



CITTÀ DI RENDE

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE 4 — LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, PATRIMONIO

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP) PER I
LAVORI DI**

**Riqualificazione ed efficientamento dell'impianto sportivo di Santo
Stefano/Arcavacata**

(Art. 41, Parte IV, Libro I e Allegato I.7, Sezione I, Art. 3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il Responsabile Unico del Progetto
ing. Carlo Consoli

SOMMARIO

1. Premessa
2. Descrizione dell'intervento
3. Prospetto CAPEX (investimento iniziale netto)
4. Prospetto OPEX (costi operativi annuali)
5. Stima dei ricavi annuali (rental + accessori)
6. Conto economico previsionale
7. Rendiconto finanziario — flussi di progetto (FCFO)
8. Sintesi conclusiva

1. PREMESSA

I dettagli che seguono compongono la relazione tecnica e l'analisi finanziaria (PEF) per il potenziamento del centro sportivo «Santo Stefano/Arcavacata 2026». La strategia mira a migliorare l'offerta sportiva ampliando i servizi con uno spogliatoio e servizi igienici dedicati al concessionario e perseguendo l'efficientamento energetico tramite relamping a LED e fonti rinnovabili per l'acqua calda sanitaria (ACS) e l'illuminazione. Il progetto persegue l'autonomia energetica e l'ottimizzazione degli spazi, escludendo interventi di edilizia invasiva. Si predilige l'uso di strutture prefabbricate e amovibili, installate a secco. Questa scelta garantisce la completa reversibilità dell'opera: al termine della concessione le strutture potranno essere rimosse o ricollocate, preservando integralmente il valore residuo del bene.

Il piano è calibrato su un orizzonte temporale di dieci anni ed è redatto secondo la metodologia definita dalla Ragioneria Generale dello Stato nella «Guida alla simulazione dei piani economico finanziari» e nel relativo modello per le operazioni di partenariato pubblico-privato con ricavi prevalenti da utenza, le cosiddette opere calde, disponibili sul portale PPP nella sezione «Materiale a supporto — Vademecum e casi studio». Il criterio di congruità del canone concessorio è quello indicato dalle Linee guida ANAC n. 9, adottate con delibera n. 318 del 28 marzo 2018 ed espressamente richiamate dalla Guida della Ragioneria: è congruo il canone che eguaglia il tasso interno di rendimento del progetto al costo medio ponderato del capitale, condizione in forza della quale il valore attuale netto di progetto è pari a zero e la remunerazione del concessionario coincide con quella di mercato per impieghi comparabili. Il modello determina tale valore in forma chiusa, in luogo della funzione di ricerca obiettivo prevista dal template originario.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede l'azzeramento dell'usura dei due campi da calcio a 5 attraverso la posa di nuovi manti in erba sintetica. A questo si aggiunge un potenziamento dei servizi con un modulo spogliatoio di fascia superiore (o doppia unità) e l'efficientamento energetico totale (LED e solare termico). Il progetto prevede, dunque, il mantenimento dei due campi da calcio a 5. L'investimento è ottimizzato attraverso l'uso dell'infopoint esistente (box in legno 6x6 m) e l'installazione di un modulo spogliatoio amovibile in Steel Frame. Il canone di concessione è fissato a euro 4.000,00 l'anno, alla luce degli adeguamenti ISTAT e della rivalutazione del potenziale di reddito del bene.

L'investimento complessivo ammonta a 110.000,00 euro e si compone del rifacimento dei manti in erba sintetica dei due campi (60.000,00 euro), di un modulo spogliatoio prefabbricato amovibile in doppia unità (35.000,00 euro), di un impianto solare termico per l'acqua calda sanitaria abbinato al relamping a LED (10.000,00 euro) e degli oneri di avvio per pratiche amministrative e promozione iniziale (5.000,00 euro). Il punto ristoro utilizza una struttura in legno già presente in loco, senza costo aggiuntivo. Si tratta di opere reversibili, che non comportano interventi edilizi invasivi e preservano l'integrità del bene pubblico. L'esecuzione è stimata in due o tre mesi e si concentra nell'anno zero, senza capitalizzazione di oneri finanziari; la gestione decorre dall'esercizio successivo.

L'investimento è ammortizzato con aliquota del 10 per cento annuo, pari a 11.000,00 euro l'anno. L'ammortamento è dunque integralmente assorbito nell'arco della concessione e il valore residuo contabile a scadenza è nullo: circostanza che, come si dirà, ha riflessi diretti sulla disciplina della riconsegna dei beni.

3. PROSPETTO CAPEX (INVESTIMENTO INIZIALE NETTO)

Si riporta di seguito il prospetto di investimento iniziale, a cui potrebbe aggiungersi l'apporto degli incentivi GSE: l'impianto solare termico può essere incentivato dal Conto Termico, con rimborso fino al 65 per cento della spesa ammissibile per la componente termica. Tali incentivi non sono computati nel piano, in senso prudenziale.

Voce di investimento	Importo stimato	Note e specifiche
Rifacimento dei manti	€ 60.000,00	Rimozione vecchio manto e posa nuovo sintetico
Modulo spogliatoio (2 unità)	€ 35.000,00	Unità potenziata o doppia per maggiore comfort — prefabbricato amovibile
Bar / Infopoint (6x6 m)	ESISTENTE	Già presente in loco, nessun costo CAPEX
Impianto solare + LED	€ 10.000,00	Risparmio stimato 80% su ACS e illuminazione campi
Lancio (pratiche/marketing)	€ 5.000,00	SCIA, oneri burocratici e pubblicità iniziale
CAPEX TOTALE	€ 110.000,00	

4. PROSPETTO OPEX (COSTI OPERATIVI ANNUALI)

Il prospetto include la manutenzione ordinaria dei campi, le utenze, le pulizie e la custodia, le assicurazioni, le

consulenze fiscali e gestionali, i tributi locali e il presidio gestionale. Il canone concessorio non è compreso nel totale ed è esposto separatamente nei prospetti che seguono.

Voce di costo annua	Importo stimato	Note e specifiche
Manutenzione ordinaria manti	€ 5.500,00	Cura dei manti (pulizia, spazzolatura, reintegro intaso)
Energia/acqua	€ 11.000,00	Al netto dell'autoproduzione solare
Pulizie, custodia e collaborazioni esterne	€ 6.600,00	
Assicurazioni RC/infortuni	€ 2.200,00	Coperture RC e infortuni (stima forfettaria)
Consulenze fiscali e gestionali	€ 2.750,00	Tenuta contabile, adempimenti fiscali e previdenziali, adempimenti in materia di lavoro e sicurezza
Direzione, prenotazioni e presidio (compensi)	€ 6.600,00	
Tributi locali e oneri fissi	€ 2.200,00	
TOTALE OPEX (escluso canone concessorio)	€ 36.850,00	

I costi di esercizio, pari a 36.850,00 euro annui a prezzi base, oltre al canone concessorio, sono esposti in forma analitica:

- manutenzione ordinaria dei manti (5.500,00 euro), comprensiva delle spazzolature e decompattazioni periodiche, del reintegro dell'intaso prestazionale e dei rammendi sulle due superfici;
- energia e acqua (11.000,00 euro), che tengono conto dell'illuminazione dei due campi nella quota prevalente delle ore di nolo nonché dei consumi idrici e di acqua calda sanitaria degli spogliatoi, al netto dell'apporto del solare termico, che riduce la spesa energetica ma non la azzerava;
- pulizie, custodia e collaborazioni esterne (6.600,00 euro), riferite a una struttura aperta al pubblico per gran parte dell'anno e dotata di spogliatoi e docce;
- assicurazioni di responsabilità civile e infortuni (2.200,00 euro);
- consulenze fiscali e gestionali (2.750,00 euro), per tenuta contabile, adempimenti fiscali e previdenziali e adempimenti in materia di lavoro e sicurezza;
- tributi locali e oneri fissi (2.200,00 euro);
- direzione, prenotazioni e presidio (6.600,00 euro), quale costo del presidio gestionale necessario alla replicabilità del piano.

5. STIMA DEI RICAVI ANNUALI (RENTAL + ACCESSORI)

I ricavi a regime sono stimati in 62.600,00 euro annui. La componente principale, pari a 57.600,00 euro, deriva dal nolo delle superfici ed è ricostruita in forma analitica: due campi, due ore medie di nolo al giorno per campo, tariffa oraria di 80 euro corrispondente a 8 euro a persona per dieci giocatori, 180 giorni di giocabilità all'anno. L'assunzione sui giorni di giocabilità è prudenziale, trattandosi di superfici scoperte esposte alle condizioni meteorologiche. I restanti 5.000,00 euro sono attribuiti ad attività accessorie quali eventi, sponsorizzazioni e centri estivi. Il piano incorpora, inoltre, un avviamento graduale, con ricavi all'80 per cento nel primo esercizio e al 90 per cento nel secondo, a fronte di costi di esercizio pieni sin dal primo anno.

RICAVI DELLA GESTIONE	
Numero campi	2
Ore medie di nolo al giorno per campo	2,0
Tariffa oraria (euro/ora)	80
Giorni di giocabilità all'anno	180
Ricavi accessori (eventi, sponsor, centri estivi)	5.000,00
Ricavi da nolo a regime	57.600,00
RICAVI TOTALI A REGIME	62.600,00

Fattore di avviamento anno 1	80,0%
Fattore di avviamento anno 2	90,0%

I vettori annui che seguono espongono l’elaborazione degli input a valori nominali. La componente variabile del canone (royalty sui ricavi eccedenti la soglia) non è attivata: la relativa riga è esposta a zero in tutti gli esercizi e la soglia, indicizzata, è pari ai ricavi a regime del piano.

Anno solare	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Anno di gestione (t)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fattore di indicizzazione (1+inflazione)^(t-1)		1,000	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,172	1,195
Fattore di avviamento ricavi		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
RICAVI											
Ricavi da nolo superfici		46.080	52.877	59.927	61.126	62.348	63.595	64.867	66.164	67.488	68.837
Ricavi accessori		4.000	4.590	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975
RICAVI TOTALI		50.080	57.467	65.129	66.432	67.760	69.115	70.498	71.908	73.346	74.813
COSTI OPERATIVI E CANONE											
OPEX (escluso canone, incl. costo figurativo direzione)		36.850	37.587	38.339	39.106	39.888	40.685	41.499	42.329	43.176	44.039
Canone concessorio fisso		4.000	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780
Soglia royalty indicizzata (pari ai ricavi a regime)		62.600	63.852	65.129	66.432	67.760	69.115	70.498	71.908	73.346	74.813
Canone variabile (royalty su eccedenza, non attivata)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CANONE CONCESSORIO TOTALE		4.000	4.080	4.162	4.245	4.330	4.416	4.505	4.595	4.687	4.780

6. CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

CONTO ECONOMICO PREVISIONALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ricavi della gestione	50.080	57.467	65.129	66.432	67.760	69.115	70.498	71.908	73.346	74.813
Costi operativi (OPEX)	-36.850	-37.587	-38.339	-39.106	-39.888	-40.685	-41.499	-42.329	-43.176	-44.039
Canone concessorio (fisso + royalty)	-4.000	-4.080	-4.162	-4.245	-4.330	-4.416	-4.505	-4.595	-4.687	-4.780
EBITDA (margine operativo lordo)	9.230	15.800	22.629	23.081	23.543	24.014	24.494	24.984	25.484	25.993
Ammortamenti	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000	-11.000
EBIT (reddito operativo)	-1.770	4.800	11.629	12.081	12.543	13.014	13.494	13.984	14.484	14.993
Oneri finanziari (interessi LS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato ante imposte	-1.770	4.800	11.629	12.081	12.543	13.014	13.494	13.984	14.484	14.993
IRES	0	-1.152	-2.791	-2.900	-3.010	-3.123	-3.239	-3.356	-3.476	-3.598
IRAP (su EBIT)	0	-187	-454	-471	-489	-508	-526	-545	-565	-585
UTILE NETTO	-1.770	3.461	8.384	8.711	9.043	9.383	9.729	10.082	10.443	10.810

7. RENDICONTO FINANZIARIO — FLUSSI DI PROGETTO (FCFO)

Il rendiconto espone i flussi di cassa operativi di progetto (FCFO), determinati come margine operativo lordo al netto delle imposte figurative unlevered, con l’investimento concentrato nell’anno zero; i flussi sono quindi attualizzati al costo medio ponderato del capitale.

RENDICONTO — FLUSSI DI PROGETTO (FCFO)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
EBITDA		9.230	15.800	22.629	23.081	23.543	24.014	24.494	24.984	25.484	25.993
Imposte figurative unlevered (IRES+IRAP su EBIT)		0	-1.339	-3.244	-3.371	-3.499	-3.631	-3.765	-3.902	-4.041	-4.183
Investimento (CAPEX)	-110.000										
FCFO — free cash flow operativo di progetto	-110.000	9.230	14.461	19.384	19.711	20.043	20.383	20.729	21.082	21.443	21.810
Fattore di attualizzazione al WACC	1,000	0,904	0,818	0,739	0,668	0,604	0,546	0,494	0,447	0,404	0,365
FCFO attualizzato	-110.000	8.345	11.822	14.328	13.173	12.111	11.136	10.240	9.416	8.659	7.964
FCFO attualizzato cumulato	-110.000	-101.655	-89.833	-75.505	-62.332	-50.221	-39.085	-28.845	-19.428	-10.769	-2.805
FCFO cumulato (non attualizzato)	-110.000	-100.770	-86.309	-66.925	-47.214	-27.171	-6.788	13.941	35.023	56.466	78.276

8. SINTESI CONCLUSIVA

OPERAZIONE E STRUTTURA FINANZIARIA	
Investimento (CAPEX)	110.000
Equity / Linea Senior	110.000 / 0
Leva finanziaria D/(D+E)	0,0%
Ku (CAPM unlevered) = WACC = Ke	10,60%
GESTIONE A REGIME (anno 3)	
Ricavi totali	65.129
EBITDA	22.629
Utile netto	8.384
REDDITIVITÀ E SOSTENIBILITÀ (10 anni)	
TIR di progetto	10,06%
VAN di progetto (al WACC)	-2.805
Differenziale TIR-WACC	-0,54 p.p.
TIR dell'azionista / VAN dell'azionista (al Ke)	10,06% / -2.805
Payback semplice / attualizzato (anni)	6,33 / n.r. (oltre la durata)
CANONE CONCESSIONARIO E CONGRUITÀ	
Canone fisso a base di gara	4.000
Canone medio annuo (nominale)	4.380
Valore attuale dei canoni per l'ente (al WACC)	25.810
Incidenza canone su ricavi / su EBITDA (a regime)	6,4% / 18,4%
CANONE FISSO DI CONGRUITÀ — durata 10 anni	3.397
Canone di congruità per durate alternative	9 anni: 1.517 — il canone congruo si azzera fra le durate di otto e nove anni e per durate inferiori diviene negativo; stima in forma chiusa, prudenziale sulle durate brevi
ESITO DELLA VERIFICA DI CONGRUITÀ	EQUILIBRIO

Il canone posto a base di gara (4.000,00 euro annui, indicizzato) è superiore al canone di congruità decennale (3.397,00 euro), sicché la gestione non consente extraprofitti al concessionario. Il valore attuale netto di progetto, negativo per 2.805,00 euro (circa il 2,5 per cento dell'investimento), trova compensazione nel carattere prudenziale delle ipotesi: i 180 giorni annui di giocabilità, la mancata valorizzazione degli incentivi del Conto Termico e l'omessa modellazione del riporto delle perdite fiscali del primo esercizio. L'esito della verifica di congruità è di equilibrio.