oggetto della concessione**

L'affidamento riguarda la riqualificazione e gestione del centro sportivo "Il Colle", degli immobili e delle attività ad essi connesse, di seguito riportate:

- Progettazione esecutiva degli interventi;

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione.**  
**Comune di San Gemini**

---

- Realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria e messa in funzione dell'impianto natatorio, del campo di calcio, dei campi di ristorazione;
- Gestione del centro sportivo, attraverso lo sfruttamento, nel periodo estivo, della piscina e, per tutto l'anno, del campo di calcio, dei campi da tennis e delle aree per la ristorazione;
- Sorveglianza, guardiania, gestione degli accessi e verifica della corretta utilizzazione da parte degli utenti.

Una descrizione dettagliata è contenuta nella documentazione progettuale e, in particolare:

- degli investimenti e delle attività manutentiva, ordinarie e straordinarie, è contenuto nel progetto di fattibilità;
- dei servizi sportivi e commerciali, è contenuta nel documento "*Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione*".

Il Concessionario dovrà prevedere azioni e strategie finalizzate al potenziamento del centro sportivo "Il Colle", con riferimento all'insieme delle attività, sportive e ricreative, e che tengano in debita considerazione la peculiare ubicazione del complesso.

Il Concessionario dovrà effettuare gli investimenti per la riqualificazione e la messa in funzione degli impianti e degli edifici, ricevendo, come unica controprestazione, il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il centro sportivo e le attività connesse, nell'assoluto rispetto degli obblighi di servizio pubblico.

Il PEF elaborato esplicita le condizioni di equilibrio economico e finanziario del progetto che si fondano sulla considerazione congiunta:

- degli investimenti;
- dei ricavi di gestione;
- dei costi di gestione;
- del costo del personale;
- del costo del capitale di debito e del rendimento atteso del capitale proprio;
- della durata della concessione.

Di seguito è fornita una descrizione di ciascun aspetto.

#### **4 Investimenti**

L'investimento per la manutenzione straordinaria della piscina, dei campi sportivi e del ristorante del complesso sportivo "Il Colle", è sostenuto interamente dal Concessionario, senza alcun contributo pubblico, ed è previsto essere interamente ammortizzato nel periodo concessorio, senza alcun valore residuo alla scadenza della concessione. Il Quadro economico, allegato al progetto di fattibilità, è il seguente:

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione.  
Comune di San Gemini**

Descrizione	Importo
Importo lavori da computo metrico	245.238,44
Costi della sicurezza	3.259,79
<b>Totale Lavori</b>	<b>248.498,23</b>
Forniture per ristorante, cucina e piscina	81.967,21
<b>Totale Lavori e forniture</b>	<b>330.465,44</b>
<b>Somme a disposizione</b>	
Spese tecniche	42.960,14
Imprevisti	24.111,69
Incentivi ai dipendenti	6.609,31
Spese di supporto al RUP	21.000,00
Diritti di rogito e spese di registro	10.034,60 €
Contributi di gara, CUC e pubblicità	12.484,98
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>117.200,72</b>
<b>TOTALE IVA esclusa</b>	<b>447.666,16</b>
IVA Lavori (10%)	24.849,82
IVA Forniture (22%)	18.032,79
IVA Servizi	9.451,23
<b>TOTALE IVA inclusa</b>	<b>500.000,00</b>

L'investimento è comprensivo di IVA ed è previsto essere realizzato entro due anni dalla consegna delle aree, in conformità al cronoprogramma allegato al progetto di fattibilità, con la seguente stima di impegno:

Descrizione	I anno	II anno
<b>Opere edili</b>		
1) Aree esterne	9.564,40	
2) Spogliatoi	17.809,47	
3) Solarium Piscina	51.996,43	
4) Campi da tennis e calcetto		62.374,00
5) Ristorante. Manutenzione straordinaria	13.554,00	
6) Completamento spogliatoi calcetto		6.000,00
<b>Impianti (Elettrico, termico, idrico-sanitario)</b>		
1) Ristorante	80.184,12	
2) Spogliatoi	3.756,00	
Costi della sicurezza	3.259,79	
Forniture per ristorante, cucina e piscina	81.967,21	
Totale somme a disposizione	117.200,72	
Totale IVA per lavori, servizi e forniture	45.496,44	6.837,40
<b>TOTALE IVA INCLUSA</b>	<b>424.788,58</b>	<b>75.211,40</b>

Una diversa valutazione può essere rappresentata nel PEF dell'operatore economico.

I lavori sono stimati sulla base dei computi metrici allegati al progetto di fattibilità tecnico-economica mentre le forniture sono stimate sulla base di progetti analoghi, comprendendo, a titolo esemplificativo, le seguenti voci: panche ed armadietti per spogliatoi, software gestione ingresso, arredamento e attrezzature per ristorante, cucina e piscina.

## 5 Ricavi di gestione e valore del contratto

### 5.1 Ricavi totali

Il valore del contratto è determinato dal fatturato totale nei 15 anni di durata della concessione ed è stimato in 5.306.300,00 euro, IVA esclusa.

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione.  
Comune di San Gemini**

I ricavi di gestione del complesso derivano dagli spazi sportivi e di ristorazione e vengono di seguito rappresentati:

RICAVI	Mesi	Ricavi medi mensili a regime	% Fase - Start up	Ricavi annuali - Start up anno 1	Ricavi annuali - Start up anno 2	Ricavi annuali - A regime
<b>Piscina</b>						
Ingressi e abbonamenti	3	15.600	100%	46.800	46.800	46.800
Bar esterno/eventi	3	15.283	100%	45.850	45.850	45.850
<b>Altri impianti</b>						
Campi di calcio	12	2.542	50%		15.250	30.500
Campi da tennis	12	1.667	50%		10.000	20.000
<b>Ricavi complessivi da attività sportive</b>				<b>92.650</b>	<b>117.900</b>	<b>143.150</b>
Sponsorizzazioni per eventi sportivi	12	1.100	50%	6.600	6.600	13.200
Bar interno estivo	3	2.000	100%	6.000	6.000	6.000
Somministrazione pasti e bevande	12	16.667	90%	180.000	180.000	200.000
<b>Ricavi da altre attività</b>				<b>192.600</b>	<b>192.600</b>	<b>219.200</b>
<b>RICAVI TOTALI</b>				<b>285.250</b>	<b>310.500</b>	<b>362.350</b>

## 5.2 Ricavi dalla gestione della piscina

I ricavi di gestione sono riferiti ai dati dichiarati dal gestore per le stagioni 2023 e 2024 con le tariffe, nel corso del 2024, riportate nella D.G.C. n. 66/2024, che hanno permesso di registrare circa 90 mila euro per gli ingressi nella piscina e per gli eventi organizzati nello spazio esterno con l'utilizzo del bar esterno.

I valori riportati risultano congrui e allineati a quello di analoghe iniziative.

Non sono, allo stato, disponibili dettagli puntuali sugli ingressi. Sono stati stimati circa 7-7.500 ingressi, con una tariffa media di 6,5 euro, nei tre mesi di apertura dell'impianto natatorio.

Per le manifestazioni ludico – ricreative, è stata ipotizzata la partecipazione di circa 4.500 partecipanti, nei tre mesi di apertura dell'impianto natatorio, con una spesa media di circa 10 euro a persona.

Le ulteriori attività che concorrono ai ricavi possono riguardare:

- le sponsorizzazioni per eventi sportivi;
- l'affitto di corsie per associazioni che utilizzano l'impianto per finalità varie, tra cui i campus estivi;
- l'utilizzo del bar esterno: ricavi per l'utilizzo di un'area bar all'esterno, per l'organizzazione di eventi;
- l'utilizzo del bar interno: ricavi per locazione di 2.000 euro al mese, per il periodo estivo;
- vendita accessori: ricavi ottenuti dalla vendita di materiali tecnici per il nuoto, accessori quali cuffie, occhialini etc., e noleggio arredi.

## 5.3 Ricavi dalla gestione degli altri spazi sportivi

È stata fornita una stima sulla base di operazioni analoghe per la gestione dei campi di calcio e di due campi da tennis, con i seguenti introiti:

Utilizzo	Ore	Prezzo	Totale
Campo di calcio diurno	450	50	22.500
Campo di calcio notturno	100	80	8.000
<b>Totale Calcio</b>	<b>550</b>		<b>30.500</b>
2 campi da tennis diurno	1000	14	14.000
2 campo da tennis notturno	300	20	6.000
<b>Totale tennis</b>	<b>1.300</b>		<b>20.000</b>

## 5.4 Ricavi per la ristorazione mediante ristorante

Per il servizio di ristorazione mediante ristorante, si è stimata una presenza di circa 8.000 persone all'anno, con una spesa media di 25 euro, per un ricavo complessivo annuo, a regime, di 200.000 euro.

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione.  
Comune di San Gemini**

**5.5 Ricavi per la ristorazione tramite bar**

Per "Servizio di ristorazione mediante bar" si intende la gestione del punto bar situato all'interno, consistente nell'approvvigionamento, preparazione e somministrazione di bevande e alimenti, per il quale è previsto un valore di locazione di 2.000 euro al mese.

**6 Costi operativi**

I costi d'esercizio sono stimati per le seguenti voci:

- Materie prime e di consumo: costi per prodotti per il trattamento dell'acqua, prodotti pulizia, materiali di consumo, dispositivi di protezione individuale, cancelleria etc., sulla base di valore storici;
- manutenzioni esterne, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici e idraulici, terzo responsabile per la centrale termica, sulla base di valore storici;
- tutte le utenze, che dovranno essere intestate al Concessionario, quali acqua, gas, energia elettrica, telefono, sulla base di valori storici;
- altri oneri, quali quelli per la vigilanza, la pubblicità, le assicurazioni, le spese amministrative.

Di seguito si riportano le stime effettuate:

<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>Mesi</b>	<b>Costo mensile a regime</b>	<b>Fase di avvio - %</b>	<b>Fase di avvio I anno</b>	<b>Fase di avvio II anno</b>	<b>Fase - A regime</b>
<b>Piscina</b>						
Acquisti di beni	3	4.000	100%	12.000	12.000	12.000
Acquisto di servizi	3	4.000	100%	12.000	12.000	12.000
Godimento di beni di terzi	3	500	100%	1.500	1.500	1.500
Oneri diversi di gestione	3	500	100%	1.500	1.500	1.500
<b>Piscina - Costi di gestione</b>		<b>9.000</b>		<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
<b>Altri impianti sportivi</b>						
Acquisti di beni	12	500	50%		3.000	6.000
Acquisto di servizi	12	400	50%		2.400	4.800
Godimento di beni di terzi	12	100	50%		600	1.200
Oneri diversi di gestione	12	100	50%		600	1.200
<b>Altri impianti - Costi di gestione</b>		<b>1.100</b>		<b>0</b>	<b>6.600</b>	<b>13.200</b>
<b>Ristorante</b>						
Acquisti di beni	12	3.333	90%	36.000	36.000	40.000
Acquisto di servizi	12	2.500	90%	27.000	27.000	30.000
Godimento di beni di terzi	12	444	90%	4.800	4.800	5.333
Oneri diversi di gestione	12	667	90%	7.200	7.200	8.000
<b>Ristorante - costi di gestione</b>		<b>6.944</b>		<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>83.333</b>
<b>Costi di gestione totali</b>						
Acquisti di beni				48.000	51.000	58.000
Acquisto di servizi				39.000	41.400	46.800
Godimento di beni di terzi				6.300	6.900	8.033
Oneri diversi di gestione				8.700	9.300	10.700
<b>COSTI DI GESTIONE TOTALI</b>				<b>102.000</b>	<b>108.600</b>	<b>123.533</b>

**7 Personale**

I costi del personale o costo del lavoro, le figure professionali impiegate nel centro riguardano le seguenti mansioni, per:

- gli impianti sportivi ed il punto di ristoro: Responsabile Impianto, Assistenti Bagnanti. Il piano simula un impiego part-time (CCNL impianti sportivi).

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione.  
Comune di San Gemini**

---

PERSONALE	Euro/mese	HC	Mesi	Totale
<b>Impianti sportivi</b>				
Quadro	2.000	1	12	24.000
Istruttore	1.400	1	3	4.200
Assistente bagnante	1.400	2	3	8.400
Addetto al punto di ristoro	1.400	1	3	4.200
<b>Totale impianti sportivi</b>	<b>8.160,00</b>	<b>5</b>		<b>40.800</b>
INPS				<b>10.608</b>
INAIL				<b>1.632</b>
TFR				<b>3.019</b>
<b>Totale impianti sportivi</b>				<b>56.059</b>

– il ristorante: Cuoco, Aiuto-cuoco, camerieri.

PERSONALE	Euro/mese	HC	Mesi	Totale
<b>Ristorante</b>				
Cuoco	2500	1,0	12	30.000
Aiuto cuoco	1700	0,5	12	10.200
Camerieri	1500	1,0	12	18.000
<b>Totale ristorante</b>	<b>23.280,00</b>	<b>2,5</b>		<b>58.200</b>
INPS				<b>15.132,00</b>
INAIL				<b>2.328,00</b>
TFR				<b>4.306,80</b>
<b>Totale ristorazione</b>				<b>79.967</b>

## 8 Canone di concessione a favore del Comune

È previsto l'erogazione da parte del Concessionario al Comune di un importo a base di gara di 35.000 euro all'anno, ricompreso tra i costi di gestione.

## 9 Fonti di finanziamenti

È stata ipotizzata, come forma di copertura,

- risorse proprie immesse dal Concessionario (Equity), pari a 95.000 euro;
- capitale di debito, pari a 450.000 euro, da restituire entro la scadenza della concessione e da accendere nei primi due anni, ad un costo totale del 7,5%, considerando le spese, il valore IRS 15 Anni, del 15/02/2024, pari a 2,716% ed uno spread massimo del 4,50%.

## 10 Imposte e tasse

Il reddito della società è stato assoggettato all'IRAP che all'IRES, applicando rispettivamente un'aliquota del 3,9% e del 24%.

È stata ipotizzata l'indetraibilità dell'IVA per gli investimenti mentre, per la gestione, riconducibile ad attività commerciale e quindi assorbita nell'esercizio.

## 11 Durata della concessione

La concessione ha una durata di 15 anni dalla consegna delle aree, che comunque dovrà avvenire entro tre mesi dalla stipula della concessione.

## **12 Analisi economico-finanziaria**

A fronte delle grandezze e dei parametri sopra stimati, sono state effettuate le proiezioni relative ai conti economici, agli stati patrimoniali e ai rendiconti finanziari per l'intera durata della concessione, dai quali si desume la sostenibilità e il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario.

Si evidenzia che i valori sono puramente indicativi e dipendono da una pluralità di fattori legati anche alle scelte che l'aggiudicatario adotterà per la gestione del servizio.

Le dinamiche economiche e patrimoniali permettono la stima dei flussi di cassa, la cui determinazione è fondamentale ai fini della verifica della sostenibilità del debito e della sussistenza di un'adeguata redditività del progetto

La metodologia di valutazione dei flussi di cassa utilizzata è il Discounted Cash Flow (DCF), nella configurazione "unlevered", volta a stimare il flusso di cassa disponibile prima degli oneri finanziari ed al netto delle imposte, da attualizzare al costo medio ponderato del capitale (WACC).

Il cash flow *unlevered* (o di progetto) è indipendente rispetto alla struttura del capitale ed include nel suo computo solo le poste riferibili alla gestione operativa dell'investimento, senza considerare l'incidenza degli interessi passivi e della quota capitale da restituire ai portatori di capitale di terzi.

La previsione economica (Tabella 1 - Conto Economico) evidenzia un risultato netto positivo sin dal primo anno. I ricavi ed i costi di periodo sono stati considerati incassati nello stesso periodo di competenza; tale scelta, che genera l'assenza di crediti/debiti commerciali, è sembrata particolarmente realistica in relazione al tipo di attività esercitata.

La previsione del patrimonio (Tabella 2 – Stato Patrimoniale) evidenzia gli importi relativi agli interventi manutentivi di carattere straordinario, quale il rinnovamento e la realizzazione di opere edili e degli impianti. Il passivo include l'apporto di mezzi propri e gli utili/perdite cumulati anno per anno, l'apporto finanziario generato dalla attivazione dall'accensione di un prestito, il trattamento di fine rapporto.

La previsione dei flussi di cassa (Tabella 3 – Flussi di cassa) evidenzia i flussi finanziari in entrata ed in uscita. Nel caso specifico il flusso di cassa evidenzia risultati positivi sin dai primi anni, permettendo di generare dei flussi in entrata in grado di coprire i flussi di uscita e remunerare adeguatamente l'investimento.

L'equilibrio economico e finanziario di un progetto, che si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, è rappresentato dai valori di specifici indicatori esposti nel piano economico finanziario.

L'equilibrio economico-finanziario è verificato quando, dato un tasso di congrua remunerazione del capitale investito, il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto (VAN del progetto), sia positivo ma prossimo allo zero (Linee guida ANAC nr. 9). Segnatamente, il PEF è valutato in equilibrio quando il TIR di progetto è uguale al Costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital - WACC), che 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.

I valori degli indicatori sono i seguenti:

<b>VAN</b>	20.989,17
<b>WACC</b>	8,12%
<b>TIR</b>	9,04%

I valori rilevati di VAN e TIR di progetto tendono all'equilibrio e forniscono una indicazione in merito all'assenza di margini di extra-redditività per l'operatore economica, in grado di ridurre il trasferimento del rischio operativo, con valori comunque positivi.

<b>DSCR medio</b>	3,17
<b>LLCR medio</b>	3,71

I valori di LSCR e DSCR, superiori all'unità, forniscono una indicazione positiva in merito alla sostenibilità del servizio del debito, con valori elevati anche per tener conto della completa assunzione del rischio di domanda da parte del Concessionario.

### **13 Conclusioni**

Il piano economico-finanziario (PEF) di massima elaborato dal Comune di San Gemini ha lo scopo di dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, e non impegna in alcun modo il Comune di San Gemini e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume, a proprio carico, il rischio operativo inerente alla gestione dell'impianto.

Le stime contenute nel PEF, pertanto, sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio nonché dal numero degli utenti del servizio.

È previsto un investimento da parte del Concessionario di circa 500 mila euro, IVA inclusa, un contributo a favore del Comune di 35.000 euro all'anno per l'intera durata della concessione.

La durata complessiva della concessione è di 15 anni, in relazione all'entità dell'investimento da effettuare ed alle caratteristiche della gestione in base alle risultanze del piano economico-finanziario. Al termine della Concessione, tutti gli interventi realizzati a cura e spese del Concessionario resteranno nella piena disponibilità del Concedente.

Il valore della concessione è di circa 5,3 milioni di euro, è stimato sulla base dei ricavi previsti per la durata della concessione.

L'operazione, sulla base delle ipotesi effettuate e con i limiti assunti, assume valori degli indicatori congrui e positivi, permettendo di valutare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria.

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione. Comune di San Gemini**

**14 Piano economico – finanziario. Elaborati.**

14.1 Piano economico

Descrizione voci	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Totale
(+) Ricavi dalle vendite																
<i>Piscina</i>	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	92.650	<b>1.389.750</b>
<i>Campi di calcio</i>	-	15.250	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	<b>411.750</b>
<i>Campi da tennis</i>	-	10.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	<b>270.000</b>
<i>Sponsorizzazioni per eventi sportivi</i>	6.600	6.600	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	<b>184.800</b>
<i>Punto di ristoro - bar</i>	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	<b>90.000</b>
<i>Somministrazione pasti e bevande</i>	180.000	180.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	<b>2.960.000</b>
<b>Ricavi</b>	<b>285.250</b>	<b>310.500</b>	<b>362.350</b>	<b>5.306.300</b>												
Acquisti di beni	(48.000)	(51.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	(58.000)	<b>(853.000)</b>
Acquisto di servizi	(39.000)	(41.400)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	(46.800)	<b>(688.800)</b>
Godimento di beni di terzi	(6.300)	(6.900)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	(8.033)	<b>(117.633)</b>
Oneri diversi di gestione	(8.700)	(9.300)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	(10.700)	<b>(157.100)</b>
Canone di concessione	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.000)	<b>(525.000)</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(137.000)</b>	<b>(143.600)</b>	<b>(158.533)</b>	<b>(2.341.533)</b>												
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>	<b>148.250</b>	<b>166.900</b>	<b>203.817</b>	<b>2.964.767</b>												
(-) Costi del personale	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	(136.026)	<b>(2.040.390)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>12.224</b>	<b>30.874</b>	<b>67.791</b>	<b>924.377</b>												
(-) Ammortamenti	(28.319)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	(33.691)	<b>(500.000)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(16.095)</b>	<b>(2.817)</b>	<b>34.099</b>	<b>424.377</b>												
(-) Interessi ed oneri finanziari	(31.500)	(32.544)	(31.151)	(29.654)	(28.044)	(26.314)	(24.454)	(22.455)	(20.305)	(17.994)	(15.510)	(12.840)	(9.969)	(6.883)	(3.566)	<b>(313.184)</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>(47.595)</b>	<b>(35.361)</b>	<b>2.948</b>	<b>4.445</b>	<b>6.055</b>	<b>7.785</b>	<b>9.645</b>	<b>11.645</b>	<b>13.794</b>	<b>16.105</b>	<b>18.589</b>	<b>21.259</b>	<b>24.130</b>	<b>27.216</b>	<b>30.533</b>	<b>111.192</b>
(-) Imposte sul reddito	-	-	-	-	-	(2.382)	(5.474)	(8.999)	(10.563)	(11.069)	(11.612)	(12.196)	(12.823)	(13.498)	(14.223)	<b>(102.838)</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(47.595)</b>	<b>(35.361)</b>	<b>2.948</b>	<b>4.445</b>	<b>6.055</b>	<b>5.403</b>	<b>4.171</b>	<b>2.646</b>	<b>3.231</b>	<b>5.036</b>	<b>6.977</b>	<b>9.064</b>	<b>11.307</b>	<b>13.718</b>	<b>16.310</b>	<b>8.354</b>

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione. Comune di San Gemini**

14.2 Situazione patrimoniale

Descrizione voci	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Immobilizzazioni	424.789	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Fondo ammortamento	-28.319	-62.011	-95.702	-129.394	-163.085	-196.777	-230.468	-264.160	-297.851	-331.543	-365.234	-398.926	-432.617	-466.309	-500.000
<b>Attivo a lungo termine</b>	<b>396.469</b>	<b>437.989</b>	<b>404.298</b>	<b>370.606</b>	<b>336.915</b>	<b>303.223</b>	<b>269.532</b>	<b>235.840</b>	<b>202.149</b>	<b>168.457</b>	<b>134.766</b>	<b>101.074</b>	<b>67.383</b>	<b>33.691</b>	<b>0</b>
Disponibilità liquide	7.181	4.055	28.057	52.059	76.061	97.681	116.209	131.213	144.651	157.585	169.975	181.782	192.961	203.465	103.354
<b>Attivo a breve termine</b>	<b>7.181</b>	<b>4.055</b>	<b>28.057</b>	<b>52.059</b>	<b>76.061</b>	<b>97.681</b>	<b>116.209</b>	<b>131.213</b>	<b>144.651</b>	<b>157.585</b>	<b>169.975</b>	<b>181.782</b>	<b>192.961</b>	<b>203.465</b>	<b>103.354</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>403.650</b>	<b>442.044</b>	<b>432.355</b>	<b>422.665</b>	<b>412.976</b>	<b>400.905</b>	<b>385.741</b>	<b>367.053</b>	<b>346.800</b>	<b>326.042</b>	<b>304.741</b>	<b>282.856</b>	<b>260.344</b>	<b>237.156</b>	<b>103.354</b>
Capitale proprio	40.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
Utile/perdita di esercizio	-47.595	-35.361	2.948	4.445	6.055	5.403	4.171	2.646	3.231	5.036	6.977	9.064	11.307	13.718	16.310
Utili/perdite portate a nuovo	0	-47.595	-82.957	-80.009	-75.563	-69.509	-64.105	-59.934	-57.288	-54.058	-49.021	-42.044	-32.980	-21.674	-7.956
<b>Patrimonio netto</b>	<b>-7.595</b>	<b>12.043</b>	<b>14.991</b>	<b>19.437</b>	<b>25.491</b>	<b>30.895</b>	<b>35.066</b>	<b>37.712</b>	<b>40.942</b>	<b>45.979</b>	<b>52.956</b>	<b>62.020</b>	<b>73.326</b>	<b>87.044</b>	<b>103.354</b>
Trattamento di fine rapporto	7.326	14.652	21.978	29.304	36.630	43.956	51.282	58.608	65.934	73.260	80.586	87.912	95.238	102.564	0
Finanziamenti	403.919	415.349	395.385	373.925	350.854	326.054	299.393	270.733	239.924	206.804	171.199	132.925	91.780	47.548	0
<b>Debiti a lungo termine</b>	<b>411.245</b>	<b>430.001</b>	<b>417.363</b>	<b>403.229</b>	<b>387.484</b>	<b>370.010</b>	<b>350.675</b>	<b>329.341</b>	<b>305.858</b>	<b>280.064</b>	<b>251.785</b>	<b>220.837</b>	<b>187.018</b>	<b>150.112</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>403.650</b>	<b>442.044</b>	<b>432.355</b>	<b>422.665</b>	<b>412.976</b>	<b>400.905</b>	<b>385.741</b>	<b>367.053</b>	<b>346.800</b>	<b>326.042</b>	<b>304.741</b>	<b>282.856</b>	<b>260.344</b>	<b>237.156</b>	<b>103.354</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>403.650</b>	<b>442.044</b>	<b>432.355</b>	<b>422.665</b>	<b>412.976</b>	<b>400.905</b>	<b>385.741</b>	<b>367.053</b>	<b>346.800</b>	<b>326.042</b>	<b>304.741</b>	<b>282.856</b>	<b>260.344</b>	<b>237.156</b>	<b>103.354</b>

**Concessione, ai sensi dell'art. 174 e seguenti del D. Lgs. 36/2023, per la riqualificazione, il potenziamento e la gestione funzionale ed economica del complesso sportivo "Il Colle" e dell'annessa attività di ristorazione. Comune di San Gemini**

14.3 Flussi di cassa

Descrizione voci	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Risultato operativo</b>	- 16.095	- 2.817	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099	34.099
(+/-) Variazioni CCN															
(+/-) Accantonamento /utilizzo FTFR	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	7.326	102.564
(+) Ammortamenti	28.319	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691	33.691
(-) Imposte	-	-	-	-	-	2.382	5.474	8.999	10.563	11.069	11.612	12.196	12.823	13.498	14.223
(-) Investimenti	- 424.789	- 75.211													
<b>(=) Flusso di cassa operativo</b>	- 405.239	- 37.011	75.117	75.117	75.117	72.735	69.642	66.118	64.553	64.048	63.505	62.921	62.293	61.619	48.997
(-) Imposte su reddito															
(+) Capitale proprio	40.000	55.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Finanziamenti	420.000	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Disponibilità liquide es. precedenti		7.181	4.055	28.057	52.059	76.061	97.681	116.209	131.213	144.651	157.585	169.975	181.782	192.961	203.465
<b>(=) Flusso di cassa a servizio del debito</b>	<b>54.761</b>	<b>55.169</b>	<b>79.171</b>	<b>103.174</b>	<b>127.176</b>	<b>148.796</b>	<b>167.324</b>	<b>182.327</b>	<b>195.766</b>	<b>208.699</b>	<b>221.090</b>	<b>232.896</b>	<b>244.075</b>	<b>254.579</b>	<b>154.468</b>
(-) Rimborso quota interessi	- 31.500	- 32.544	- 31.151	- 29.654	- 28.044	- 26.314	- 24.454	- 22.455	- 20.305	- 17.994	- 15.510	- 12.840	- 9.969	- 6.883	- 3.566
(-) Rimborso quota capitale	- 16.081	- 18.571	- 19.963	- 21.461	- 23.070	- 24.800	- 26.661	- 28.660	- 30.810	- 33.120	- 35.604	- 38.275	- 41.145	- 44.231	- 47.548
<b>(=) Flusso di cassa netto dell'esercizio</b>	<b>7.181</b>	<b>4.055</b>	<b>28.057</b>	<b>52.059</b>	<b>76.061</b>	<b>97.681</b>	<b>116.209</b>	<b>131.213</b>	<b>144.651</b>	<b>157.585</b>	<b>169.975</b>	<b>181.782</b>	<b>192.961</b>	<b>203.465</b>	<b>103.354</b>