

sede legale e direzione

Centro Direzionale  
Is. CI via G. Porzio  
80143 Napoli | Italy  
pbx +39 081 19703197  
fax +39 081 19703447

Capitale Sociale  
10.323.960,00 i.v.  
CF/P. IVA 07577090637  
CCIAA 632275  
Reg. Trib. NA 43342/00



Tipo doc. RTDI

**Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi**  
alla c.a. *Dott.ssa Gerarda Vaccaro*  
[grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it](mailto:grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it)

**Oggetto: Impianto sportivo in Napoli Via Stadera 64/b – Palastadera.**

Con riferimento alla precedente corrispondenza, con la presente si provvede a trasmettere la relazione di stima dell'impianto, attualmente inutilizzato, ri-elaborata sulla base delle indicazioni e delle intese di cui agli ultimi incontri tenutesi in merito all'oggetto.

L'allegata relazione, quindi, sostituisce integralmente quella trasmessa con la precedente ns nota prot. n. 61343/19 del 22/10/2019

Distinti saluti.

U.O.C. Coordinamento Tecnico Gestionale Patrimonio/  
Dismissioni e Consistenza Patrimonio  
Geom. Domenico Gaetani

Il Direttore Operativo e Gestionale  
Dott. *Ciro Turjello*  
d'ordine  
U.O.C. Coordinamento Tecnico Gestionale Patrimonio  
Geom. Domenico Gaetani

*Allegati: relazione di stima*

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2020 0676018 14/10/2020 15,26  
MIT.: ALL'AMMINISTRATORE DELEGATO DELLA NAPOLI SE...  
Ass.: Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi  
Fascicolo : 2020 007 007 2



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A "grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it" <grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it>  
Data mercoledì 14 ottobre 2020 - 15:22

**CONSEGNA: Fw:RELAZIONE DI STIMA PALASTADERA**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 14/10/2020 alle ore 15:22:02 (+0200) il messaggio  
"Fw:RELAZIONE DI STIMA PALASTADERA" proveniente da  
"grandi.impianti.sportivi@pec.comune.napoli.it"  
ed indirizzato a "serviziotecnico.scuole.impiantisportivi@pec.comune.napoli.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec292.20201014152158.18312.551.1.69@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (1 KB)  
post-cert.eml (2480 KB)  
smime.p7s (7 KB)

**COMUNE DI NAPOLI**

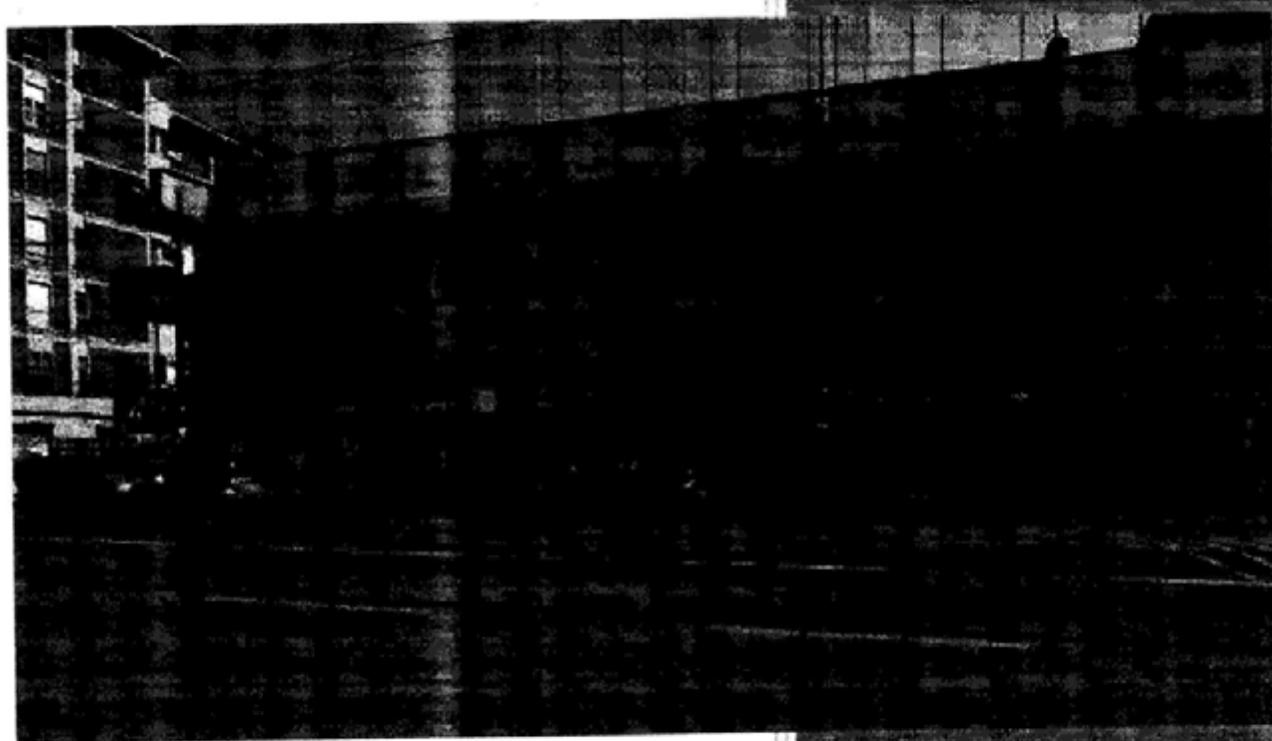
Prot. 2020. 0676018 14/10/2020 15.26  
Mitt. ALL'AMMINISTRATORE DELEGATO DELLA NAPOLI SE  
Ass. Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi  
Fascicolo : 2020.007.007.2





**NapoliServizi**

**Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli**  
**IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "PALASTADERA" SITO IN NAPOLI**  
**ALLA VIA STADERA 64/B**  
**Analisi e stima canone concessorio**



Aggiornato al 05/10/2020  
Rev. 1

Codice Cespite: 70624J



## 0. INTRODUZIONE AL NUOVO PEF: LA NECESSITA' DI UNA REVISIONE DELL'ATTIVITA' DI PREVISIONE

L'Analisi della fattibilità economica e sociale (analisi costi-benefici - ACB) ed il connesso PEF (*Piano Economico Finanziario*) relativi all'utilizzo ed al ripristino dell'impianto sportivo Palastadera qui realizzati hanno origine dalla revisione delle precedenti analisi presentate circa 12 mesi fa (*settembre 2019*) ed allegati alla gara già indetta, a cui però non hanno fatto seguito proposte da parte del sistema imprenditoriale. Il mutato scenario socio economico, determinatosi soprattutto in seguito all'emergenza sanitaria Covid, ha reso necessario la revisione delle previsioni economiche e finanziarie prima di una riproporre una seconda gara.

Tali considerazioni, tradottesi, in concreto, in un abbattimento del volume previsionale dei ricavi e, più in generale, della redditività aziendale a suo tempo stimata, unitamente alla circostanza che la gara svoltasi è andata deserta, (*palesando, evidentemente, la bassa appetibilità della proposta sul mercato probabilmente legata sia ai consistenti lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi che tendono ad elevare il rischio imprenditoriale*), hanno portato ad una rideterminazione del canone abbattendolo nella misura del **25%** a partire dal quarto anno, e sarà pari, nella nuova formulazione, ad euro **1.875,00** dal quarto anno, mentre per i primi tre anni il canone gode di un ulteriore abbattimento del **15%** per cui sarà pari ad euro **1.500,00**.

Di seguito, sono riportati gli elementi tecnici ed economico-finanziari del nuovo PEF, confermando i dati laddove questi non siano stati oggetto di revisione. Appare evidente, altresì, come si vedrà meglio in seguito, che il nuovo VAN finanziario ottenuto risulterà più contenuto, in ragione della minore redditività dell'investimento; esso, comunque, si mantiene ampiamente positivo.

### 1. PREMESSA

Il contratto di concessione rappresenta uno strumento di sviluppo e recupero economico del bene a lungo termine, idoneo a concorrere al miglioramento dei livelli di concorrenza del mercato, e soprattutto di efficienza produttiva.

È noto che la procedura di aggiudicazione della concessione segue, per quanto compatibili, gli schemi degli appalti di lavori e di servizi, ma con la peculiarità idonea a differenziarla dagli appalti che è quella consistente nel trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario nella gestione dei lavori e/o dei servizi.

Tale rischio riguarda, sia il lato della domanda che quello della disponibilità/offerta – vale a dire la capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti. Si tratta, infatti, del rischio che, a normali condizioni operative, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico-finanziario, così da non garantire al concessionario il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti.

Presupposto necessario per una corretta allocazione dei rischi è, quindi, l'equilibrio economico-finanziario, inteso come contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

Di qui l'attività di studio, di seguito realizzata, inerente il Piano Economico Finanziario che tende, infatti, a verificare analiticamente i parametri minimi di convenienza economica e finanziaria dell'attività oggetto della concessione e verificare, nel contempo, il margine di convenienza dell'ente medesimo.



La citata struttura realizzata nell'ambito del programma di interventi di cui alla Legge n. 219/81, già affidata al CONI tramite convenzione COMUNE DI NAPOLI-CONI del 1996 e ricadente all'interno della Municipalità IV, attualmente è inutilizzata per avvenuta scadenza del precedente affidamento.

Il presente studio, realizzato dalla Napoli Servizi S.p.A., ha come obiettivo la redazione e la valutazione economico-finanziaria dell'attività da affidare in concessione, ex art. 164 e ss. del D.Lgs. n. 50 del 2016, per la durata di 20 anni, del servizio di gestione dell'impianto sportivo comunale denominato "Palastadera", sito in Napoli - Municipalità IV - alla Via Stadera n. 64/b, con lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione nonché oneri di progettazione.

## 2. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA E STATO DEI LUOGHI

L'impianto occupa un'area di circa mq. 2.400 di cui circa mq. 1.100 coperta dall'edificio propriamente destinato all'attività sportiva.

Più in particolare, la struttura è realizzata in cemento armato e si eleva per n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa e dove trovano sistemazione la cabina elettrica e il gruppo elettrogeno del complesso sportivo. Al piano terra trovano ubicazione una palestra destinata a fitness e i locali spogliatoi dell'intero complesso oltre ad un'abitazione (*alloggio ex custode*) e locali per servizi accessori. Al primo piano è presente un campo di basket ed uno di pallavolo divisibili come spazi di attività mediante separatori a tendoni comandati elettricamente, serviti da una tribuna per circa 100 spettatori. Sul solaio di copertura vi è un area adibita ad attività sportiva addestrativa.

Lo stato attuale della struttura evidenzia una serie di interventi che è necessario eseguire, valutati a seguito di apposito sopralluogo, per consentire l'ottenimento della licenza di agibilità propedeutica alla messa in esercizio dell'impianto e quindi l'utilizzazione da parte dei fruitori sia atleti che pubblico.

Precedentemente alla specifica delle singole aree, che compongono l'intero complesso, corre l'obbligo segnalare che attualmente l'impianto è chiuso ed in stato di abbandono, presentando tra l'altro segni evidenti di vandalizzazioni.

La struttura, realizzata come predetto in cemento armato negli anni '80, è così composta

### ✓ Piano interrato.

In tale piano è presente un autorimessa, ad uso esclusivo degli utenti, che occupa una superficie di circa 1050 mq, areata da griglie e cavedi a cielo libero, a cui si accede tramite una rampa carrabile con accesso dalla traversa laterale rispetto all'ingresso principale. Tale autorimessa è collegata ai piani superiori tramite due scale e consente la sosta di circa 50 auto.

Sono presenti locali tecnici quali cabina ENEL, cabina MT/BT e locale gruppo elettrogeno.

### ✓ Piano terra.

Su circa 1.100 mq sono presenti:

- n. 2 spogliatoi per atleti suddivisi tra uomini e donne e relativi servizi igienici, parte dei locali sono illuminati con luce naturale ed areati tramite finestrate;
- una palestra di circa 250 mq di altezza superiore ai 3 m, illuminata con luce naturale e finestroni per il ricambio di aria;

- n. 2 spogliatoi arbitri/istruttori;
- n. 2 spogliatoi per il personale;
- n. 1 locale adibito ad ufficio per l'attività amministrativa, un locale di pronto soccorso, oltre a deposito ed una sala per riunioni.

Inoltre, sono presenti servizi igienici per disabili ed una abitazione (casa ex custode).

✓ Primo piano.

Sono presenti:

- un campo principale per basket e pallavolo di dimensioni 29,60 x 21,30 m servito da una piccola tribuna di tre gradinate che può ospitare circa 100 spettatori a cui si accede tramite due scale ed una rampa per disabili in maniera indipendente dalla palestra;
- un campo di 29,60 x 13,80 destinato ad attività addestrativa.

L'ambiente si presenta unico e può essere suddiviso in due palestre mediante separazione artificiale con tendoni svolgibili elettricamente con motori comandati da interruttori, inoltre sono presenti al piano sia servizi per il pubblico normodotato che disabili.

✓ Piano di copertura

Il piano di copertura risulta adibito a terrazza praticabile su cui è possibile praticare attività sportiva. Esso risulta recintato a mezzo parapetto e rete di protezione.

In tale area è ubicata la centrale termica, costituita da tre generatori di acqua calda con bruciatori alimentati con gas di rete e del locale macchine dell'impianto elevatore.

Nella struttura è presente un impianto di riscaldamento realizzato in parte a mezzo di un unità di trattamento aria ed in parte con aerotermini nei vari ambienti.

La struttura è dotata di impianto di ascensore che serve tutti i piani con locale macchina posto sul piano di copertura.

### 3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E QUADRO ECONOMICO

Sebbene la struttura sia stata virtualmente in attività fino al 25.01.2018 (*data di consegna al Comune dell'immobile da parte del soggetto detentore sine titulo*), la chiusura e le vandalizzazioni subite dalla stessa fanno propendere per la necessità di eseguire una ristrutturazione complessiva sia di tutta la parte impiantistica/tecnologica tesa all'ottenimento dei relativi certificati che della parte specificatamente edile - riqualificazione degli spazi e della destinazione d'uso dei vari ambienti, finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità. Pertanto, di seguito si riepiloga lo stato attuale e le opere necessarie per consentirne l'utilizzo da parte degli utenti, secondo quanto previsto dalle normative tecniche e di sicurezza vigenti.

#### 3.1 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

L'impianto elettrico è gestito da una cabina di trasformazione collocata al piano interrato con accesso indipendente dall'esterno, a tale impianto è collegato un gruppo elettrogeno di emergenza anch'esso posto in un apposito locale sito a piano interrato con accesso indipendente dall'esterno.

Considerato lo stato attuale di degrado e danneggiamento da atti vandalici, occorre eseguire il rifacimento dell'intero impianto elettrico con l'ottenimento delle certificazioni previste dal DM 37/08 norma regolante tale materia, sia per le certificazioni dei locali e delle apparecchiature che per la realizzazione e la posa in opera dell'intero circuito e dei corpi illuminanti, oltre alla verifica e successiva certificazione della parte di illuminazione dedicata all'emergenza, nonché del funzionamento del gruppo elettrogeno.

**L'impianto antincendio** è realizzato a mezzo di idranti soprassuolo ed a muro dislocati nei vari piani ad eccezione del piano interrato dov'è presente un impianto Sprinkler a servizio dell'autorimessa, oltre ad estintori dislocati in vari punti dell'edificio. Allo stato, non essendoci una certificazione in merito, occorre una verifica di portata e funzionamento dell'attuale impianto nonché del rispetto delle attuali normative vigenti e rilascio di apposita certificazione finale, con particolare attenzione al piano interrato dove è presente l'area di sosta delle auto.

Per l'**impianto di termoventilazione** occorre ottenere la certificazione di un tecnico abilitato previa esecuzione di opere propedeutiche per la messa in esercizio.

Per l'**impianto di termogestione** occorre eseguire l'adeguamento della centrale termica sita all'ultimo piano, previa sostituzione di apparecchiature quali caldaie e bruciatori e l'ottenimento delle certificazioni finali in materia per la messa in esercizio.

Per l'**impianto elevatore**, previa verifica e condivisione da parte di apposita ditta specializzata, è ipotizzabile la sostituzione dello stesso per obsolescenza considerato che il medesimo risulta "fermo" ormai da anni e presenta notevoli segni di vetustà.

Per quel che concerne la **ristrutturazione edile**, nella ridetta considerazione che la struttura è stata oggetto di atti vandalici, relativamente ai locali spogliatoi per atleti e i servizi igienici per il pubblico, questi vanno riqualificati secondo le vigenti normative in materia, con particolare attenzione agli spazi utili per i fruitori. Per le parti vetrate, occorre eseguire la sostituzione e/o la riparazione di tutti gli infissi, allo stesso modo per le palestre occorre eseguire apposita ripavimentazione e riattintatura di tutti i locali.

Oltre agli interventi summenzionati che interessano tutta la struttura, per ogni singolo piano inoltre occorre eseguire i seguenti interventi.

✓ Autorimessa.

Oltre all'esecuzione di uno specifico impianto Sprinkler per l'impianto antincendio, occorre eseguire un livellamento della pavimentazione lasciata a cemento liscio e l'attintatura di tutte le parti in ferro previa riparazione e/o sostituzione delle parti presentanti fenomeni di ruggine.

✓ Piano terra.

Occorre eseguire la ristrutturazione di tutti i locali spogliatoi, previa rimozione delle attuali pavimentazioni e piastrellature nonché dei pezzi igienici e successiva posa in opera di nuova pavimentazione e impiantistica idraulica, nonché ristrutturazione dei locali destinati a pronto soccorso ed uffici. Inoltre, necessita eseguire la posa in opera di nuova pavimentazione per la palestra e la riqualificazione dell'attuale area destinata a deposito e sala riunioni.

✓ Primo piano.

Occorre eseguire la ristrutturazione dei servizi igienici destinati al pubblico, oltre alla posa in opera di nuova pavimentazione sportiva per il campo di basket e per il campetto di pallavolo.



Realizzazione di nuova separazione modulabile per la separazione dei due spazi sportivi a mezzo di parete mobile comandata elettricamente.

✓ Copertura.

Su tale area occorre eseguire l'impermeabilizzazione di tutto il solaio di copertura e la riqualificazione della scala in ferro utilizzata come via di esodo che dal piano di copertura si protende sino al piano terra.

Per tutto quanto sopra, nelle more di un dettagliato computo metrico estimativo, considerata la superficie di intervento di oltre 3.000 mq, si stimano opere per € 600.000,00 per la messa in sicurezza e l'esercizio della struttura con tutti i requisiti minimi normativi richiesti, così valutate:

TIPO DI LAVORAZIONE	IMPORTO
Ristrutturazione locali - spogliatoi, uffici e servizi igienici -	€ 150.000,00
Rifacimento Impianto elettrico intero edificio - compreso impianto di emergenza e ripristino gruppo elettrogeno e impianto di illuminazione delle palestre	€ 60.000,00
Ripristino Impianto antincendio - compreso impianto per autorimessa	€ 20.000,00
Nuova Pavimentazione palestre	€ 60.000,00
Rifacimento Impianto di trattamento aria - comprensivo di UTA, canali d'aria, terminali, riscaldamento, ACS e opere accessorie	€ 150.000,00
Sostituzione infissi esterni ed interni - compreso porte tagliafuoco	€ 60.000,00
Opere in ferro	€ 20.000,00
Opere di pittore	€ 20.000,00
Impianto elevatore	€ 20.000,00
Impermeabilizzazione terrazzo di copertura	€ 20.000,00
Compenso a tecnici abilitati per rilascio delle certificazioni, presentazione SCIA antincendio e Agibilità	€ 20.000,00

#### 4. L'ANALISI COSTI-BENEFICI NELLA SCELTA DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE

L'analisi della fattibilità economica e sociale (*analisi costi-benefici - ACB*), in generale, mira ad accertare se ed a quali condizioni le modalità di realizzazione di un progetto siano materialmente realizzabili, finanziariamente sostenibili, convenienti sul piano economico sociale, coerenti con il quadro normativo esistente, e compatibili con le capacità tecnico-istituzionali dell'Amministrazione competente, al fine di assicurare non solo l'effettiva realizzazione dell'investimento ma anche la sua successiva ed effettiva operatività.

In questa sede non si procederà ad un'analisi costi benefici dettagliata poiché il giudizio di convenienza si fonda generalmente su un confronto ed una sintesi dei benefici e dei costi attribuibili alle diverse modalità di realizzazione dell'idea-progetto, bensì si cercherà di dare delle indicazioni di massima sui reali benefici scaturenti dalla scelta dell'affidamento in concessione e di evidenziare quali potrebbero essere i costi o comunque le difficoltà in generale della mancata scelta a carico dell'Amministrazione Comunale di Napoli.

La necessità di riqualificare i comparti urbani, in particolare nelle aree interessate a fenomeni demografici significativi, o in quelle degradate, e contemporaneamente il fabbisogno tecnico-organizzativo del territorio in termini di crescita sociale ed economica sono, infatti, da ritenersi ormai una tendenza consolidata.



Contestualmente, tale evoluzione segna anche iniziative di carattere pubblico, che colleghino le esigenze e pianificazioni territoriali dell'operatore economico alle richieste della comunità, offrendo al mercato prodotti/servizi "adeguati" per funzionalità e livello qualitativo, e soprattutto operando in una logica di efficienza produttiva.

In quest'ottica, vi è proprio la necessità dell'Amministrazione Comunale di promuovere le riqualificazioni degli impianti sportivi, per consentirne, da un lato la fruibilità all'utenza nella logica di un sistema produttivo efficiente e, nello stesso tempo, per garantire l'accesso agli impianti anche alle fasce socialmente deboli, attesa l'importanza dello sport quale strumento di inclusione sociale.

Infine, l'ente si sgrava dei problemi di manutenzione del bene; e non è una cosa di poco conto, atteso che molto spesso si tratta di importi che gravano in modo assai significativo sul bilancio comunale.

#### 4.1 CENNI SULL'ANALISI ED ALLOCAZIONE DEI RISCHI

In generale, si può affermare che ogni operazione di "Studio di Fattibilità" si basi sul futuro: si parte, eventualmente, da dati certi perché storici per prevedere situazioni che si svolgeranno in futuro.

Tutta la strutturazione del piano progettuale trae origine dal fatto che i flussi monetari futuri e, quindi, solo previsti al momento di partenza dell'operazione, siano in grado di assolvere al debito assunto per l'implementazione dell'operazione stessa, cioè di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per gli investitori.

Si comprende, allora, come ogni operazione di previsione economico-finanziaria si basi su una valutazione di convenienza nell'intraprendere quell'attività e sui rischi che quello che è stato preventivato non accada o accadano situazioni differenti.

Queste osservazioni sono vere sia se viste dall'ottica visuale della pubblica amministrazione, sia dall'ottica degli imprenditori o dei finanziatori.

L'Amministrazione Pubblica Concedente deve allocare i rischi in modo efficiente ed efficace nel perseguimento di due distinti fini:

- Preservare l'Amministrazione in quanto tale e in quanto persona giuridica che opera sul mercato;
- preservare la collettività che rappresenta, la quale richiede servizi pubblici efficienti a prescindere da chi ne sia il gestore, pubblico o privato.

Gli imprenditori devono saper allocare su di essi i rischi di competenza, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista economico-finanziario, pena il fallimento dell'iniziativa, la perdita di lucro e l'esborso di denaro proprio.

I finanziatori devono saper valutare l'allocazione dei rischi al fine di preservare il rientro delle proprie risorse impiegate a titolo di debito.

La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto (e quindi la assenza di consapevolezza della loro esistenza) unitamente ad una non corretta loro allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

A questo punto, è opportuno tenere ben presente la definizione di "rischio": Il rischio è la potenzialità che un'azione o un'attività scelta (*includendo la scelta di non agire*) porti a una perdita o ad un evento indesiderabile. La nozione implica che una scelta influenzi il risultato. Le stesse perdite



potenziali possono anche essere chiamate “rischi”. Per “rischio” possiamo indicare anche la distribuzione dei possibili scostamenti dai risultati attesi per effetto di eventi di incerta manifestazione, interni o esterni ad un sistema. In questa definizione il rischio non ha solo un’accezione negativa (*downside risk*), ma anche una positiva (*upside risk*). Esso è definito dal prodotto della frequenza di accadimento per la gravità delle conseguenze. Pertanto, sulla base della definizione possiamo tradurre il concetto di rischio da termini astratti e concettuali ad un presunto valore economico, valorizzando opportunamente, ma comunque sempre nell’ambito delle valutazioni soggettive, la probabilità del verificarsi di ciascun rischio/evento moltiplicata per il valore economico della perdita, ottenendo così un valore economico (*rischio quantificato*) che le parti coinvolte devono tenere in considerazione e di cui devono farsi carico; tale valore, ripartendolo opportunamente in capo al soggetto che meglio lo sostiene, trova copertura in ciascun soggetto relativamente al proprio coinvolgimento nell’iniziativa.

Ebbene, nel caso specifico, in considerazione del fatto che la volontà di affrontare tale investimento ricade esclusivamente sul “Soggetto Proponente”, il quale investirà in prima persona nell’iniziativa, assumendosi obblighi ed oneri, la proposta progettuale va, sostanzialmente, a sgravare l’Amministrazione pubblica di rischi, oneri e responsabilità che vengono invece assunti dal Soggetto Proponente.

#### **4.2 LA REDDITIVITÀ DELLE STRUTTURE E DELLE ATTIVITÀ E L’ANALISI DI SENSITIVITÀ NEI PEF**

Ovviamente, come accade in tutte le analisi preventive, esiste il rischio di una bassa redditività delle strutture e delle attività oggetto di studio; ad esempio, giova sottolineare che le tecniche per definire il TIR o il VAN di un investimento non conducono mai ad un valore preciso ed unico che possa essere accettato, ma a una gamma di possibili valori (*che dipendono infatti dalle circostanze economiche, giuridiche, produttive, di mercato e di altro tipo dell’operazione considerate*).

Se lo scopo della valutazione è quello di esaminare se l’intervento pubblico sia in linea con le condizioni di mercato; in presenza di analisi di sensitività, di norma è opportuno prendere in considerazione la tendenza centrale dei valori, come la media ponderata con le probabilità di accadimento.

I parametri di redditività, infatti, andrebbero valutati non già in un’ottica singola, ma combinati con una più approfondita analisi dei rischi, che tenga conto delle possibili oscillazioni delle variabili chiave che determinano l’equilibrio economico-finanziario. Si pensi a fattori di tipo operativo (*es.: livelli di domanda per progetti a tariffazione sull’utenza esterna*), amministrativo (*es.: tempi autorizzativi*), tecnico (*es.: incremento dei costi di costruzione*), o finanziario (*es.: aumento inatteso dei tassi*), che devono essere oggetto di valutazione definendo la sensibilità del VAN alle modifiche di ciascuna delle diverse *assumptions* e costruendo una vera e propria analisi di scenario. Un possibile output di tale analisi, nel caso in cui venga effettuata in relazione a due variabili, può essere la cosiddetta matrice di sensitività, grazie alla quale è possibile esaminare, ad esempio, i diversi valori assunti dal VAN quando i fattori presi in considerazione mutano rispetto alle assunzioni di base.

Nell’analisi di scenario si ipotizzano diversi contesti (*generalmente almeno uno migliorativo e uno peggiorativo rispetto al base case*), aggiungendo nella valutazione anche le probabilità che ognuno degli scenari delineati si verifichi per valutare le variazioni subite dal VAN o dal TIR del progetto in seguito al cambiamento del valore di più variabili-chiave. In questi casi, quando nella valutazione di progetti di investimento si introducono elementi di incertezza, è possibile utilizzare anche una variante del VAN, vale a dire il VAN probabilistico, che si configura come una conseguenza concettuale e uno

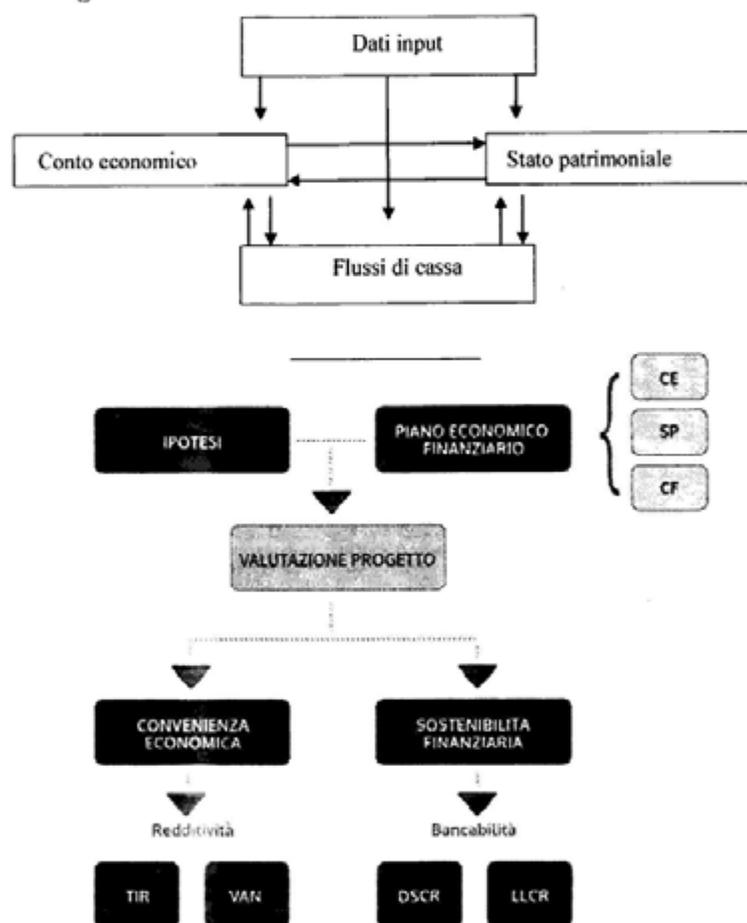
sviluppo degli strumenti appena analizzati, in quanto si basa sull'associazione di probabilità di accadimenti a diversi valori attesi nelle assunzioni di base. Associando le performance dell'investimento alle probabilità che esso generi un determinato output, sarà possibile determinare assestare i valori ottenuti.

È bene anticipare, tuttavia, che l'analisi di sensitività in questa sede non è stata effettuata; in ogni caso si ritiene affidabili i risultati ottenuti.

## 5. LO SCHEMA DELLE ATTIVITA' SVOLTE NELL'ELABORAZIONE

### I dati di input

Come primo punto sono state individuate le ipotesi fondamentali (*cioè i dati input*) dalla cui elaborazione risulteranno gli schemi di Conto economico e Stato patrimoniale previsionali e il calcolo dei flussi di cassa generati dall'investimento.



Nelle figure è riportato lo schema logico utilizzato per la redazione del piano economico-finanziario (\*)

(\*) de Simone F.- Tamburrini A, a cura di de Simone F. – dispensa di economia applicata – Università di Napoli Federico II - LA REDAZIONE E LA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NELLE OPERAZIONI DI PROJECT FINANCING -2019. Sito web UNINA Prof. Francesco de Simone :

[https://www.docenti.unina.it/#!/professor/4652414-434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale\\_didatti-co/34093539](https://www.docenti.unina.it/#!/professor/4652414-434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale_didatti-co/34093539)

I principali dati input che sono analizzati nei PEF sono:

a) Investimenti e manutenzioni straordinarie

La costruzione del modello economico-finanziario richiede di quantificare gli investimenti che saranno fondamentali per l'avvio dell'iniziativa.

Occorre quindi distinguere quali sono gli investimenti diretti e quelli indiretti. Gli investimenti diretti sono rappresentati da:

- *costo di costruzione dell'impianto;*
- *costo per l'acquisto del terreno sul quale verrà realizzata la struttura;*
- *oneri accessori;*
- *oneri di manutenzione straordinaria.*

Gli investimenti indiretti invece sono costituiti da:

- *Iva sul valore degli investimenti diretti;*
- *costi per le garanzie e le polizze assicurative;*
- *interessi capitalizzati;*
- *commissioni riconosciute.*

b) Ricavi operativi.

I ricavi di esercizio differenziati per tipologia (ad es. tariffari e non tariffari) devono essere determinati sulla base di ciò che risulta dell'analisi della domanda (attuale e potenziale) dei beni e/o servizi che saranno prodotti. La stima di questa voce costituisce l'elemento critico dell'iniziativa in quanto gran parte dei costi di gestione sono di natura fissa, per cui non sono elastici al variare della domanda. Posso essere talvolta significative le analisi di elasticità della domanda al variare del regime di ricavi adottato.

c) Costi di gestione.

La natura dei costi operativi dipende dalle modalità di gestione dell'impianto. Sono considerati ad esempio:

- costi del personale;
- costi per acquisti di beni e servizi;
- costi di manutenzione ordinaria;
- costi di assicurazione;
- costi per godimento di beni di terzi;
- spese generali.

d) Ammortamenti.

È necessaria la definizione del piano di ammortamento relativo all'investimento iniziale e agli altri oneri capitalizzati. Si rammenta che tale voce di costo spesso costituisce una parte rilevante dei costi totali di funzionamento.

e) Imposte.

L'impatto economico-finanziario della gestione fiscale va quantificato tenendo conto delle modalità di calcolo e di versamento:

- delle imposte dirette (Ires e Irap);
- delle imposte indirette (Iva, registro ecc.).



f) Capitale Circolante Netto (CCN).

L'andamento del capitale circolante netto, (attivo corrente - passivo corrente) può essere analizzato tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- tempi medi di incasso;
- tempi medi di pagamento;
- tasso di rotazione del magazzino.

g) Fonti di copertura del fabbisogno.

Le modalità di finanziamento scelte per la copertura del fabbisogno finanziario generato dal progetto vanno distinte fra: debito, capitale di rischio e altri mezzi propri. Solitamente gli sponsor desiderano minimizzare il versamento di capitale di rischio e posticipare il più a lungo possibile il momento del versamento; l'entità del capitale di rischio è però fondamentale perché attribuisce credibilità all'iniziativa.

## 6. ANALISI DELLA DOMANDA ATTUALE E PREVISTA DELL'IMPIANTO SPORTIVO

La tradizione sportiva italiana è lunga quasi quanto la sua storia: in quasi tutti gli sport, sia individuali che di squadra, l'Italia può vantare innumerevoli successi. Capita spesso che a livello agonistico, lo sport risenta dell'andamento socio-economico della nazione. Motivo che porta le statistiche a palesare, anche in campo sportivo, una netta differenza tra lo stato socio-economico del settentrione e quello del meridione. Come si può notare dai vari campionati, nelle varie discipline dello sport italiano, il sud del paese non è adeguatamente rappresentato come invece lo è nord.

Questa disparità deriva da fattori sociali ed economici. Una prima colpa è del programma politico sportivo nazionale, che non comprende voci integrative mirate a sviluppare la cultura dello sport in tutta la nazione. Una seconda colpa è invece della politica sportiva a livello locale, la quale, come palesano i numeri, non dedica sufficienti attenzioni che la collochino a livelli eguali e competitivi con il resto del paese.

Si può affermare che non è ancora stato compiuto un vero programma sportivo che renda all'Italia tutte le sue potenzialità, poiché una parte del paese non è ancora stata messa in condizioni di esprimersi al meglio e di completare l'altra metà della nazione nel settore sport.

Vi è una crescente attenzione, a livello nazionale, per lo sport interno, che non comprenda solo le massime serie e che vari nella categoria di disciplina. Per cui è possibile vedere e seguire, su canali televisivi nazionali o sui giornali quotidiani, cartacci e on-line, le tante realtà sportive italiane, come ad esempio la serie calcistica di Lega Pro, la terza categoria, che, per i suoi costi più abbordabili, comprende una più eguale distribuzione geografica tra settentrione e meridione.

Il fatto poi che vi sia interesse nazionale a seguirla, è un dato positivo che sta ad indicare una più consistente base sociale che ambisce a creare più unità nella nazione. Questo discorso riguarda anche altre discipline sportive meno note ma ugualmente valide.

Infine, non si può non notare come, nonostante un contesto sociale differente, lo sport italiano trovi solida unità durante le manifestazioni sportive della nazionale italiana, ovvero la rappresentanza dei colori italiani identificati con l'azzurro e la bandiera tricolore.

In queste occasioni non vengono fatte distinzioni geografiche, né viene data importanza alla squadra di provenienza dei vari atleti in azzurro. Ciò che conta per i tifosi è la buona riuscita della

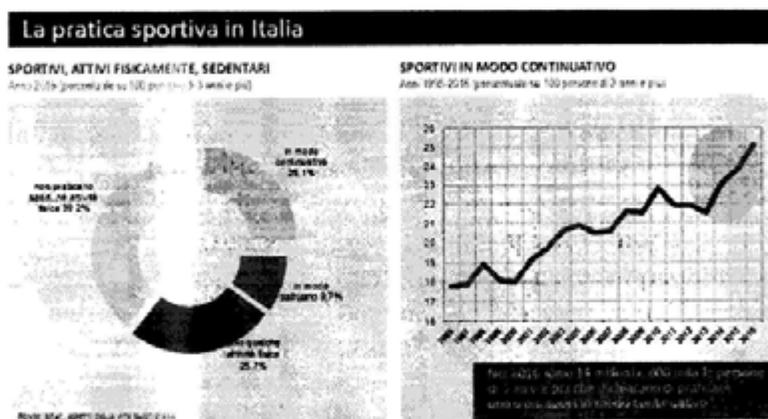
rappresentanza italiana. Fattore riscontrato in ogni disciplina sportiva: la nazionale di calcio, di nuoto, di pallavolo, di basket, di atletica e così via.

In questo contesto il popolo italiano si identifica nella nazionale sportiva. Trasformando il puro sport in un motivo di appartenenza, con sbocco sociale, che si manifesta in vari modi; è usanza diffusa ovunque, durante un mondiale di calcio o un europeo, mettere fuori dal proprio balcone una bandiera tricolore, a simboleggiare la partecipazione alla gara in corso.

Il calcio è al primo posto in Italia tra le discipline sportive, sia per seguito di tifosi che per appassionati. La nazionale di calcio italiana è tra le più titolate al mondo, seconda solo a quella brasiliana e a pari livello di quella tedesca, avendo vinto 4 Campionati mondiali nel 1934, 1938, 1982 e 2006, un Campionato Europeo nel 1968, una medaglia d'oro alle Olimpiadi di Berlino 1936 e due di bronzo, con le sue compagini giovanili, alle Olimpiadi di Amsterdam del 1928 e alle Olimpiadi di Atene 2004. Anche le nazionali giovanili sono pluridecorate.

Per completezza espositiva va anche detto che la prima indagine Istat sulla pratica sportiva nel tempo libero risale al 1959, alla vigilia dei Giochi Olimpici di Roma del 1960.

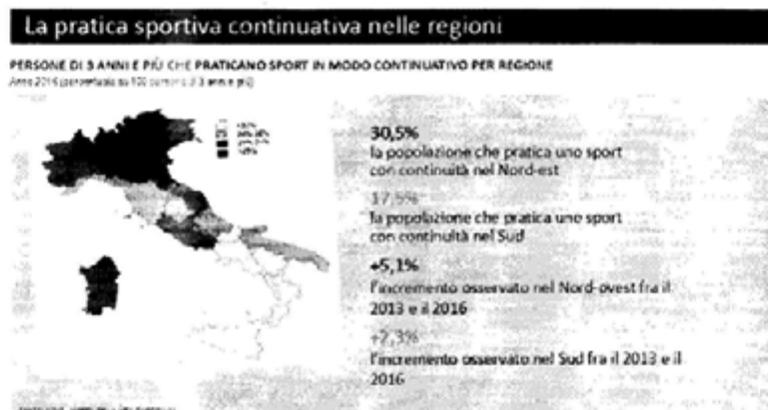
Nel 1959 lo sport era un'attività per pochi, lo praticava circa 1 milione e 230 mila persone, soprattutto da maschi, il 90,8% dei praticanti, e da adulti, solo l'1% aveva meno di 14 anni. La caccia era al primo posto, e veniva seguita dal calcio.



Fonte: <https://www.istat.it/it/files/2015/10/Slide-CONI>



Fonte: <https://www.istat.it/it/files/2015/10/Slide-CONI>



Fonte: <https://www.istat.it/it/files/2015/10/Slide-CONI>

Come si riscontra dai dati statistici esposti, nel corso del tempo la percentuale di popolazione che si dedica ad attività sportiva è in continuo aumento, anche se gli sportivi attivi in modo continuativo rappresentano il 25,1% del campione.

Lo sport in Campania è rappresentato da varie discipline, sia individuali che di squadra. La cultura regionale è concentrata essenzialmente nel calcio, anche altri sport vedono però la regione esprimersi ad alti livelli, come la pallacanestro, il pugilato e sport acquatici come pallanuoto, vela e canottaggio.

Nel calcio, la regione da sempre ha vantato diversi club nelle serie professionistiche. La principale compagine campana (*oltre che dell'intero sud Italia*) è il Napoli, che nella sua storia ha vinto due volte lo scudetto e cinque volte la Coppa Italia; altre tre sono le società ad aver militato in Serie A: l'Avellino (*10 partecipazioni*), la Salernitana (*2 partecipazioni*) e il Benevento (*1 partecipazione*).

## 6.1 IL BACINO D'UTENZA O BACINO DI RIFERIMENTO

Al fine della stima del bacino di utenza servito o potenziale sono stati presi in considerazione i seguenti fattori ponderali:

- Numero di abitanti presenti nel territorio considerato (*domanda potenziale*);
- Impianti in concorrenza diretta;
- Impianti in concorrenza indiretta;
- Localizzazione della struttura in area urbana.

## 6.2 DOMANDA POTENZIALE

Dai dati analizzati anche in precedenza, osserviamo che il Centro Sportivo Polifunzionale da realizzarsi è ubicato nella zona orientale di Napoli; via Stadera si trova in prossimità della convergenza di via S. Maria del Pianto con via Nuova Poggioreale e Via delle Puglie, tra i quartieri S. Pietro a Patierno, Poggioreale e Ponticelli.

Esso appartiene alla Municipalità n. 4 della Città — avente una superficie complessiva di 9 km<sup>2</sup> ed una popolazione di oltre 96 mila abitanti.

San Lorenzo	49.275 residenti	Superficie pari a 1,42 km <sup>2</sup>
Zona Industriale	6.082 residenti	Superficie pari a 2,68 km <sup>2</sup>
Vicaria	15.464 residenti	Superficie pari a 0,72 km <sup>2</sup>
Poggioreale	25.257 residenti	Superficie pari a 4,45 km <sup>2</sup>
TOTALE	96.078 residenti	Superficie pari a 9,27 km <sup>2</sup>

Fonte: Comune di Napoli

Di conseguenza, il numero di abitanti del Quartiere (96.000 circa) costituisce la stima della domanda potenziale e, dunque, la stima del bacino di utenza.

### 6.3 IMPIANTI IN CONCORRENZA DIRETTA

Per impianti in concorrenza diretta intendiamo quegli impianti che insistono direttamente nel Quartiere di riferimento.

In tale contesto vi sono soprattutto impianti sportivi del tipo di palestre e fitness ed in particolare:

- Evolution Fitness Club
- Ifo palestra Wellness club
- Imperial Napoli
- The tiger
- CHLOE Estetica e Benessere
- Max Fitness Associazione Sportiva Dilettantistica
- Sport Form Associazione Sportiva
- Palestre Vegeta
- Napoli arti marziali krav maga difesa personale
- Scuola di karate - a.s.d. WORKOUT - Ifo Wellness Club

### 6.4 IMPIANTI IN CONCORRENZA INDIRETTA

Per impianti in concorrenza indiretta intendiamo quegli impianti che insistono al di fuori del bacino primario (*il Quartiere Poggioreale*). Si tratta di impianti, pubblici e privati, che offrono servizi diversi (*calcio, calcetto, tennis, pallacanestro, pallavolo, atletica, ginnastica, ecc.*). I principali sono (*oltre che numerose palestre*):

1. Centro Polisportivo "A. Collana"
2. Stadio San Paolo;
3. Centro Sportivo "Virgiliano"
4. CUS Napoli;
5. Sportbum;
6. Sporting Napoli Agnano;
7. Virgilio Sporting Club;
8. Dream Soccer;
9. Sportland Vomero.

### 6.5 LOCALIZZAZIONE IN AREA URBANA

Riguardo, pertanto, alla localizzazione, la ristrutturata struttura è situata nella zona orientale di Napoli; via Stadera, come si accennava, si trova in prossimità della convergenza di via S. Maria del

Pianto con via Nuova Poggioreale e via delle Puglie, tra i quartieri S. Pietro a Patierno, Poggioreale e Ponticelli.

## 6.6 IPOTESI DI FREQUENZA

Per ottenere dati realistici sulla possibile utenza della struttura in esame, sono stati considerati i dati (*fonte ISTAT*) provenienti da una indagine che ha riguardato coloro che praticano/non praticano attività sportiva in Campania.

Tale indagine – per l'anno 2017 – ha rilevato che, considerando 100 persone aventi le stesse caratteristiche:

persone di 3 anni e più che praticano / non svolgono pratica sportiva				
Ambito Territoriale	praticano sport			non praticano sport, né attività fisica
	in modo continuativo	in modo saltuario	solo qualche attività fisica	
Campania	16,50%	6,50%	22,40%	54,20%
Centro Area Metropolitana	28,30%	8,30%	24,20%	38,60%
Periferia Area Metropolitana	26,90%	9,90%	27,10%	35,80%

Ora, considerando il bacino di utenza di riferimento (Municipalità 4), gli abitanti sono pari a 96.000.

Tale numero, però, deve essere opportunamente ridotto, in quanto occorre considerare:

- persone di sei anni e più;
- presenza di concorrenti diretti;
- presenza di concorrenti indiretti.

Considerando tali fattori, riduciamo del 50% il numero di potenziali utenti; questi sono pari, dunque, a 48.000 unità.

Tra questi potenziali utenti prendiamo in considerazione solo coloro che praticano sport abitualmente, in base alle percentuali fornite dall'Istat per fasce di età e residenti nell'area periferica metropolitana (*come da precedente tabella*), ed otteniamo un bacino di utenti potenziali ridotto a circa 12.912 unità ( $48.000 \times 26,9\%$ ).

La stima del reale bacino aggredibile (*cioè del numero di utenti che potenzialmente potrebbero fruire del Centro Sportivo*) è un passaggio complesso che, in assenza di indici statistici ufficiali di riferimento, deve essere ricavata e stimata empiricamente.

Per tale motivo, si ritiene che – considerando le caratteristiche del Centro Sportivo e la qualità dell'offerta dei servizi che il Centro si propone di offrire – delle 12.912 unità circa di utenti potenziali, il numero effettivo di ingressi annui di utenti possa essere pari a circa 5.164 unità circa (*pari, dunque, al 40% del bacino di utenti potenziali*).

In conclusione, considerando che le elaborazioni e le stime effettuate per determinare il “bacino di riferimento” stimato molto prudentemente in un minimo di circa 5.164 unità annui,

Si ritiene che la possibilità di poter aumentare gli utenti della struttura oltre il dato indicato sia del tutto ragionevole e confortata da i numeri prudentemente elaborati.

## 7. ELABORAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE

L'analisi economico-finanziaria, di seguito presentata, è stata sviluppata nel rispetto dei principi di razionalità, oggettività e dimostrabilità nella individuazione e misurazione delle variabili sulle quali è stato impostato ed elaborato il modello numerico che consente di valutare il grado di convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto.

A tal proposito è necessario precisare che per:

- convenienza economica si intende la capacità del progetto di "creare valore" generando un livello di redditività sufficiente a remunerare l'investitore per il capitale investito tenendo ovviamente conto del rischio sopportato;
- sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso delle fonti finanziarie acquisite.

### 7.1 ANALISI PRELIMINARE

Tutte le ipotesi sono state formulate, sempre nel rispetto dei principi enunciati, 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 raccogliere risorse finanziarie dal sistema bancario per un "promotore generico".

Alla base di questa analisi di fattibilità economico-finanziaria sono state poste alcune ipotesi di base definite nell'ambito delle seguenti macro classi:

- a) ipotesi tecnico-operative;
- b) ipotesi fiscali;
- c) ipotesi finanziarie.

### 7.2 IPOTESI TECNICO - OPERATIVE

Le ipotesi tecnico - operative riguardano essenzialmente:

- investimenti ed altre informazioni correlate;
- definizione delle tariffe e stima dei ricavi;
- quantificazione dei costi di gestione.

Per quanto riguarda i ricavi di gestione, si è ritenuto di applicare ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico le tariffe indicate distinte per tipologia di impianto sportivo utilizzato dall'utente.

PEF PALASTADERA	2021	2022	2023	Totali
<b>SPESE TECNICHE ED ONERI</b>				
Imprevisti	-	-	-	-
Costi per la predisposizione della proposta (limite 2,5% dei lavori)	-	-	-	-
Cassa previdenza su spese tecniche	-	-	-	-
<b>Totale spese tecniche</b>	-	-	-	-
<b>LAVORI</b>				
Lavori	-	600.000	-	600.000
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	-	-	-	-
<b>Totale lavori</b>	-	600.000	-	600.000
<b>TOTALE COMPLESSIVO INVESTIMENTI</b>	-	600.000	-	600.000
<b>IVA</b>	-	60.000	-	60.000
<b>TOTALE GENERALE</b>	-	660.000	-	660.000
<b>DETTAGLIO DELL'IVA SULL'INVESTIMENTO</b>				
<b>SPESE TECNICHE ED ONERI (aliquota 22%)</b>				
Imprevisti	-	-	-	-
Costi per la predisposizione della proposta (limite 2,5% dei lavori)	-	-	-	-
Cassa previdenza su spese tecniche	-	-	-	-
<b>Totale IVA su spese tecniche</b>	-	-	-	-
<b>LAVORI (aliquota 10%)</b>				
Lavori	-	60.000,00 €	- €	60.000,00 €
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	-	- €	- €	- €
<b>Totale IVA su lavori</b>	-	60.000,00 €	- €	60.000,00 €
<b>TOTALE GENERALE IVA</b>	-	60.000,00 €	- €	60.000,00 €

Quota annua abbattimento canone concessorio per lavori 5% WACC	48.145,55 €		600.000	equivalenza lavori
Quota mensile abbattimento canone concessorio per lavori 5% WACC	4.012,13 €	2.500,00 €	962.911 €	
Quota canone annuo pagato all'Ente dal quarto anno	22.500,00 €	18.000		
Quota canone mensile pagato all'Ente dal quarto anno	1.875,00 €	1.500	per i primi tre anni	

#### 7.4 CAPACITÀ MASSIMA ED EFFETTIVA DELL'IMPIANTO

Si prevede che l'impianto sportivo sarà aperto 11 mesi all'anno. Sulla base delle ipotesi di frequenza dell'utenza è stata elaborata una previsione di ricavo per le iscrizioni della palestra e per il fitto dei campi sportivi, e per il parcheggio connesso.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le modalità di calcolo impiegate per determinare i ricavi e della capacità produttiva massima degli impianti.

Esso, inoltre, riportano la capacità produttiva massima dell'impianto e la stima di quella effettiva sino all'anno a regime con utilizzo in quell'anno della struttura che va dal 43% al 54% (più bassa della precedente stima).

Vero è anche che tali tipologie di servizi non consentono spesso un utilizzo dell'impianto a disposizione durante l'intera giornata. In ogni caso, la stima delle quantità va dai 328 utenti in abbonamento della palestra, ad una stima, per i campi sportivi, mediamente di 16 ore su 300 giorni





di utilizzo, quindi 6.000 ore totali; accanto a ciò sono state stimate 14.976 ore di parcheggio (*in media l'80% in meno rispetto alla stima effettuata nel primo PEF*).

<b>CAPACITA' MASSIMA DELL'IMPIANTO IN QUANTITA'</b>						% utilizzo
Prodotto/servizio	Attuali	Previsioni ore/ anno o n abbonati a.				
		2020	2021	2022	2023	
A) palestra	0	-	-	-	600,00	54,67%
B) campi pallac/calcio/voley	0	-	-	-	12.000,00	40,00%
C) parcheggio	0	-	-	-	35.000,00	42,79%
.....						

<b>PREVISIONI DELLE VENDITE IN QUANTITA'</b>					
Prodotto/servizio	Attuali	n abb. pales. anno/ ore-anno-uomo campi e parcheggio			
		2020	2021	2022	2023
A) palestra	0	164,00	262,40	295,20	328,00
B) campi pallac/calcio/voley	0	2.400,00	3.840,00	4.320,00	4.800,00
C) parcheggio	0	7.488,00	11.980,80	13.478,40	14.976,00
.....					

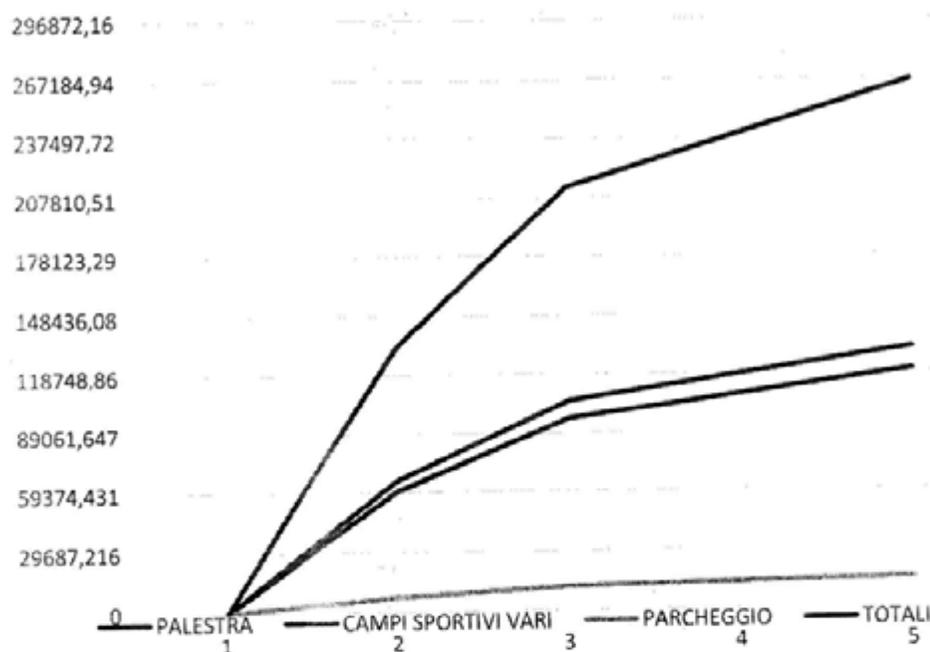
<b>PREZZI DI VENDITA UNITARI</b>					
Prodotto/servizio	Attuali	Previsioni in euro			
		2020	2021	2022	2023
A) palestra	0	400	400	400	400
B) campi pallac/calcio/voley	0	25	25	25	25
C) parcheggio	0	1	1	1	1
.....	0				

<b>FATTURATO</b>					
Prodotto/servizio	Attuali	Previsioni			
		2019	2020	2021	2022
A) palestra	0	65.600,00	104.960,00	118.080,00	131.200,00
B) campi pallac/calcio/voley	0	60.000,00	96.000,00	108.000,00	120.000,00
C) parcheggio	0	7.488,00	11.980,80	13.478,40	14.976,00
.....					
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>133.088,00</b>	<b>212.940,80</b>	<b>239.558,40</b>	<b>266.176,00</b>

Mentre i prezzi unitari vanno dai 400,00 euro annuali dell'abbonamento per la palestra a 25 euro/ora in media per i campi sportivi, ed ad 1 euro per il parcheggio del mezzo.

Il grafico sotto riporta la ripartizione del fatturato per gruppi omogenei di attività rispetto al totale.

GRAFICO ATTIVITA' E SERVIZI PRESTATI DA AVVIO A REGIME (IN EURO)



## 7.5 COSTI DI GESTIONE OPERATIVA

Per la stima dei costi di gestione operativa si considerano le seguenti tipologie di onere.

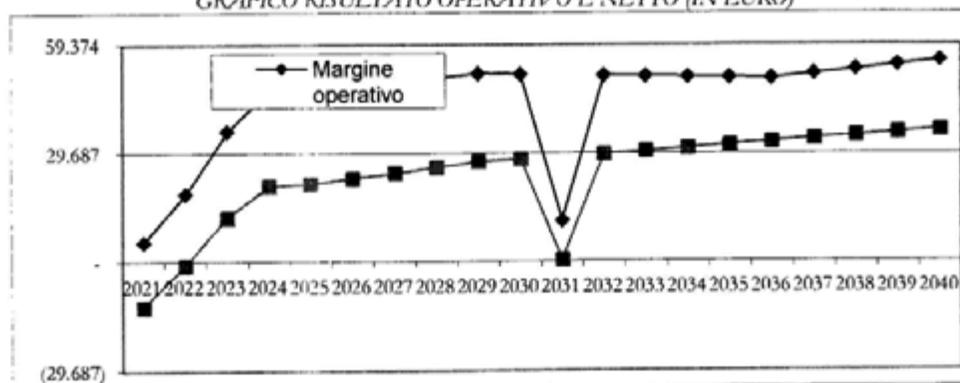
- Utenze.
- Manutenzione.
- Collaborazioni sportive.
- Personale.
- Altri costi.

La voce energia, consumi ed utenze comprende le spese per le utenze varie (*acqua, energia elettrica, gas ect.*) e vari consumi.

I costi del personale comprendono gli stipendi e salari, il TFR nonché gli oneri previdenziali ed assicurativi. Peraltro, sono stati incrementati anno per anno ad un saggio del 1% per tenere conto degli aumenti periodici previsti dai CCNL ovvero degli scatti di anzianità che vengono applicati per adeguare i salari all'aumento del costo della vita ed all'inflazione più in generale.

Nell'ambito dei costi è stata determinata la quota di ammortamenti sui cespiti.

GRAFICO RISULTATO OPERATIVO E NETTO (IN EURO)



## 7.6 IPOTESI FISCALI

Nella formulazione delle ipotesi fiscali, necessarie per la valutazione dell'impatto che l'imposizione fiscale diretta ed indiretta avrà sulla redditività e sulla sostenibilità finanziaria dell'iniziativa, sono state assunte le seguenti assunzioni di base:

- aliquota IVA applicata alle opere murarie: 10% (parte preponderante dei lavori previsti), mentre applicata sui costi di esercizio: 22%;
- aliquota IRES vigente 24 %;
- aliquota IRAP vigente 4,97 %.

## 7.7 IPOTESI FINANZIARIE

Per quel che concerne le variabili finanziarie sono state previste le seguenti ipotesi:

- debito a medio/lungo termine** - è l'importo massimo che si ritiene una Banca potrebbe mediamente concedere per un'operazione di questo tipo (Finanziamento di € 350.000,00);
- equity** - è il capitale proprio che la società potrebbe essere disposta a investire nell'iniziativa. Stabilito l'importo degli impieghi e fissata la parte delle fonti costituita dall'indebitamento, secondo quanto sopra indicato, il livello di equity è stato determinato in euro 350.000,00.
- rimborso del debito** - si è assunto che l'indebitamento a medio/lungo termine non superi un arco temporale di 15 anni;
- dilazione dei crediti e dei debiti** - si è ipotizzato per quanto riguarda i crediti e i debiti sostanzialmente non vi sia dilazione.

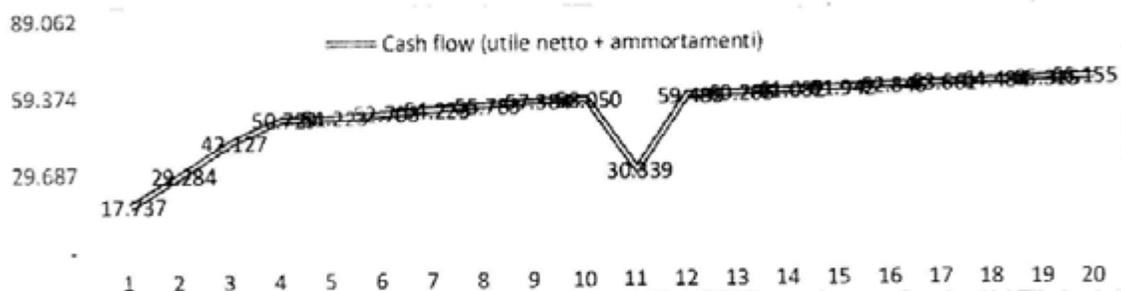
## 7.8 IPOTESI MACROECONOMICHE

Le variabili macroeconomiche poste alla base dello studio sono le seguenti:

- inflazione** - l'analisi economico finanziaria, al fine di ridurre l'impatto del rischio inflazionistico, è stata effettuata "a prezzi correnti". L'adeguamento all'inflazione è stato effettuato indicizzando i valori di costi ad un tasso dell'inflazione stimato pari al 1 %. Per quanto riguarda i ricavi di gestione è stato previsto un incremento annuale dell'1%.

b) **Tasso passivo finanziamenti** - il tasso che si ritiene possa essere associato all'operazione di mutuo a 15 anni è stato fatto pari al 4,5 % senza tenere conto, a fini prudenziali, della eventuale possibilità di accedere a forme di finanziamento a tassi agevolati.

GRAFICO DEL CASH FLOW (IN EURO)



Gli indicatori di valutazione economico-finanziaria del progetto fanno riferimento a queste categorie:

✓ Tasso di attualizzazione (WACC).

Ai fini della determinazione del valore attuale netto (VAN), occorre considerare il tasso di attualizzazione al quale scontare i flussi di cassa futuri derivanti dalla gestione.

In via di massima, il tasso da utilizzare è quello che esprime il tasso di remunerazione medio richiesto dai diversi soggetti coinvolti: il tasso deve, cioè, considerare la capacità del progetto di remunerare sia il capitale di rischio dei promotori, sia il capitale di debito; esso, inoltre, deve tener conto anche del rischio operativo del progetto e presuppone, quindi, una profonda conoscenza relativa ai fattori competitivi del settore di riferimento ed al mercato in cui il progetto viene realizzato.

Vi sono numerosi approcci alla scelta del costo del capitale relativo ad un investimento, ma il più diffuso, sia dal punto di vista teorico che applicativo, è quello del costo medio ponderato del capitale, il WACC (Weight Average Cost of Capital).

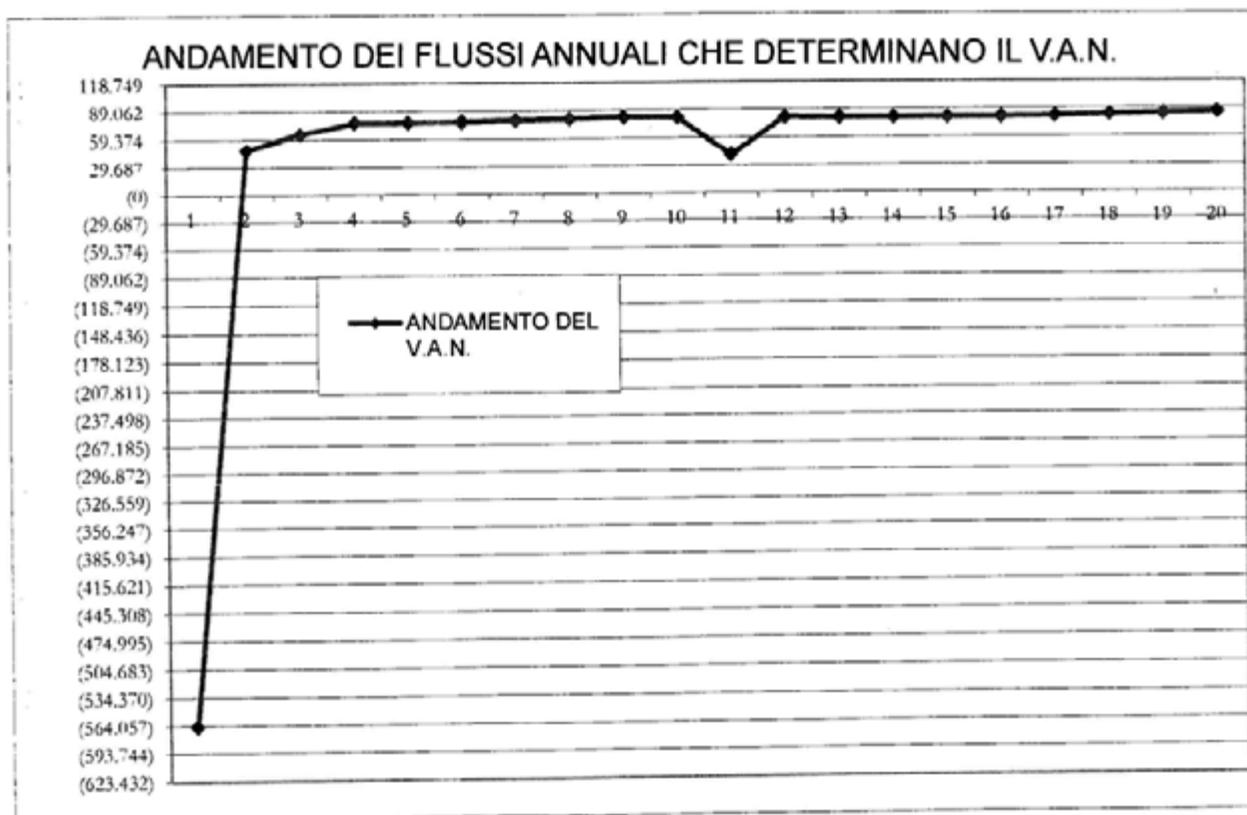
Esso rappresenta il costo del capitale nelle sue diverse componenti, il capitale di debito (D) ed il capitale di rischio (E), compresi gli effetti fiscali legati all'indebitamento e la rischiosità del progetto. Nel ns caso si è giunti alla determinazione del 5%.

✓ Valore attuale netto.

Il valore attuale netto (VAN) è il valore che assume la somma dei flussi di cassa generati dal progetto durante la gestione. È l'indicatore più utilizzato per la valutazione economica di un progetto, perché considera i flussi di cassa futuri, la loro distribuzione temporale ed il valore finanziario nel tempo. Esso fornisce una indicazione in termini di unità monetarie del valore creato o distrutto dal progetto all'istante della valutazione:

Il criterio di decisione basato sul VAN prevede l'accettazione di un progetto di investimento qualora il VAN sia positivo e la sua rinuncia in caso contrario: solo se il VAN è positivo, infatti l'investimento è in grado di generare ritorni superiori alle risorse impiegate nel progetto.

In questo caso si è calcolato un VAN positivo di euro 214.727,14 (picco positivo a +85.000 circa, rispetto al precedente +97.000 circa della prima elaborazione).



✓ Tasso interno di rendimento.

Il Tasso Interno di Rendimento (*TIR, oppure IRR – Internal Rate of Return – nella terminologia anglosassone*) è quel tasso che esprime, in media, il tasso di rendimento dei flussi di cassa di un investimento. Rispetto agli altri indici, il TIR è una misura più accurata, in quanto considera i flussi monetari e la loro distribuzione temporale. Esso ha, inoltre, il pregio di essere espresso in termini percentuali e di essere quindi di immediata interpretazione. Il significato del TIR è quello di rappresentare il rendimento lordo di un progetto di investimento.

Il TIR del progetto è pari all' 8,94%.

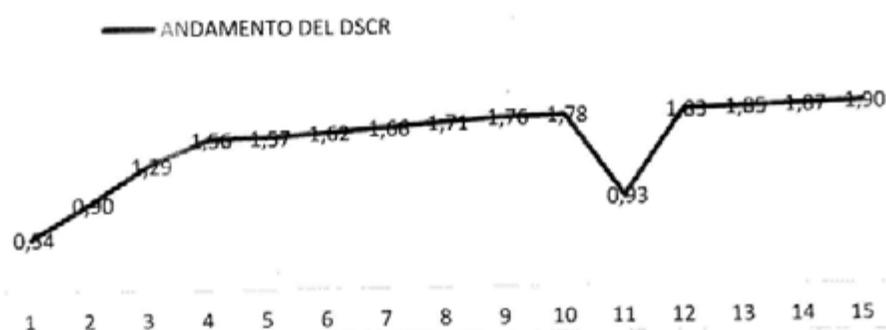
✓ Debt Service Cover Ratio (DSCR); rapporto di copertura annuale del servizio del debito.

L'indice maggiormente utilizzato per valutare la bancabilità dei progetti, da parte degli istituti di credito, è il rapporto di copertura annuale del servizio del debito (*DSCR = Debt Service Cover Ratio*). Il DSCR è dato dal rapporto tra il flusso di cassa netto del progetto ed il servizio del debito acceso per il finanziamento del progetto, che è dato dalla somma tra la quota di capitale e la quota di interessi.

Esso rappresenta la capacità dei flussi di cassa periodici di ricoprire la rata di ammortamento del finanziamento. In linea teorica, se il DSCR è uguale ad 1, significa che i flussi di cassa generati dal progetto sono esattamente sufficienti, per quell'anno, a garantire il rimborso degli interessi e del capitale; se esso è inferiore ad 1, si è nella situazione opposta, con la possibilità di un aumento dei rischi di mancato rimborso del capitale o del pagamento degli interessi di quell'anno: un solo errore nelle previsioni, od un cambiamento di scenario (*maggiori costi, minori ricavi*) possono minacciare

seriamente la capacità del progetto di rimborsare il finanziamento. Un valore del DSCR maggiore di 1, indica anche il margine di sicurezza del progetto rispetto agli errori di previsione; ad esempio, il valore medio del progetto pari a 1,50 indica che si ha mediamente un margine di errore del 50% per non intaccare la capacità del progetto di rimborsare il debito e ciò appare molto positivo. Poco significativo appare il valore sotto soglia all'undicesimo anno dovuto a ingenti risorse di pagate per iva su manutenzioni, iva che appare facilmente recuperabile.

### ANDAMENTO DEL DSCR



#### ✓ Loan Life Cover Ratio (LLCR)

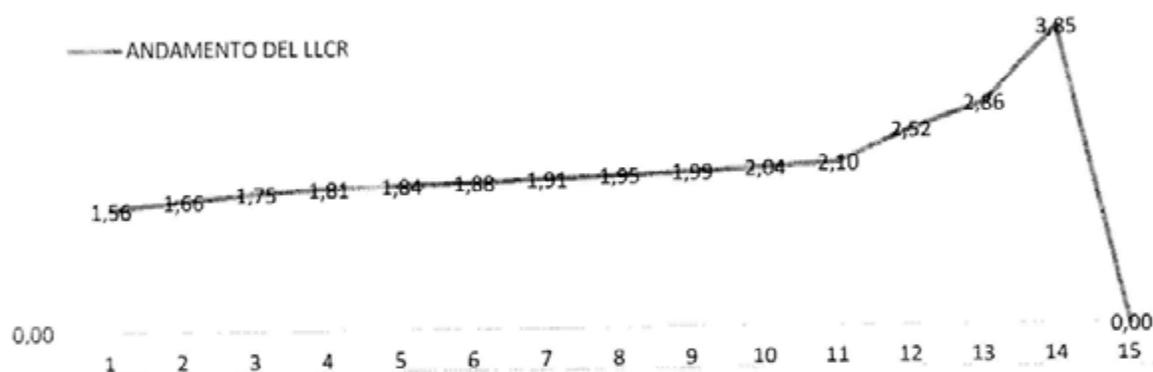
Il LLCR è definito come il quoziente tra la somma attualizzata dei flussi di cassa disponibili per il Servizio del Debito, compresi fra l'istante di valutazione e l'ultimo anno previsto per il rimborso dei finanziamenti, e il debito residuo considerato allo stesso istante di valutazione. Il flusso di cassa a cui si intende fare riferimento in questa sede è il Flusso di cassa disponibile per il servizio del debito. Il numeratore del rapporto rappresenta quindi il valore (attuale) dei flussi generati dal progetto su cui i finanziatori possono contare per il futuro rientro delle somme ancora dovute (espresse al denominatore). Per garantire l'equilibrio finanziario di un'operazione, risulta chiaro che più l'indice di copertura considerato assume valori superiori all'unità (*punto di equilibrio*), maggiore risulterà la solidità finanziaria dell'investimento e la garanzia del rimborso ottenuta dai finanziatori.

Per valutare la convenienza economica dell'operazione è essenziale, quindi, il criterio del valore attuale netto (*Van*) che consente di calcolare il valore del beneficio netto atteso dall'iniziativa economica e la ricchezza incrementale generata dall'investimento.

Affinché un progetto possa essere valutato favorevolmente, il Van deve avere un valore positivo, perché solo così l'iniziativa appare in grado di produrre flussi monetari sufficienti a ripagare l'investimento iniziale e a remunerare i capitali impiegati.

Il valore minimo è di 1,56 (*nel corso del primo anno*) e si giunge fino a 3,85 nell'ultimo anno. Sono da considerare valori assolutamente positivi.

## ANDAMENTO DEL LLCR



### 7.9 CONSIDERAZIONI SUL COSTO OPPORTUNITÀ DEL CAPITALE

Se, da un lato, appare difficile, se non impossibile, stabilire un preciso livello di remunerazione del capitale investito congruo rispetto al rischio sostenuto, sicuramente appare possibile invece stabilire un range di valori all'interno del quale il tasso individuato possa essere considerato congruo.

Le considerazioni appena svolte spingono per un approccio molto analitico, avendo riguardo di tutte le variabili che possano incidere sui profili di redditività e sostenibilità finanziaria del progetto, tenendo in considerazione, tuttavia, un ulteriore aspetto che appare assolutamente non trascurabile: nel caso in cui un investimento dovesse presentare differenziali eccessivi rispetto al livello di rischio sostenuto dal concessionario (ma non è questo il caso anche perché la redditività degli impianti sportivi mediamente è assai modesta), le procedure a evidenza pubblica comunque fanno da garanzia per l'abbattimento di una possibile extra-redditività, in quanto altri operatori saranno interessati a partecipare e a tentare di aggiudicarsi l'iniziativa.

### 7.10 IL PROCESSO DI ATTUALIZZAZIONE

L'importanza di un'adeguata analisi di scenario si estrinseca anche nella determinazione di una delle variabili chiave per la valutazione economico e finanziaria del progetto, vale a dire il tasso di attualizzazione utilizzato ai fini del calcolo del valore attuale netto.

Il parametro in questione deve garantire la "congrua remunerazione" del capitale investito e rappresenta l'elemento chiave su cui basare il giudizio sul progetto, soprattutto nella componente legata al costo del capitale proprio. Atteso che, ad esempio nel calcolo del WACC, il costo del debito è verosimilmente identificabile in maniera abbastanza agevole, il fattore dirimente diventa il livello di remunerazione del capitale proprio, la cui congruità è stata comunque opportunamente verificata.

La scelta del 5% come tasso di attualizzazione appare quindi appropriato (\*).

(\*) de Simone F.- Tamburriini A, a cura di de Simone F. - *dispensa di economia applicata - Università di Napoli Federico II - LA REDAZIONE E LA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NELLE OPERAZIONI DI PROJECT FINANCING -2019.*

Sito web UNINA Prof. Francesco de Simone :

[https://www.docenti.unina.it/#!/professor/4652414e434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale\\_didatti/co/34093539](https://www.docenti.unina.it/#!/professor/4652414e434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale_didatti/co/34093539)

## **7.11 CONSIDERAZIONI SULLE SPESE DI INVESTIMENTO SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO**

Il progetto di affidamento in concessione prevede, come si è visto, anche che vi sia, da parte del concessionario, un investimento in attività di recupero della funzionalità tecnico produttiva per un valore stimato di 600.000,00 euro.

Tale importo, ovviamente, sostenuto dal concessionario futuro all'avvio dell'attività potrebbe rappresentare per il medesimo un costo (in termini equivalenza finanziaria) superiore a quello stimato poiché esso sarà recuperato nel corso della gestione e, per tale motivo, è soggetto ai rischi di una riduzione della redditività. Maggiore sarà il rischio gestionale più elevato sarà, in termini di equivalenza, il peso dell'esborso per investimenti.

In particolare, è possibile stimarne il valore massimo attraverso la capitalizzazione della spesa di investimento al WACC del 5%. Ciò può significare anche un valore di spesa equivalente di 962.000,00 euro circa su 20 anni.

Il peso dell'investimento in virtù della capacità effettiva di recupero è pertanto compreso tra 600.000,00 e 962.000,00 euro.

## **8. IL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI SOCIALI E LA LORO MASSIMIZZAZIONE**

Si premette che lo sport è considerato a pieno titolo importante veicolo di inclusione, partecipazione ed aggregazione sociale, nonché strumento per il benessere psicofisico e la prevenzione.

Partendo da tali presupposti e sulla base degli elevati benefici sociali ottenibili è stato garantito l'accesso agevolato alla struttura in concessione a una utenza meritevole di attenzione sociale, con un massimale di accesso di 50 unità per anno (come richiesto specificamente dall'Ente); La priorità tra i soggetti potrà essere determinata attraverso due graduatorie redatte ad es. con i valori ISEE.

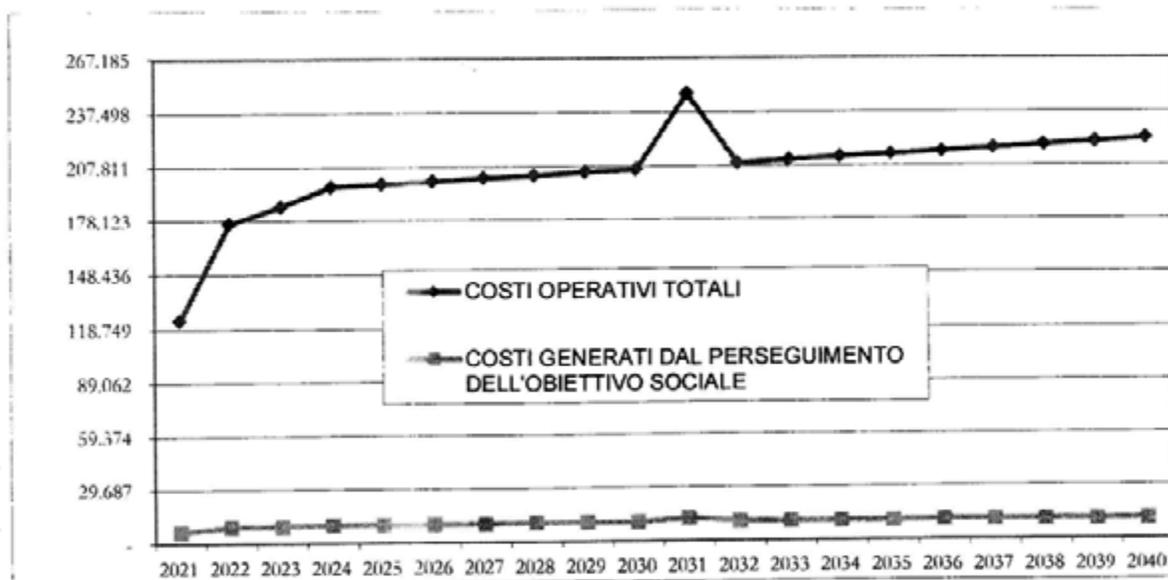
Per la fascia di esenzione totale 25 unità ed altrettante per la fascia che potrà godere di una tariffa scontata al 50%.

Infatti, sarà fatto obbligo al Concessionario di riservare una quota di iscrizioni agli utenti sopra indicati.

Il peso economico in capo al concessionario di tale scelta è stato opportunamente stimato nel conto economico. Esso vale circa il 5% dei costi operativi totali fino a raggiungere la cifra di circa 13.868 euro annui (a regime), cioè 1.156 euro mese.

Nel ns. caso il canone finanziario rappresenta pertanto (dal quarto anno) la percentuale del 65% (€ 22.500/sommatoria di € 22.500 e € 12.000 circa) del peso economico totale sostenuto dalla gestione, mentre il canone sostenuto per servizi sociali costituisce il 35% circa (€ 12.000,00 circa/sommatoria di € 22.500,00 e € 12.000,00).

STIMA DEL PESO DELL'INDICATORE SOCIALE NEI COSTI DI GESTIONE OPERATIVI PREVISTI



Appare evidente che il concessionario dovrà quindi sostenere il costo economico totale, cioè quello corrisposto in termini di flussi finanziari all'ente comunale e quello generato dai prodotti/servizi sociali sopra descritti.

Il rapporto tra i due tipi di costi è frutto di una valutazione del rapporto tra beneficio sociale e costo sostenuto che si ottiene attraverso una stima della domanda sociale proveniente dall'area e dell'offerta sociale dell'impianto intesa come rapporto tra costi fissi e variabili, atteso che la prevalenza dei fissi rende meno onerosa per il concessionario la produzione del prodotto/servizio.

Per una possibile massimizzazione (\*), anche se la formula non è stata utilizzata, si potrebbe partire dalla gestione del "vincolo di bilancio" economico.

Assumendo, infatti, che in microeconomia i consumatori possono scegliere la combinazione di beni migliore tra quelli che possono acquistare.

Così ad esempio:

- ✓ Paniere di consumo:  $X = (x_1, x_2)$ , dove  $x_1, x_2$  sono le quantità del bene 1 e 2 che il consumatore sceglie di consumare
- ✓ Prezzi dei beni:  $(p_1, p_2)$

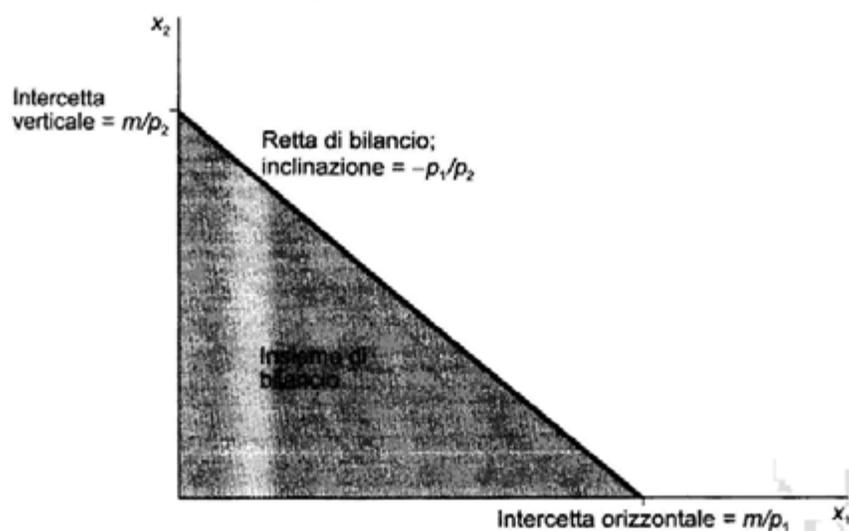
Nel nostro caso abbiamo le entrate monetarie ed i servizi ad impatto sociale e la ripartizione delle quantità dell'uno e dell'altro appaiono da massimizzare in funzione del rapporto benefici / costi.

La spesa per l'acquisto dei beni 1 e 2 non può eccedere ovviamente il canone totale (frutto necessariamente di una valutazione di congruità nel Piano Economico Finanziario PEF).

(\*) de Simone F. - Tamburrini. A, a cura di de Simone F. - dispensa di economia applicata - Università di Napoli Federico II - LA REDAZIONE E LA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO NELLE OPERAZIONI DI PROJECT FINANCING -2019.

Sito web UNINA Prof. Francesco de Simone :

[https://www.docenti.unina.it/#/!professor/4652414e434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale\\_didatti/co/34093539](https://www.docenti.unina.it/#/!professor/4652414e434553434f44452053494d4f4e4544534d464e4336314831334638333944/materiale_didatti/co/34093539)



L'inclinazione della retta (vincolo) di bilancio delle figura sopra rappresenta il saggio al quale i consumatori (utenti del bene) sono disposti a sostituire il bene 1 con il bene 2.

Pertanto:

- per rispettare il vincolo di bilancio un aumento nel consumo del bene 1 deve essere compensato da una diminuzione nel consumo del bene 2;
- l'inclinazione del vincolo di bilancio è pari al saggio al quale i beni vengono sostituiti nel consumo.

L'inclinazione del vincolo di bilancio è pari al costo opportunità del consumo del bene 1:

- costo: rinuncia al bene 2;
- opportunità: possibilità di consumare una maggior quantità del bene 1.

### 8.1 L'UTILIZZO DELLE VARIABILI PROXY

Ragionando in termini di costruzione di schemi economici sarebbe possibile elaborare un modello che utilizza variabili proxy per misurare le due funzioni di domanda ed offerta con riferimento all'obiettivo di fruibilità/impatto sociale dell'impianto sportivo.

La domanda - che potrebbe essere collegata a variabili di area quali reddito, criminalità, mancata istruzione, disoccupazione - e l'offerta - che potrebbe essere collegata a variabili aziendali interne concessionario, come il rapporto tra costi fissi e variabili, la capacità produttiva massima ed effettiva dell'impianto, etc.-, determinano infatti il punto di equilibrio e quindi le quantità più idonee per ripartire il peso dell'indicatore sociale sul canone totale".

Ovviamente condizione essenziale resta quella connessa al rapporto benefici /costi cioè che i benefici siano superiori ai costi.



## 9. FATTURATO GLOBALE, VALORE DELLA CONCESSIONE, CANONE CONCESSORIO E GIUDIZIO DI CONGRUITA'

Dallo sviluppo del Piano Economico Finanziario risulta un fatturato complessivo nei venti anni del periodo di utilizzo concessorio stimato pari ad **euro 5.387.850,63**; si tratta, evidentemente, del fatturato totale stimato generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'Iva.

Il canone concessorio finanziario previsto e ritenuto congruo risulta, come accennato nell'introduzione, di **1.875,00 euro/mese** a titolo di esborso finanziario, dal quarto anno, cioè € 22.500/anno; per i primi tre anni il canone fissato è di **1.500,00 euro/mese** cioè 18.000 annui.

Ovviamente, per una valutazione complessiva dell'onere concessorio gestionale, a tale importo va aggiunto la stima del peso economico dei servizi ad impatto sociale fissati dall'ente e più sopra individuati (*50 unità per anno di cui il 50% a titolo gratuito ed il 50% a titolo agevolato*). Tale secondo onere si traduce in un aumento di costi, mediamente, pari a 1.200 mese cioè € 12.000,00 annui (*senza considerare anche il mancato profitto*).

Ciò porta ad un costo economico complessivo dal quarto anno di **€ 3.075,00/mese**, senza considerare il peso dei lavori di ristrutturazione poiché vanno considerati gli investimenti del valore di **600.000,00 euro** da sostenersi ad inizio attività per ripristinare la piena funzionalità dell'impianto.