

Piano Economico e Finanziario

Oggetto: Gestione a titolo oneroso del campo di calcio di proprietà comunale ubicata in Via C. Cattaneo

Redattore:
Dott. Vincenzo Pagano

Richiedente:
Comune di Trecase
Città Metropolitana di Napoli

RELAZIONE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il piano economico finanziario definisce, sulla base delle ipotesi progettuali formulate e contenute nella documentazione tecnica, le condizioni di sostenibilità del progetto.

Le finalità che si prefigge il Comune di Trecase con l'affidamento in concessione del campo di calcio sono:

destinare la struttura sportiva ad uso pubblico, con finalità di promuovere la pratica sportiva, motoria e ricreativa e per garantire la diffusione dello sport, a diretto soddisfacimento degli interessi generali della collettività, con particolare riferimento alle giovani generazioni.

Al termine della concessione tutti gli interventi realizzati a cura e a spese del concessionario resteranno nella piena disponibilità del Comune di Trecase.

Secondo lo schema concessorio proposto il concessionario diviene responsabile della realizzazione delle opere e della successiva gestione.

Il concessionario corrisponderà al Comune un importo annuo a titolo di canone non inferiore ad euro 8.000,00.

Il piano economico finanziario redatto a corredo del progetto di Fattibilità tecnica ed economica è stato sviluppato sulla base delle entrate e delle spese stimate.

Le componenti positive e le componenti negative riferite all'anno 2018 tengono conto del fatto che la stipula del contratto avverrà, presumibilmente, nel periodo estivo e che fino a fine anno l'attività non verrà esercitata per la realizzazione degli investimenti di l'adeguamento degli spogliatoi; per gli altri esercizi sono riferite all'intera annualità.

Il piano economico finanziario proposto è così composto:

- **componenti positive**

comprendono le voci in entrata derivanti dalla gestione del campo da calcio e dell'attività sportiva oggetto della concessione, in particolare:

-proventi da noleggio del campo sportivo Tale incasso è stato determinato per l'anno 2019 considerando euro 70,00 di affitto X 3 ore giornaliere X 5 giorni alla settimana X 10 mesi, dal 2020 al 2022 un incremento del 20% degli incassi rispetto all'anno precedente

Nel 2023, anno a regime, gli incassi per il noleggio del campo sportivo sono stati stimati nel 75% di quelli realizzabili con la piena saturazione dell'impianto stimata in Euro 70,00 di affitto X 5 ore giornaliere X 7 giorni alla settimana X 11 mesi corrispondenti ad Euro 107.800,00

Negli anni successivi e fino al decimo anno è previsto piccoli incrementi degli incassi determinati, invece, da possibili aumenti del prezzo di vendita applicato.

-proventi da incassi di gestione del bar gestito dal concessionario L'incasso è previsto in base alle potenzialità del bar, commisurate alla sua posizione e alle possibilità di utilizzo stimate per il 2019 in incassi medi giornalieri di Euro 35 X 300 giorni con incrementi annui del 10% fino al 2023, anno a regime, e del 5% per quelli successivi;

-quote di iscrizione ai corsi di scuola calcio Tale incasso è stimato, per il 2019, sulla previsione di partecipazione di una media di 10 bambini/ragazzi paganti per 9 corsi di preparazione calcistica per Euro 30,00 per bambino a mese. Fino al 2023 è stato previsto un aumento annuo degli incassi pari al 10% mentre per quelli successivi sono previste percentuali decrescenti di incrementi di incassi dal 5% al 2%;

-altri introiti, ad esempio sponsorizzazioni o apporti privati del concessionario stesso. Tale componente positiva del piano economico è stimata sulla base delle potenzialità dell'attività oggetto della concessione.

• **componenti negative**

comprendono le voci di spesa derivanti dalla gestione degli impianti e dell'attività sportiva oggetto della concessione, in particolare:

-manutenzione ordinaria dell'impianto con particolare attenzione al manto d'erba sintetica del campo di gioco, manutenzioni e riparazioni e spurgo e spese per interventi straordinari La spesa è stimata in base ai costi di mercato previsti per la manutenzione di tali impianti sportivi;

-utenze relative alla fornitura di energia elettrica acqua e gas.

-guardiania, custodia e pulizia locali.

-spese amministrative e di gestione. La spesa è stimata in modo forfettario in base alle esigenze previste;

-acquisto materiale d'uso (ad esempio, palloni da calcio, reti, materiale per l'allenamento, ecc.).

Per tutte le componenti negative è prevista una rivalutazione del 10% fino all'anno 2023

e del 5,00% per gli altri anni della concessione.

• **spese di investimento**

comprendono le voci di spesa derivanti dalla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria alla struttura in muratura consistenti in: rifacimento dei servizi igienici con previsione di un servizio igienico per gli accompagnatori e/o spettatori, impianti idrici ed elettrici, nonché gli infissi interni ed esterni, recinzione perimetrale e di copertura per evitare la fuoriuscita del pallone, spazi di parcheggio.

-Il costo realizzazione di detti lavori di manutenzione è stimato in circa 80.000 euro (iva esclusa), ammortizzato per la durata della concessione al momento stabilita in almeno 10 anni . La spesa è stimata in base ai prezzi di mercato indagati per la realizzazione di tali impianti;

-imposte e tasse: iva al 10% sulle voci precedenti;

-oneri finanziari: quota interessi passivi per il finanziamento delle opere da realizzarsi ipotizzati al 4% fisso.

Il piano economico finanziario prevede un canone annuo per la durata della Concessione non inferiore ad € 8.000,00 (ottomila/00)

VALUTAZIONE ECONOMICA E SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DEL PROGETTO

Si allega a seguito un prospetto dei Flussi di Cassa, sulla base dei dati elaborati e stimati nelle pagine precedenti, che evidenzia la sostenibilità e l'appetibilità alla realizzazione del progetto: infatti possiamo notare che a partire dal 3° anno di concessione (ovvero già al 2° anno di entrata in funzione dell'impianto), il progetto (se consideriamo come investimento iniziale solo il pre-ammortamento e le prime rate di pagamento del mutuo), raggiunge il "Payback Period" (Pareggio finanziario), che rappresenta il tempo necessario per compensare l'investimento iniziale attraverso la generazione di flussi di cassa positivi.

Il VAN (Valore Attuale Netto), ovvero la somma dei flussi di cassa attualizzati che il progetto genera, è pari a circa € 304.807,00, con una durata della concessione di 10 anni, ed un Tasso di attualizzazione del 7%.

Il Tasso Intrinseco di Rendimento, (TIR) è invece un indicatore finanziario della redditività del progetto. Tecnicamente è il tasso di attualizzazione, che porterebbe il VAN a zero e rappresenta un valore che il potenziale investitore confronta con investimenti alternativi per dare priorità alle proprie scelte. In tale senso è un indicatore della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa. In particolare, con una durata della concessione di 10 anni il TIR è pari al 53,72%, e risulta superiore al Costo stimato del capitale investito, pari al 7%: l'investimento risulta conveniente in quanto il costo delle fonti di finanziamento risulta inferiore al rendimento del progetto

La "sostenibilità finanziaria", rappresenta la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti e un'adeguata redditività per l'investitore. Essa può essere espressa anche in termini di "bancabilità", facendo riferimento a particolari indicatori capaci di valutare il margine di sicurezza su cui i soggetti finanziatori possono contare per essere garantiti sul puntuale pagamento del servizio del debito.

Il principale indicatore è rappresentato dal "DSCR": Debt Service Cover Ratio dato dal rapporto tra il flusso di cassa operativo e il servizio del debito per quota capitale, quota interessi e commissioni in ciascuno degli anni di vita operativa del progetto: un valore superiore all'unità rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori, e lasciare una remunerazione per il concessionario dell'iniziativa.

CONCLUSIONI

Il piano economico-finanziario serve a mettere in evidenza i rapporti e le relazioni che ci sono tra la gestione economica e quella finanziaria di un'attività imprenditoriale.

Serve per calcolare se un'idea di business è, oltre che economicamente conveniente, anche finanziariamente fattibile. Infatti, non è detto che se un'idea è conveniente dal punto di vista economico, è anche fattibile dal punto di vista finanziario. Gli aspetti economici e quelli finanziari sono due cose totalmente diverse, anche se intimamente legate. La coerenza tra il piano economico e quello finanziario, rendono un business praticamente realizzabile, oltre che finanziabile.

Sulla base delle motivazioni riportate nel corso del presente lavoro e delle stime economiche e finanziarie illustrate si ritiene che l'attività ivi descritta abbia tutti i requisiti per essere intrapresa.

Si tiene a precisare, tuttavia, che il presente lavoro è frutto come di stime economiche e finanziarie e quindi suscettibile di risultati diversi anche in base alle scelte economiche e commerciali intraprese dall'imprenditore che otterrà la concessione della struttura.

**Concessione d'uso della struttura sportiva composta da
campetto di calcetto con relativi locali adibiti a spogliatoio
ubicata in Via C. Cattaneo**

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

PROSPETTI DI INPUT, CONTO ECONOMICO, CASH FLOW, VAN, TIR, DSCR

mensile

trimestrale

A1
A2
A3
A4
A5

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Fatturato	€ 0	€ 94.500	€ 108.150	€ 124.005	€ 142.454	€ 157.715	€ 162.367	€ 166.804	€ 183.484	€ 201.833
Altri Costi	€ 0	€ 78.927	€ 84.315	€ 90.143	€ 97.893	€ 106.420	€ 108.961	€ 111.570	€ 117.859	€ 124.663
Luce campo spogliatoi	€ 0	€ 9.740	€ 10.324	€ 10.944	€ 12.038	€ 13.242	€ 13.374	€ 13.508	€ 14.859	€ 16.345
Acqua	€ 0	€ 4.652	€ 4.931	€ 5.227	€ 5.750	€ 6.325	€ 6.388	€ 6.452	€ 6.516	€ 6.581
Riscaldamento	€ 0	€ 11.735	€ 12.439	€ 13.185	€ 14.504	€ 15.954	€ 16.114	€ 16.275	€ 16.438	€ 16.602
Manutenzione campo	€ 0	€ 6.500	€ 6.825	€ 7.166	€ 7.525	€ 7.901	€ 8.059	€ 8.220	€ 8.384	€ 8.552
Spese telefoniche	€ 0	€ 500	€ 530	€ 562	€ 618	€ 680	€ 748	€ 823	€ 905	€ 995
Assicurazioni	€ 0	€ 2.000	€ 2.120	€ 2.247	€ 2.472	€ 2.719	€ 2.991	€ 3.290	€ 3.488	€ 3.697
Spese promozionali	€ 0	€ 1.500	€ 1.590	€ 1.685	€ 1.854	€ 2.039	€ 2.243	€ 2.468	€ 2.616	€ 2.773
Dominio, hosting e sito internet	€ 0	€ 1.500	€ 1.590	€ 1.685	€ 1.854	€ 2.039	€ 2.243	€ 2.468	€ 2.616	€ 2.773
Spese postali cancelleria	€ 0	€ 500	€ 530	€ 562	€ 618	€ 680	€ 748	€ 823	€ 872	€ 924
Consulenza fiscale e del lavoro	€ 0	€ 1.500	€ 1.575	€ 1.654	€ 1.736	€ 1.823	€ 1.841	€ 1.860	€ 1.972	€ 2.090
Altri costi burocratici e amministrativi	€ 0	€ 500	€ 530	€ 562	€ 596	€ 655	€ 721	€ 793	€ 840	€ 891
Canone concessione	€ 0	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Pulizia locali	€ 0	€ 4.800	€ 5.280	€ 5.808	€ 6.389	€ 7.028	€ 7.168	€ 7.240	€ 7.964	€ 8.760
Spese Bar	€ 0	€ 5.250	€ 5.775	€ 6.353	€ 6.988	€ 7.687	€ 8.071	€ 8.474	€ 9.322	€ 10.254
Collaboratori esterni (allenatori)	€ 0	€ 7.500	€ 8.250	€ 9.075	€ 9.983	€ 10.981	€ 11.091	€ 11.201	€ 11.874	€ 12.586
AMMORTAMENTI	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Amm,ti materiali	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Amm,ti immateriali	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Costi Personale	€ 8.469	€ 8.469	€ 9.881	€ 9.881	€ 11.292	€ 11.292	€ 11.998	€ 11.998	€ 12.704	€ 12.704
REDDITO OPERATIVO	-€ 16.469	-€ 896	€ 5.955	€ 15.982	€ 25.268	€ 32.003	€ 33.408	€ 35.237	€ 44.921	€ 56.467
GESTIONE FINANZIARIA	-€ 2.520	-€ 3.276	-€ 2.324	-€ 2.072	-€ 1.810	-€ 1.537	-€ 1.253	-€ 958	-€ 651	-€ 332
Oneri Finanziari	€ 2.800	€ 3.276	€ 2.324	€ 2.072	€ 1.810	€ 1.537	€ 1.253	€ 958	€ 651	€ 332
Ineressi Attivi	€ 280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utile esercizio anteimposte	-€ 18.989	-€ 4.172	€ 3.631	€ 13.910	€ 23.458	€ 30.467	€ 32.155	€ 34.279	€ 44.270	€ 56.135
Irap	-€ 410	€ 168	€ 527	€ 928	€ 1.355	€ 1.629	€ 1.722	€ 1.805	€ 2.222	€ 2.685
Ires	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.281	€ 7.312	€ 7.717	€ 8.227	€ 10.625	€ 13.472
Utile dopo imposte	-€ 18.578	-€ 4.339	€ 3.104	€ 12.982	€ 17.822	€ 21.526	€ 22.716	€ 24.247	€ 31.423	€ 39.978

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Cash Flow										
Reddito Operativo	-€ 16.469	-€ 896	€ 5.955	€ 15.982	€ 25.268	€ 32.003	€ 33.408	€ 35.237	€ 44.921	€ 56.467
- Accantonamento TFR ed Altri Fondi	€ 444	€ 444	€ 518	€ 518	€ 592	€ 592	€ 629	€ 629	€ 666	€ 666
- Ammortamenti	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
1° MARGINE	-€ 8.025	€ 7.548	€ 14.473	€ 24.500	€ 33.860	€ 40.595	€ 42.037	€ 43.866	€ 53.587	€ 65.133
Variazione Circolante Netto	-€ 8.410	€ 8.979	€ 1.208	€ 611	€ 4.933	-€ 823	-€ 2.484	€ 1.070	€ 2.999	€ 1.365
- Variazione Crediti v/clienti	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazione Erario Iva	€ 8.000	€ 7.991	€ 849	€ 210	€ 224	€ 155	€ 48	€ 883	€ 693	€ 453
- Variazione Rim. Merci, Mat. Prime, Suss., Semilav.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazione Fornitori Commerciali	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazione Crediti/Debiti Tributari	-€ 410	€ 988	€ 359	€ 401	€ 4.709	-€ 977	-€ 2.532	€ 187	€ 2.306	€ 912
CASH FLOW DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	-€ 16.435	€ 16.527	€ 15.681	€ 25.111	€ 38.793	€ 39.773	€ 39.552	€ 44.936	€ 56.586	€ 66.497
- Investimenti	-€ 80.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
1) Materiali	-€ 80.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
2) Immateriali	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CASH FLOW OPERAZIONALE	-€ 96.435	€ 16.527	€ 15.681	€ 25.111	€ 38.793	€ 39.773	€ 39.552	€ 44.936	€ 56.586	€ 66.497
Variazione debiti A m/l termine	€ 108.170	-€ 50.064	-€ 6.306	-€ 6.558	-€ 6.821	-€ 7.094	-€ 7.377	-€ 7.672	-€ 7.979	-€ 8.298
- Mutui e Finanziamenti	€ 64.170	-€ 6.064	-€ 6.306	-€ 6.558	-€ 6.821	-€ 7.094	-€ 7.377	-€ 7.672	-€ 7.979	-€ 8.298
- Finanziamento Soci	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Variazione Fornitori Immobilizzazioni	€ 44.000	-€ 44.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Oneri finanziari	-€ 2.520	-€ 3.276	-€ 2.324	-€ 2.072	-€ 1.810	-€ 1.537	-€ 1.253	-€ 958	-€ 651	-€ 331,937
- Imposte di competenza	€ 410	-€ 168	-€ 527	-€ 928	-€ 5.637	-€ 8.941	-€ 9.439	-€ 10.032	-€ 12.847	-€ 16.157
- Variazione Capitale Soci	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Utili non riportati a nuovo	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
CASH FLOW (VARIAZIONE LIQUIDITA' A BREVE)	€ 9.625	-€ 36.980	€ 6.524	€ 15.553	€ 24.526	€ 22.202	€ 21.483	€ 26.274	€ 35.109	€ 41.710

Indice

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Reddito Operativo	-€ 16.469	-€ 896	€ 5.955	€ 15.982	€ 25.268	€ 32.003	€ 33.408	€ 35.237	€ 44.921	€ 56.467
+ Ammortamenti	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
+ Accantonamenti	€ 0	€ 1	€ 2	€ 3	€ 4	€ 5	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9
+/- Variazione Crediti Commerciali	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+/- Variazione Debiti Commerciali	€ 44.000	-€ 44.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
+/- Variazione Iva	-€ 8.000	€ 7.991	€ 849	€ 210	€ 224	€ 155	€ 48	€ 883	€ 693	€ 453
+/- Variazione Rimanenze	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- Rimborso rate Finanziamento	€ 5.830	€ 11.894	€ 18.200	€ 24.758	€ 31.579	€ 38.673	€ 46.050	€ 53.722	€ 61.702	€ 70.000
+ Accantonamento TFR	€ 444	€ 444	€ 518	€ 518	€ 592	€ 592	€ 629	€ 629	€ 666	€ 666
Margine Finanziario Operativo Lordo	€ 33.805	-€ 16.566	€ 33.524	€ 49.472	€ 65.668	€ 79.428	€ 88.141	€ 98.478	€ 115.990	€ 135.594
Imposte Pagate	€ 0	€ 821	-€ 168	-€ 527	-€ 928	-€ 9.918	-€ 11.971	-€ 9.844	-€ 10.541	-€ 15.245
Flusso di Cassa Operativo	€ 33.805	-€ 15.745	€ 33.356	€ 48.945	€ 64.740	€ 69.510	€ 76.169	€ 88.634	€ 105.449	€ 120.349
Interessi Passivi	-€ 2.520	-€ 3.276	-€ 2.324	-€ 2.072	-€ 1.810	-€ 1.537	-€ 1.253	-€ 958	-€ 651	-€ 332
Flusso di Cassa di Esercizio	€ 31.286	-€ 19.021	€ 31.032	€ 46.873	€ 62.930	€ 67.973	€ 74.916	€ 87.676	€ 104.798	€ 120.017
Investimenti/Disinvestimenti	-€ 80.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Flusso di Cassa di Esercizio Residuale	-€ 48.714	-€ 19.021	€ 31.032	€ 46.873	€ 62.930	€ 67.973	€ 74.916	€ 87.676	€ 104.798	€ 120.017

Indice Periodo

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
-€ 48.714	-€ 19.021	€ 31.032	€ 46.873	€ 62.930	€ 67.973	€ 74.916	€ 87.676	€ 104.798	€ 120.017

Flusso di cassa di esercizio Residuale

TIR

53,72%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Flusso Cassa Operativo	€ 33.805,37	-€ 15.745,46	€ 33.356,32	€ 48.944,59	€ 64.739,73	€ 69.509,97	€ 76.169,33	€ 88.633,59	€ 105.448,90	€ 120.349,21
Quota Capitale Rimborsato	€ 5.830,37	€ 6.063,58	€ 6.306,12	€ 6.558,37	€ 6.820,70	€ 7.093,53	€ 7.377,27	€ 7.672,36	€ 7.979,26	€ 8.298,43
Oneri Finanziari	€ 2.800,00	€ 2.566,79	€ 2.324,24	€ 2.072,00	€ 1.809,66	€ 1.536,83	€ 1.253,09	€ 958,00	€ 651,11	€ 331,94
Totale Rata Finanziamento	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37	€ 8.630,37
DSCR	3,92	-1,82	3,86	5,67	7,50	8,05	8,83	10,27	12,22	13,94

7,24