

---

# Gestione in concessione della piscina comunale di Cento (FE) per anni 5

---

## **-Relazione di accompagnamento al Piano economico e finanziario –**

### Premessa

La presente relazione descrive il Piano economico e finanziario funzionale a verificare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria della gestione, in concessione, della piscina comunale di Cento (FE) per anni 5, comprensiva dell'effettuazione delle opere di riqualificazione e messa a norma riportate nel documento "STUDIO DI FATTIBILITA' – PROGETTO PRELIMINARE DELL'INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO AL 38% DELLA PISCINA COMUNALE DI CENTO (FE)".

Di seguito si riporta una descrizione delle diverse sezioni del PEF nonché delle condizioni di sostenibilità previste nello stesso

### Elementi alla base della predisposizione del PEF

#### Le voci di ricavo del PEF

##### **Ricavi "a mercato"**

Le voci di ricavo e costo operativo del Piano sono state sviluppate sulla base dei dati storici e previsionali rendicontati dall'attuale gestore in seno al procedimento di richiesta di riequilibrio di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 16/12/2021. In particolare, si sono analizzati i dati di cui alla situazione a regime dichiarata dal gestore e i dati relativi al 2022 e i previsionali 2023 ivi indicati.

Su tali valori sono stati effettuati assestamenti e analisi puntuali al fine di ottenere i valori di ricavo base del PEF introducendo, in via prudenziale una riduzione complessiva di circa 20.000 Euro annui.

Con riferimento ai ricavi di seguito si riporta il prospetto dei ricavi previsionali per un "anno base" suddivise fra i corrispettivi per i servizi diretti agli utenti (Corrispettivi da pubblico e abbonamenti), i ricavi da corsi e servizi (Prestazione di servizi), la locazione degli spazi a terzi (Affitto spazi) e gli altri ricavi (phon, materiali etc...).

Sulla base dei dati storici del gestore e delle assumptions effettuate sugli stessi, i valori base del Piano sono riportati nella tabella seguente:

	Dati base
<i>Corrispettivi da pubblico e abbonamenti</i>	116.000 €
<i>Ricavi da punto ristoro (netto)</i>	10.000 €
<i>Prestazione di servizi</i>	450.000 €
<i>Altri ricavi</i>	30.000 €

Lo sviluppo di tali ricavi in arco piano è stato effettuato assumendo un'inflazione previsionale del 2% annuo (tasso obiettivo BCE) e un conseguente aggiornamento delle tariffe (e quindi dei ricavi) al 75% di tale tasso inflattivo annuo, come di seguito illustrato

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<i>Corrispettivi da pubblico e abbonamenti</i>	117.740 €	119.506 €	121.299 €	123.118 €	124.965 €
<i>Ricavi da punto ristoro (netto)</i>	10.150 €	10.302 €	10.457 €	10.614 €	10.773 €
<i>Prestazione di servizi</i>	456.750 €	463.601 €	470.555 €	477.614 €	484.778 €
<i>Altri ricavi</i>	30.450 €	30.907 €	31.370 €	31.841 €	32.319 €
<b>TOTALE RICAVI A MERCATO</b>	<b>615.090 €</b>	<b>624.316 €</b>	<b>633.681 €</b>	<b>643.186 €</b>	<b>652.834 €</b>

### **Ricavi da corrispettivo comunale**

In virtù del periodo quinquennale di affidamento e del valore degli investimenti previsti e, come indicato, ripresi dal calcolo sommario della spesa del progetto di miglioramento sismico dell'impianto, il livello di ricavi a mercato indicato nel precedente paragrafo non risulta sufficiente ad assicurare la sostenibilità progettuale.

E' stato pertanto inserito un corrispettivo da erogarsi da parte del Comune a copertura degli oneri derivanti dalla gestione operativa e degli investimenti da effettuarsi. Il corrispettivo è stato calcolato come "variabile obiettivo" del PEF, cioè il valore che permetteva la sostenibilità economica e finanziaria del progetto.

In questo senso, si ritiene che possa rendere sostenibile il piano, nei termini indicati di seguito, un corrispettivo comunale pari ad Euro 60.000 oltre IVA di legge, fisso e non adeguato nei 5 anni di piano.

Di seguito una sintesi dei ricavi complessivi previsti nel quinquennio in piano.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<i>Corrispettivi da pubblico e abbonamenti</i>	117.740 €	119.506 €	121.299 €	123.118 €	124.965 €
<i>Ricavi da punto ristoro (netto)</i>	10.150 €	10.302 €	10.457 €	10.614 €	10.773 €
<i>Prestazione di servizi</i>	456.750 €	463.601 €	470.555 €	477.614 €	484.778 €
<i>Altri ricavi</i>	30.450 €	30.907 €	31.370 €	31.841 €	32.319 €
<b>TOTALE RICAVI A MERCATO</b>	<b>615.090 €</b>	<b>624.316 €</b>	<b>633.681 €</b>	<b>643.186 €</b>	<b>652.834 €</b>
<i>Corrispettivo comunale</i>	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>675.090 €</b>	<b>684.316 €</b>	<b>693.681 €</b>	<b>703.186 €</b>	<b>712.834 €</b>

### **Le voci di costo operativo del PEF**

#### **Costi operativi**

Come già evidenziato, per stimare i costi operativi di piano si sono assunti a riferimento i dati storici del gestore con opportune rettifiche/modifiche.

In particolare, si sono presi a riferimento i dati storici riaggregati per le diverse voci di costo arrotondate/adeguate.

In particolare, rispetto al dato medio storico si è valorizzato, di base:

- un aumento di circa 10.000 (+8% rispetto al dato storico) sul valore complessivo delle utenze
- un aumento di 10.000 Euro sulle manutenzioni ordinarie
- un valore di costi generali e amministrativi rivisti in termini percentuali (15%) sul valore dei ricavi annui.

Tutti i costi operativi sono stati sviluppati ed adeguati in arco piano al tasso di inflazione previsto per il piano e suindicato, pari al 2% annuo.

Di seguito si riporta una sintesi dei costi operativi previsti per lo sviluppo del Piano.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<i>Personale</i>	265.000 €	270.300 €	275.706 €	281.220 €	286.845 €
<i>Gas e riscaldamento</i>	45.900 €	46.818 €	47.754 €	48.709 €	49.684 €
<i>Energia elettrica</i>	51.000 €	52.020 €	53.060 €	54.122 €	55.204 €
<i>Acqua</i>	45.900 €	46.818 €	47.754 €	48.709 €	49.684 €
<i>Pulizie</i>	49.500 €	50.490 €	51.500 €	52.530 €	53.580 €
<i>Trattamento acqua e prodotti chimici</i>	14.300 €	14.586 €	14.878 €	15.175 €	15.479 €
<i>Telefoniche</i>	2.200 €	2.244 €	2.289 €	2.335 €	2.381 €
<i>Manutenzioni e riparazioni</i>	27.500 €	28.050 €	28.611 €	29.183 €	29.767 €
<i>Materiali di consumo e attrezzature</i>	5.500 €	5.610 €	5.722 €	5.837 €	5.953 €
<i>Accessori</i>	6.600 €	6.732 €	6.867 €	7.004 €	7.144 €
<i>Pubblicità</i>	3.300 €	3.366 €	3.433 €	3.502 €	3.572 €
<i>G&amp;A</i>	101.613 €	103.047 €	104.503 €	105.980 €	107.480 €
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>618.313 €</b>	<b>630.081 €</b>	<b>642.078 €</b>	<b>654.307 €</b>	<b>666.773 €</b>

### **Investimenti e ammortamenti**

Con riferimento alla componente di investimento si sono presi a riferimento i dati di cui al computo metrico dello “STUDIO DI FATTIBILITA’ – PROGETTO PRELIMINARE DELL’INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO AL 38% DELLA PISCINA COMUNALE DI CENTO (FE)”, da cui emerge un importo lavori pari ad Euro 110.800 oltre IVA e spese tecniche per Euro 24.960 oltre IVA.

Tali importi sono stati previsti nel piano con un ammortamento finanziario (pari alla durata della concessione) in coerenza con i principi contabili applicabili. E’ stata prevista la realizzazione delle opere all’avvio senza particolari impatti sull’operatività dell’impianto.

In termini finanziari è stato previsto l’impegno finanziario per il primo anno di piano comprensivo dell’IVA e il recupero dell’imposta sul valore aggiunto pagata al secondo anno di concessione. In termini di rimborso.

### **Oneri finanziari**

E’ stato previsto il finanziamento dei lavori di cui al paragrafo precedente con un apporto di capitali di terzi al 70% del fabbisogno finanziario e con apporto di capitale proprio per il 30%.

Il capitale di terzi è stato previsto tramite un finanziamento quinquennale ad un tasso del 6,09% (IRS a 5 anni al 14 Aprile 2023 + 3% di spread), con conseguente onere finanziario (interessi) pari a complessivi 20.248 Euro in arco piano

### **Imposte**

Le imposte sono state calcolate in maniera semplificata anche alla luce della natura “progettuale” della concessione. In particolare, ipotizzando un’IRES al 24% e un’IRAP al 5,12%, pari all’aliquota per i concessionari diversi dai concessionari autostradali. L’IRES è stata applicata sul risultato operativo dopo gli oneri finanziari, mentre si è assunta la totale non deducibilità IRAP degli oneri finanziari.

### **Altre componenti patrimoniali**

Le ulteriori componenti patrimoniali di interesse risultano essere:

- La valorizzazione dei crediti commerciali, calcolati sulla base di un periodo di incasso medio a 60 giorni data fattura;

- La valorizzazione dei debiti commerciali, calcolati sulla base di un periodo di pagamento medio a 90 giorni data fattura fatta eccezione per le utenze e il personale pagato a 30 giorni.

## La struttura finanziaria dell'investimento previsto

Dal punto di vista finanziario, il progetto prevede, come detto, l'apporto di capitale di debito per il 70% del fabbisogno iniziale, per complessivi 106.631,84 Euro finanziati e la copertura del restante fabbisogno tramite capitale proprio.

Al fine di determinare la sostenibilità dell'affidamento si è verificata sia la componente economica e finanziaria, andando a ricercare il corrispettivo comunale che permetteva indici di sostenibilità economica (risultato netto) e finanziaria (rendimento in arco piano) accettabili.

In tal senso, in virtù dell'elevato livello di costi e ricavi operativi rispetto al valore dell'investimento, ove si fosse ricercato solamente un livello di sostenibilità finanziaria in arco piano con un TIR di progetto coerente con un costo medio ponderato del capitale (e.g. ca. 6,5%) sarebbe stato necessario un corrispettivo pubblico di circa 20mila Euro oltre IVA, tuttavia ciò genererebbe un risultato netto annuo medio di circa 3mila Euro, pari a meno dello 0,5% del ricavo medio annuo. In questo senso, anche in virtù delle incertezze prospettive su ricavi e costi si ritiene che tale "risultato obiettivo" non garantirebbe l'assunzione in capo a un operatore privato dei rischi operativi tipici di una concessione.

Per tale motivo, si è ritenuto opportuno valorizzare in Euro 60.000 oltre IVA il contributo pubblico, in modo da garantire un risultato netto annuo medio del 2% circa sui ricavi garantendo così non solo la sostenibilità finanziaria, ma anche economica dell'operazione.

## Prospetti di conto economico, stato patrimoniale e dei flussi finanziari del progetto

Di seguito si riportano i prospetti di conto economico e i flussi finanziari di progetto, in cui si riportano e da cui derivano le considerazioni esposte.

## CONTO ECONOMICO PRLURIENNALE DI PROGETTO

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<i>Corrispettivi da pubblico e abbonamenti</i>	117.740 €	119.506 €	121.299 €	123.118 €	124.965 €
<i>Ricavi da punto ristoro (netto)</i>	10.150 €	10.302 €	10.457 €	10.614 €	10.773 €
<i>Prestazione di servizi</i>	456.750 €	463.601 €	470.555 €	477.614 €	484.778 €
<i>Altri ricavi</i>	30.450 €	30.907 €	31.370 €	31.841 €	32.319 €
<b>TOTALE RICAVI A MERCATO</b>	<b>615.090 €</b>	<b>624.316 €</b>	<b>633.681 €</b>	<b>643.186 €</b>	<b>652.834 €</b>
<i>Corrispettivo comunale</i>	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>675.090 €</b>	<b>684.316 €</b>	<b>693.681 €</b>	<b>703.186 €</b>	<b>712.834 €</b>
<i>Personale</i>	265.000 €	270.300 €	275.706 €	281.220 €	286.845 €
<i>Gas e riscaldamento</i>	45.900 €	46.818 €	47.754 €	48.709 €	49.684 €
<i>Energia elettrica</i>	51.000 €	52.020 €	53.060 €	54.122 €	55.204 €
<i>Acqua</i>	45.900 €	46.818 €	47.754 €	48.709 €	49.684 €
<i>Pulizie</i>	49.500 €	50.490 €	51.500 €	52.530 €	53.580 €
<i>Trattamento acqua e prodotti chimici</i>	14.300 €	14.586 €	14.878 €	15.175 €	15.479 €
<i>Telefoniche</i>	2.200 €	2.244 €	2.289 €	2.335 €	2.381 €
<i>Manutenzioni e riparazioni</i>	27.500 €	28.050 €	28.611 €	29.183 €	29.767 €
<i>Materiali di consumo e attrezzature</i>	5.500 €	5.610 €	5.722 €	5.837 €	5.953 €
<i>Accessori</i>	6.600 €	6.732 €	6.867 €	7.004 €	7.144 €
<i>Pubblicità</i>	3.300 €	3.366 €	3.433 €	3.502 €	3.572 €
<i>G&amp;A</i>	101.264 €	102.647 €	104.052 €	105.478 €	106.925 €
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>617.964 €</b>	<b>629.681 €</b>	<b>641.627 €</b>	<b>653.804 €</b>	<b>666.218 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>57.126 €</b>	<b>54.635 €</b>	<b>52.054 €</b>	<b>49.382 €</b>	<b>46.616 €</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>27.152 €</b>				
<b>EBIT</b>	<b>29.974 €</b>	<b>27.483 €</b>	<b>24.902 €</b>	<b>22.230 €</b>	<b>19.464 €</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>6.494 €</b>	<b>5.344 €</b>	<b>4.124 €</b>	<b>2.830 €</b>	<b>1.457 €</b>
<b>EBT</b>	<b>23.481 €</b>	<b>22.139 €</b>	<b>20.778 €</b>	<b>19.400 €</b>	<b>18.008 €</b>
<b>Imposte</b>	<b>7.170 €</b>	<b>6.720 €</b>	<b>6.262 €</b>	<b>5.794 €</b>	<b>5.318 €</b>
<i>IRES</i>	5.635 €	5.313 €	4.987 €	4.656 €	4.322 €
<i>IRAP</i>	1.535 €	1.407 €	1.275 €	1.138 €	997 €
<b>Risultato netto</b>	<b>16.311 €</b>	<b>15.418 €</b>	<b>14.516 €</b>	<b>13.606 €</b>	<b>12.689 €</b>
	2,42%	2,25%	2,09%	1,93%	1,78%

## STATO PATRIMONIALE DI PROGETTO

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>EBIT</b>	- €	<b>29.974 €</b>	<b>27.483 €</b>	<b>24.902 €</b>	<b>22.230 €</b>	<b>19.464 €</b>
<i>Variazione CCN</i>	- €	-25.991 €	32 €	39 €	46 €	25.873 €
<i>+ Ammortamenti</i>	- €	27.152 €	27.152 €	27.152 €	27.152 €	27.152 €
<i>-Imposte</i>	- €	7.170 €	6.720 €	6.262 €	5.794 €	5.318 €
<i>-Investimenti IVA compresa</i>	152.331 €	- €	- €	- €	- €	- €
<i>-Rimborso IVA su investimenti</i>	- €	- €	16.571 €	- €	- €	- €
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>-152.331 €</b>	<b>23.966 €</b>	<b>64.518 €</b>	<b>45.832 €</b>	<b>43.634 €</b>	<b>67.171 €</b>
<i>Finanziamento</i>	106.632 €	- €	- €	- €	- €	- €
<i>Rimborso del debito</i>	- €	25.376 €	25.376 €	25.376 €	25.376 €	25.376 €
<b>Flusso di cassa dei mezzi propri</b>	<b>- 45.699 €</b>	<b>- 1.410 €</b>	<b>39.142 €</b>	<b>20.455 €</b>	<b>18.258 €</b>	<b>41.795 €</b>
<i>Flusso di cassa dei mezzi propri cumulato</i>	- 45.699 €	-47.110 €	- 7.968 €	12.488 €	30.746 €	72.541 €

## FLUSSI FINANZIARI DI PROGETTO

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Immobilizzazioni	135.760 €	108.608 €	81.456 €	54.304 €	27.152 €	- €
Crediti commerciali		112.515 €	114.053 €	115.614 €	117.198 €	- €
Credito IVA	16.571 €	16.571 €	- €	- €	- €	- €
Disponibilità liquide	- €	- €	39.142 €	59.598 €	77.855 €	119.651 €
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>152.331 €</b>	<b>237.694 €</b>	<b>234.651 €</b>	<b>229.515 €</b>	<b>222.205 €</b>	<b>119.651 €</b>
Mezzi propri	45.699 €	63.420 €	78.839 €	93.355 €	106.961 €	119.651 €
<i>Apporto equity</i>	45.699 €	47.110 €	47.110 €	47.110 €	47.110 €	47.110 €
<i>Utile-perdita di esercizio</i>		16.311 €	15.418 €	14.516 €	13.606 €	12.689 €
<i>Utile a riserva</i>		- €	16.311 €	31.729 €	46.246 €	59.852 €
Debiti finanziari	106.632 €	87.750 €	67.718 €	46.466 €	23.919 €	- €
Debiti commerciali		86.524 €	88.094 €	89.694 €	91.324 €	- €
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>152.331 €</b>	<b>237.694 €</b>	<b>234.651 €</b>	<b>229.515 €</b>	<b>222.205 €</b>	<b>119.651 €</b>