



CITTÀ DI RENDE

PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE ECONOMICO – FINANZIARIO

ATTESTAZIONE SUL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Concessione della gestione dell'impianto sportivo comunale «Santo Stefano/Arcavacata» — riqualificazione ed efficientamento dell'impianto e successiva gestione decennale — piano economico-finanziario a base di gara

1. Oggetto e finalità dell'attestazione

Il sottoscritto dott. Antonio Infantino, Dirigente del settore economico-finanziario dell'ente, ha esaminato il piano economico-finanziario (di seguito, il «PEF») relativo alla concessione della gestione dell'impianto sportivo comunale «Santo Stefano/Arcavacata», predisposto dal Settore 4 — Lavori pubblici, manutenzioni, patrimonio — nell'ambito del documento di indirizzo alla progettazione redatto ai sensi dell'articolo 41 e dell'Allegato I.7 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (responsabile unico del progetto: ing. Carlo Consoli). La presente attestazione è resa a supporto della determinazione delle condizioni economiche della concessione da porre a base di gara e ha ad oggetto la conformità metodologica del piano, la sua coerenza interna, la ragionevolezza delle ipotesi assunte, l'equilibrio economico-finanziario della gestione e la congruità del canone concessorio.

2. Piano esaminato e metodologia

Il PEF ha ad oggetto la riqualificazione e l'efficientamento dell'impianto — rifacimento dei manti in erba sintetica dei due campi da calcio a cinque, modulo spogliatoio prefabbricato amovibile, impianto solare termico per l'acqua calda sanitaria con relamping a LED, oneri di avvio — e la successiva gestione per un orizzonte di dieci anni, con investimento concentrato nell'anno di avvio e gestione decorrente dall'esercizio successivo. Il piano 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 (c.d. opere calde). 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 e richiamate dalla Guida: 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 nullo e la remunerazione del concessionario coincide con quella di mercato per impieghi comparabili.

3. Principali grandezze e ipotesi del piano

Le grandezze e le ipotesi fondamentali del piano sono le seguenti:

- investimento complessivo di euro 110.000,00, interamente sostenuto nell'anno di avvio (rifacimento dei manti: euro 60.000,00; modulo spogliatoio in doppia unità: euro 35.000,00; impianto solare termico e relamping a LED: euro 10.000,00; oneri di avvio: euro 5.000,00), ammortizzato con aliquota del 10 per cento annuo e valore residuo contabile nullo alla scadenza;
- ricavi a regime di euro 62.600,00 annui, di cui euro 57.600,00 da nolo delle superfici (due campi, due ore medie di nolo giornaliero per campo, tariffa oraria di euro 80,00, 180 giorni di giocabilità l'anno) ed euro 5.000,00 da attività accessorie, con avviamento graduale della gestione (ricavi all'80 per cento nel primo esercizio e al 90 per cento nel secondo, a fronte di costi pieni sin dal primo anno);
- costi operativi a prezzi base di euro 36.850,00 annui, oltre al canone concessorio, esposti in forma analitica per sette voci (manutenzione ordinaria dei manti; energia e acqua; pulizie, custodia e collaborazioni esterne; assicurazioni; consulenze fiscali e gestionali; tributi locali e oneri fissi; direzione, prenotazioni e presidio);
- canone concessorio annuo fisso di euro 4.000,00, indicizzato; la componente variabile (royalty) prevista dallo schema di modello non è attivata ed è esposta a zero in tutti gli esercizi;
- modello nominale con inflazione al 2 per cento annuo; assenza di indebitamento; costo medio ponderato del capitale (WACC) pari al 10,60 per cento; imposizione IRES e IRAP con aliquota marginale complessiva del 27,9 per cento sul reddito operativo, senza riporto delle perdite fiscali.

4. Verifiche svolte

Ai fini della presente attestazione sono state svolte le seguenti verifiche:

- riscontro della coerenza interna dei prospetti (vettori annui di ricavi e costi, conto economico previsionale, rendiconto dei flussi di progetto, attualizzazione), con verifica della corretta derivazione dei valori dalle ipotesi di base;
- ricalcolo integrale e indipendente, mediante autonomo modello di calcolo, dei flussi di cassa operativi di progetto, degli indicatori di redditività e sostenibilità e del canone di congruità;
- esame della ragionevolezza e della prudenzialità delle ipotesi, avuto riguardo alla natura dell'impianto (superfici scoperte) e alle condizioni della domanda locale;
- verifica della conformità della metodologia adottata alla Guida della Ragioneria generale dello Stato e alle Linee guida ANAC n. 9.

5. Risultanze

Il ricalcolo ha confermato integralmente le risultanze esposte nel piano: tasso interno di rendimento di progetto pari al 10,06 per cento; valore attuale netto al WACC negativo per euro 2.805,00; differenziale fra TIR e WACC negativo per 0,54 punti percentuali; tempo di recupero dell'investimento (payback semplice) di 6,33

anni, interno alla durata della concessione; valore attuale dei canoni in favore dell'ente pari a euro 25.810,00; canone medio annuo nominale di euro 4.380,00; margine operativo lordo positivo sin dal primo esercizio e utile netto positivo dal secondo. Il canone di congruità sulla durata decennale è stimato dal piano, in forma chiusa, in euro 3.397,00; il ricalcolo iterativo condotto dal sottoscritto colloca il valore in circa euro 3.430,00 e conferma così il carattere prudenziale della stima in forma chiusa — coerente con quanto il piano stesso dichiara per le durate più brevi — senza effetti sulle conclusioni.

Il canone posto a base di gara (euro 4.000,00) risulta superiore al canone di congruità: la gestione non consente extraprofitti al concessionario e il contenuto scostamento negativo del valore attuale netto (circa il 2,5 per cento dell'investimento) trova adeguata compensazione nel carattere prudenziale delle ipotesi, fra cui: i 180 giorni annui di giocabilità assunti per superfici scoperte; la mancata valorizzazione degli incentivi del Conto Termico GSE, pure astrattamente attivabili su parte dell'investimento; l'omessa modellazione del riporto delle perdite fiscali del primo esercizio, che comprime i flussi netti attesi.

6. Attestazione

Tutto ciò premesso, ai fini della determinazione delle condizioni economiche da porre a base di gara, si attesta che il piano economico-finanziario esaminato:

- a) è redatto secondo una metodologia conforme alla Guida della Ragioneria generale dello Stato per le operazioni di partenariato pubblico-privato con ricavi prevalenti da utenza e alle Linee guida ANAC n. 9;
- b) è internamente coerente e fondato su ipotesi ragionevoli e improntate a prudenza;
- c) evidenzia l'equilibrio economico-finanziario della gestione sull'orizzonte decennale della concessione;
- d) espone un canone concessorio a base di gara — euro 4.000,00 annui, indicizzato — non inferiore al canone di congruità determinato secondo il criterio ANAC e, pertanto, congruo nell'interesse dell'ente.

La presente attestazione si fonda su dati previsionali, per loro natura caratterizzati da incertezza in quanto dipendenti da eventi futuri; essa non costituisce garanzia del conseguimento dei risultati attesi, né attività di revisione legale dei conti ai sensi del decreto legislativo n. 39 del 2010, né asseverazione ai sensi dell'articolo 193 del decreto legislativo n. 36 del 2023, non ricorrendone i presupposti, trattandosi di piano predisposto dall'amministrazione e posto a base di gara.

Rende, 29 luglio 2026



Il Dirigente del Settore Finanziario
dott. Antonio Infantino