



CITTA' di SAVIGLIANO
Provincia di Cuneo

AREA DIRIGENZIALE 2 -TECNICA
SETTORE 3° LAVORI PUBBLICI

Sede Comunale – C.so Roma n. 36 – 12038 SAVIGLIANO

PEC: comune.savigliano@legalmail.it

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE ADIACENTE IL
CAMPO SPORTIVO "STEFANO ALLOCCO" E DEL CAMPO
SPORTIVO STESSO**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PREVISIONALE

Savigliano lì 05.12.2024

Il Responsabile del Progetto
(Fissolo geom. Sergio)

Il Tecnico Redattore del Piano
(Dott. Commercialista Roberta Schianchi)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PREVISIONALE
CAMPETTI DA CALCETTO IN ERBA SINTETICA, CAMPO DA BEACH VOLLEY
ED ANNESSO BAR SITO IN SAVIGLIONE_BORGO MARENE

Il PEF (Piano economico finanziario) si qualifica come strumento di *valutazione economica* derivante dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di *valutazione finanziaria* con riguardo alla connessione con i flussi in entrata e in uscita. Il Piano ha lo scopo di verificare la convenienza del progetto, esaminando sotto l'aspetto economico la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria e successivamente, sotto l'aspetto finanziario, la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale investito.

Il PEF (Piano economico finanziario) previsionale introdotto dalla presente relazione è stato elaborato a partire dalle caratteristiche del complesso sportivo, utilizzando come base di calcolo gli attuali costi e ricavi della gestione, per quanto disponibili, e i relativi flussi di cassa. Sono state effettuate stime relative a costi e ricavi connessi alla gestione delle attività sportive, anche ipotizzando possibili incrementi, in considerazione delle potenzialità del bacino di utenza in cui l'impianto è inserito. Quando i dati non sono risultati disponibili, ovvero aggregati ad altri che li rendevano troppo incerti, si è operato individuando delle stime per analogia con altri impianti e altre valutazioni economiche. Si è inoltre tenuto conto degli investimenti che il concessionario dovrà assicurare per le manutenzioni ordinarie e straordinarie oltre agli investimenti necessari per gli allestimenti; non si è tenuto conto dei possibili interventi finalizzati al risparmio energetico.

Le stime effettuate e le relative quantificazioni del presente documento sono indicative e previsionali, pertanto non impegnano in alcun modo l'Amministrazione per gli andamenti successivi all'aggiudicazione che potranno ovviamente essere influenzati da "fatti gestionali" in positivo e in negativo, riconducibili alla nozione di "rischio operativo".

La presente relazione illustra nel proseguo gli assunti e i presupposti di base sottostanti l'elaborazione del PEF ed utilizza i risultati dell'analisi per evidenziare la potenziale rilevanza economica del servizio e per definirne i fattori di equilibrio.

Le assunzioni del modello economico-finanziario

La sostenibilità della gestione e la realizzabilità degli investimenti previsti richiedono una stima dei ricavi e dei costi di gestione correlati ai servizi generabili dal concessionario e dei relativi flussi di cassa.

L'effettuazione di tali stime viene riflessa nei prospetti:

- di Stato patrimoniale previsionale (Allegato 1),
- di Conto Economico previsionale (Allegato 2) e
- di Rendiconto Finanziario previsionale (Allegato 3),

che consentono di evidenziare la fattibilità economica-finanziaria del progetto e la redditività dello stesso.

Dal momento che l'impianto sportivo sito in Borgo Marene, via Galimberti, è stato condotto negli ultimi anni da un gestore che si è occupato della conduzione operativa, delle manutenzioni, della custodia e delle pulizie, i costi di tali servizi sono inseriti nel conto economico previsionale per l'anno 2025 così come comunicati dal gestore stesso; i ricavi sono stati invece valorizzati con l'intento di includere anche le potenzialità economiche legate alla gestione dei servizi sportivi e considerando anche che l'ammmodernamento dell'impianto sportivo porterà un auspicabile incremento nell'utilizzo dello stesso.

Considerata la natura e la destinazione dell'impianto, preso in esame il quadro degli utilizzi consolidato e le ulteriori potenzialità dell'impianto, si fa in questa sede l'ipotesi che il futuro gestore implementi l'attività sia in relazione a maggiori introiti derivanti dall'affitto dei campi soprattutto da calcio, essendo quelli da beach volley vincolati alla stagionalità sia implementando l'attività di gestione del bar annesso. Ovviamente tali assunzioni non precostituiscono alcun vincolo nei confronti del bando di gara e dei progetti gestionali che saranno proposti dai partecipanti, né si possono ritenere impegnative in alcun modo per l'Amministrazione.

Esse rappresentano, come si è detto, una necessaria linea previsionale, tanto sul lato dei ricavi, quanto su quello dei costi, per poter definire i parametri della ipotizzabile rilevanza economica.

Sono state analizzate le altre voci relative ai ricavi e ai costi, tracciando una loro possibile ottimizzazione e un corrispondente miglioramento dell'utilizzo dell'impianto, sia sul fronte delle attività sportive, che su quello delle attività accessorie, legate ad un moderato, ma ritenuto fattibile incremento dell'attività di gestione del bar.

Ai ricavi dell'esercizio 2025, che rappresenta il primo anno, così come a quello dei costi, è stato quindi applicato un tendenziale trend proiettato nelle annualità successive per determinare, anche nel senso della durata della concessione, la possibilità di un equilibrio gestionale. Generalmente si è applicato un aumento standard del 1,50 % corrispondente alla attesa dinamica inflattiva.

In linea generale le ipotesi, sia di sviluppo dei ricavi, sia dei costi, sono state improntate a criteri di cautela e di realismo, ritenendo in ogni modo prioritarie le caratteristiche di stabilità e di attendibilità che devono caratterizzare un servizio pubblico. Percentuali diverse di crescita saranno giustificate nella relazione con ipotesi di fattibilità in espansione o, viceversa, con vincoli che ne gravano le potenzialità. I risultati ipotizzati debbano essere conseguiti attraverso un'azione di valorizzazione dei fattori operativi e dei livelli di qualità dei servizi resi, cosa che lascia al concessionario tanto le opportunità positive, quanto i rischi operativi della gestione.

Nel PEF si è ipotizzato che:

- l'investimento iniziale di rifacimento dei campi da calcetto venga realizzato nel corso del primo anno di concessione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria dell'erba sintetica, del taglio erba, concimazione e segnatura campi vengano effettuati ogni anno.

Il modello prevede che il finanziamento dell'investimento iniziale avvenga mediante l'accensione di un mutuo bancario in 12 anni a rate costanti ed a un tasso di interesse fisso al 5%.

In primo luogo, dall'analisi dei dati e dalla pianificazione gestionale, emerge come la sostenibilità economica dell'investimento e della gestione dipendano da una durata della concessione stimabile in anni 12 (dodici), arco temporale che consenta un adeguato ammortamento degli investimenti e un'attesa, sia pure ridotta, remuneratività dei capitali.

In secondo luogo si può apprezzare dall'analisi dei dati e dalla proiezioni degli stessi su di una dinamica gestionale improntata alla identità di bene pubblico dell'impianto e fortemente connotata in termini di accessibilità nei confronti dei cittadini che praticano l'attività sportiva quali calcetto e beach volley in maniera amatoriale, nonché di disponibilità alle richieste dell'Amministrazione, come i necessari equilibri economico-finanziari risultino legati alla corresponsione da parte del Comune di un contributo alla gestione che, considerando la misura emergente nel PEF ammonta a 4.000 € annui (+ Iva). La portata

del contributo comunale, soggetta peraltro a variazioni al ribasso in sede di offerta di gara, da un lato risulta imprescindibile per sostenere la gestione a fronte dei vincoli di natura sociale e tariffaria inseriti nel contratto.

VALORE DELL'INVESTIMENTO E RELATIVI ONERI FINANZIARI

Il PEF evidenzia quale investimento indispensabili i lavori di manutenzione straordinaria dei campi da calcetto; il tappeto erboso dei campi di calcetto mostra infatti importanti ed evidenti segni di usura con ampie zone diradate e compromesse e richiede pertanto un importante intervento di manutenzione straordinaria che consenta il rifacimento del manto erboso, la rigenerazione e la risemina.

L'Amministrazione chiede infatti all'aggiudicatario tale intervento di miglioria/manutenzione straordinaria da realizzare nel primo anno di gestione.

L'ammontare di tale intervento è stato stimato in € 58.000,00 (+ Iva), intervento previsto nel piano economico-finanziario appunto al primo anno, valorizzato tra le "Immobilizzazioni" dello Stato patrimoniale previsionale, il cui costo è ripartito in un arco di tempo pari a 12 anni e rappresentato a conto economico dalle relative quote di ammortamento; si è inoltre ipotizzato che il pagamento di tale investimento si avvenuto grazie all'accensione di un finanziamento pari ad € 50.000,00 della durata di anni 12, pari alla durata della concessione, con tasso di interesse fisso al 5%.

Oneri finanziari

Ai fini del PEF previsionale, non potendo conoscere le modalità che saranno utilizzate dal futuro concessionario per sostenere tali spese (capitale proprio o altro), si è ipotizzato, come sopra descritto, l'accensione di un finanziamento avente durata pari ad 12 anni a tasso fisso del 5%, con rate costanti. Gli oneri finanziari sono indicati tra i costi di conto economico. Il rimborso delle quote capitali è inserito secondo un piano di ammortamento a rata costanti che si assume venga rimborsato in un periodo di 12 anni, pari a quello stabilito per la durata della concessione.

COSTI OPERATIVI stime previsionali

Spese per acquisto di beni e servizi

Per l'elaborazione del PEF in relazione alla voce Costi operativi di produzione si è proceduto ad effettuare le stime seguenti.

Spese per utenze e consumi energetici

In base ai dati forniti dall'attuale gestore emergono i seguenti importi:

per il gas € 2.600, per l'energia elettrica € 4.900, mentre con riferimento al consumo dell'acqua tale importo è attualmente e resterà a carico del Comune.

In relazione alla voce "Energia elettrica" i partecipanti alla gara potranno valutare interventi manutentivi volti all'efficientamento energetico, quali, nello specifico, interventi di sostituzione di corpi illuminanti con altri più efficienti a Led. Per prudenza nel piano economico-finanziario non si è tenuto conto di eventuali risparmi derivanti da tali interventi.

Spese per manutenzioni ordinarie: nel piano economico-finanziario sono stati valorizzati gli interventi indispensabili quali taglio erba, semina e concimazione, pettinatura erba sintetica nonché segnatura dei campi stessi complessivamente valorizzati in € 15.000,00 annui.

Spese per pulizie: la voce ricomprende la pulizia degli spogliatoi ed in genere la pulizia degli spazi anche esterni sia dei campi da calcetto sia del campo da beach volley complessivamente stimati in € 10.800.

Spese per merci: la voce accoglie sia il costo per materiale di consumo per la manutenzione sia l'acquisto dei beni/prodotti in rivendita presso il bar; tale ultimo dato è stato stimato in percentuale rispetto ricavi corrispettivi bar.

Assicurazioni, Tari, oneri diversi. € 1.220

Spese del personale

Costo del lavoro: tale voce, indicata in € 9.000,00, è stata valorizzata in misura marginale, ma prudenziale al fine di remunerare eventuali attività quali ad esempio la gestione del bar non ricomprese già nel costo di manutenzione ordinaria e pulizia come sopra specificato.

RICAVI OPERATIVI stime previsionali

I ricavi previsti nel PEF sono stati suddivisi in proventi da affitto campetti, in contributi per trasferimenti dal Comune e proventi di tipo commerciale per la gestione del bar.

Ricavi da affitto campi da calcetto e campo da beach volley derivanti dall'affitto dei n. 2 campetti da calcetto che si preveda possano generare introiti per buona parte dell'anno e ricavi da affitto n. 1 campo beach volley che si prevede possa generare introiti per un periodo più limitato e stimati in mesi 3 all'anno.

Nel PEF è stata considerata la tariffa oraria di € 65,00 per ciascun campetto di calcio e la tariffa oraria di € 22,00 per il campetto da beach volley.

Ricavi di tipo commerciale derivanti dalla gestione del bar che dovrà essere necessariamente meglio valorizzato al fine anche di offrire un servizio aggiuntivo ai fruitori dei campetti. Nell'impianto esistono dei locali adibiti a somministrazione a favore dei frequentatori dell'impianto che faranno parte della concessione. Attualmente il servizio bar non dispone di grandi numeri e pertanto nel PEF si è preferito adottare un criterio di prudenza ipotizzando un ricavo € 6.000 annui, pur ritenendo che tale attività possa generare introiti maggiori con un piccolo ampliamento dei prodotti offerti.

Contributo/prezzo da parte del Comune di Savigliano: la dimensione del contributo comunale ipotizzato al momento in € 4.000 annui + Iva è anch'essa indicativa, in quanto sarà soggetta a ribasso di gara nell'offerta economica.

Sulla base delle assunzioni e delle analisi fin qui illustrate si sono eseguite le successive elaborazioni e interpolazioni rappresentate dallo Stato patrimoniale previsionale, dal Conto Economico previsionale e dal Rendiconto finanziario previsionale (allegati da n. 1 a n. 3) che rappresentano le relative stime previsionali come sopra descritte.

La base ricavata per il primo anno (il 2025) è stata quindi sviluppata e proiettata sull'arco dell'intera durata della concessione, stimando in 12 anni il tempo utile per consolidare redditività e qualità del servizio pubblico e per ammortizzare il costo dell'investimento richiesto.

In particolare il Conto Economico previsionale, basato sui ricavi attesi, sul contributo da parte del Comune, sui costi previsti, nonché sull'investimento richiesto, evidenzia un sostanziale equilibrio nell'arco dei dodici anni di concessione.

Occorre tuttavia precisare che il conto economico previsionale ha lo scopo di mostrare la ragionevole sostenibilità economica della gestione nel medio periodo e non di determinare la migliore redditività possibile della stessa.

L'indice DSCR (indice di copertura della rata del debito) indica il rapporto tra il flusso di cassa operativo e il servizio del debito 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 e a lasciare una remunerazione al concessionario. Nel PEF relativo alla concessione è stimato mediamente al 1,57%, calcolato nel periodo di

ammortamento del mutuo bancario, ed evidenzia che l'operazione è finanziariamente sostenibile.

Il TIR di progetto (Tasso intrinseco di rendimento) è un indicatore finanziario della redditività del progetto. Il valore che emerge dal PEF previsionale è pari al 7,59%, un valore superiore al costo delle fonti di finanziamento, e pertanto è da ritenersi adeguatamente remunerato il capitale da impegnare.

Il valore attuale dei flussi di cassa netti previsionali (VAN di progetto) attualizzati al CMPC è pari a € 14.216 e rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Si ritiene pertanto adeguatamente remunerato il capitale di rischio da impiegare, anche in considerazione delle caratteristiche dell'impianto e del servizio pubblico. La stima della durata in 12 anni si giustifica anch'essa con il raggiungimento degli opportuni equilibri economico-finanziari, a fronte di un investimento complessivo di € 58.000, dell'assunzione delle manutenzioni ordinarie e del rischio operativo intrinseco alla concessione.

Dati finali e indicatori finanziari di progetto

ricavi complessivi (escluso il contributo pubblico)	€ 657.550
costi complessivi	€ 600.350
Differenza ricavi / costi	€ 57.200
Totale investimenti	€ 58.000
Quota ammortamento annuo	€ 4.833

Oneri finanziari	€ 17.095
Contributo pubblico complessivo	€ 48.000
DSCR medio	1,57
TIR di progetto	7,59%
VAN di progetto	€ 14.216

Principali assunzioni

- 1) Durata del periodo di concessione: 12 anni (incluso il periodo di realizzazione degli interventi di riqualificazione dei campetti);
- 2) L'anno 2025 è stato considerato il primo anno di attività.
- 3) Investimento di € 58.000,00 + IVA
- 4) Fonti di finanziamento: mutuo bancario € 50.000,00 tasso 5% durata 12 anni

Ammodernamento n. 2 campetti da calcetto, n. 1 campo da beach volley ed annesso bar_Borgo Marene

CONTO ECONOMICO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTALE
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Ricavi affitti campi da calcetto	42.000	42.000	42.000	42.420	43.056	43.702	44.358	45.023	45.698	46.384	47.080	47.786	531.507
Ricavi affitti campi beach volley	3.960	3.960	3.960	4.000	4.060	4.120	4.182	4.245	4.309	4.373	4.439	4.506	50.114
Ricavi corrispettivi bar	6.000	6.000	6.000	6.060	6.151	6.243	6.337	6.432	6.528	6.626	6.726	6.827	75.930
Ricavi contributo Comune di Savigliano	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	48.000
Totale ricavi	55.960	55.960	55.960	56.480	57.267	58.066	58.877	59.700	60.535	61.383	62.244	63.118	705.550
Acquisto merce bar	3.120	3.120	3.120	3.151	3.198	3.246	3.295	3.345	3.395	3.446	3.497	3.550	3.585
Materiale di consumo per segnatura campo	800	800	800	808	820	832	845	858	870	884	897	910	10.124
Taglio erba campo da calcio	7.800	7.800	7.800	7.878	7.996	8.116	8.238	8.361	8.487	8.614	8.743	8.875	98.708
Concimazione 2 campi	1.560	1.560	1.560	1.576	1.599	1.623	1.648	1.672	1.697	1.723	1.749	1.775	19.742
Semina campi	1.640	1.640	1.640	1.656	1.681	1.706	1.732	1.758	1.784	1.811	1.838	1.866	20.754
Segnatura campi	3.000	3.000	3.000	3.030	3.075	3.122	3.168	3.216	3.264	3.313	3.363	3.413	37.965
Pettinatura erba sintetica	1.000	1.000	1.000	1.010	1.025	1.041	1.056	1.072	1.088	1.104	1.121	1.138	12.655
Spese pulizia spogliatoi	10.800	10.800	10.800	10.908	11.072	11.238	11.406	11.577	11.751	11.927	12.106	12.288	136.673
Utenza acqua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utenza gas	2.600	2.600	2.600	2.626	2.665	2.705	2.746	2.787	2.829	2.871	2.914	2.958	32.903
Utenze energetiche	4.900	4.900	4.900	4.949	5.023	5.099	5.175	5.253	5.331	5.411	5.493	5.575	62.009
Tari	220	220	220	222	226	229	232	236	239	243	247	250	2.784
Assicurazione	400	400	400	404	410	416	422	429	435	442	448	455	5.062
Assicurazione fideiussoria	600	600	600	606	615	624	634	643	653	663	673	683	7.593
Costi diretti	38.440	38.440	38.440	38.824	39.407	39.998	40.598	41.207	41.825	42.452	43.089	43.735	486.455
Spesa del personale	9.000	9.000	9.000	9.090	9.226	9.365	9.505	9.648	9.793	9.939	10.088	10.240	113.894
Spese personale	9.000	9.000	9.000	9.090	9.226	9.365	9.505	9.648	9.793	9.939	10.088	10.240	113.894
Totali Costi	47.440	47.440	47.440	47.914	48.633	49.363	50.103	50.855	51.617	52.392	53.178	53.975	600.350
EBITDA	8.520	8.520	8.520	8.565	8.634	8.703	8.774	8.845	8.918	8.992	9.067	9.143	105.200
Ammortamenti immobilizzazioni	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	58.000
EBIT	3.687	3.687	3.687	3.732	3.800	3.870	3.940	4.012	4.085	4.158	4.233	4.309	47.200
Interessi passivi su mutui	2.461	2.303	2.136	1.962	1.778	1.585	1.382	1.169	945	710	463	203	17.095
Utile/perdita	1.225	1.384	1.550	1.770	2.023	2.285	2.559	2.843	3.140	3.449	3.771	4.106	30.105

Ammodernamento n. 2 campetti da calcetto, n. 1 campo da beach volley ed annesso bar_Borgo Marene

RENDICONTO FINANZIARIO

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale												
Utile (perdita) dell'esercizio	1.225	1.384	1.550	1.770	2.023	2.285	2.559	2.843	3.140	3.449	3.771	4.106
Imposte sul reddito												
Interessi passivi/(interessi attivi)	2.461	2.303	2.136	1.962	1.778	1.585	1.382	1.169	945	710	463	203
Dividendi												
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività												
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.687	3.687	3.687	3.732	3.800	3.870	3.940	4.012	4.085	4.158	4.233	4.309
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto												
Accantonamenti ai fondi												
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833	4.833
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	8.520	8.520	8.520	8.565	8.634	8.703	8.774	8.845	8.918	8.992	9.067	9.143
Variazioni del capitale circolante netto	- 1.500	- 3.127	1.871	2	1.221	11	628	763	29	32	34	37
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	7.020	5.393	10.391	8.567	9.854	8.714	9.402	9.609	8.947	9.024	9.101	9.180
Interessi incassati/(pagati)	- 2.461	- 2.303	- 2.136	- 1.962	- 1.778	- 1.585	- 1.382	- 1.169	- 945	- 710	- 463	- 203
(Imposte sul reddito pagate)												
Dividendi incassati												
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	4.559	3.090	8.255	6.606	8.076	7.129	8.020	8.440	8.003	8.314	8.639	8.977
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	4.559	3.090	8.255	6.606	8.076	7.129	8.020	8.440	8.003	8.314	8.639	8.977
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento												
Immobilizzazioni												
(Investimenti)	- 58.000											
Prezzo di realizzo disinvestimenti												
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	- 58.000	-	-	-	-	-						
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento												
Mezzi di terzi												
Accensione finanziamenti	50.000											
Rimborso finanziamenti	- 3.130	- 3.288	- 3.455	- 3.630	- 3.814	- 4.007	- 4.209	- 4.423	- 4.646	- 4.882	- 5.129	- 5.388
Mezzi propri												
Diminuzione di capitale								- 10.000		- 5.000	- 5.000	-
Apporto finanziario proprio	10.000											
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	56.870	- 3.288	- 3.455	- 3.630	- 3.814	- 4.007	- 4.209	- 14.423	- 4.646	- 9.882	- 10.129	- 5.388
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide al netto dei debiti verso banche a breve (a ± b ± c)	3.430	- 198	4.799	2.976	4.264	3.122	3.810	- 5.983	3.356	- 1.567	- 1.490	3.589

CALCOLO DEL VAN

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Flusso di cassa di esercizio Residuale	-€ 53.441	€ 3.090	€ 8.255	€ 6.606	€ 8.076	€ 7.129	€ 8.020	€ 8.440	€ 8.003	€ 8.314	€ 8.639	€ 8.977
Tasso di attualizzazione (CMPC)	4,55%	4,36%	4,25%	4,13%	3,99%	3,82%	3,65%	3,80%	3,50%	3,34%	3,07%	2,46%
Valori attuali netti	-€ 51.117	€ 2.837	€ 7.285	€ 5.618	€ 6.642	€ 5.692	€ 6.241	€ 6.263	€ 5.871	€ 5.983	€ 6.191	€ 6.709

Van

€ 14.216

CALCOLO DEL TIR	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Flusso di cassa di esercizio Residuale	-€ 53.441	€ 3.090	€ 8.255	€ 6.606	€ 8.076	€ 7.129	€ 8.020	€ 8.440	€ 8.003	€ 8.314	€ 8.639	€ 8.977
TIR	7,59%											

Ammodernamento n. 2 campetti da calcetto, n. 1 campo da beach volley ed annesso bar_Borgo Marene

CALCOLO DSCR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12
Free cash flow to firm	€ 7.020	€ 5.393	10.391	€ 8.567	€ 9.854	€ 8.714	€ 9.402	€ 9.609	€ 8.947	€ 9.024	€ 9.101	€ 9.180
Quota Capitale			€									
Rimborso	€ 3.130	€ 3.288	€ 3.455	€ 3.630	€ 3.814	€ 4.007	€ 4.209	€ 4.423	€ 4.646	€ 4.882	€ 5.129	€ 5.388
Oneri Finanziari	€ 2.461	€ 2.303	€ 2.136	€ 1.962	€ 1.778	€ 1.585	€ 1.382	€ 1.169	€ 945	€ 710	€ 463	€ 203
Totale Rata Finanziamento	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591	€ 5.591
DSCR	1,26	0,96	1,86	1,53	1,76	1,56	1,68	1,72	1,60	1,61	1,63	1,64

DSCR medio

1,57

Il presente PEF previsionale è stato redatto sulla base dei dati contabili forniti dall'attuale gestore e dalle stime prudenziali effettuate e commentate nel PEF stesso.

Cuneo, 5 dicembre 2024

Roberta Schianchi

