



**RSM Società di Revisione e  
Organizzazione Contabile S.p.A.**

Via Meravigli 7 – 20123 Milano

T +39 02 83421490

F +39 02 83421492

*Relazione di Asseverazione del Piano economico – finanziario  
ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D. Lgs. 50/2016 per*

**"Ipotesi di riqualificazione degli impianti sportivi calcistici di Montevarchi"**

**PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO – PRIVATO**

**PROPONENTE:**

**COSTITUENDA ATI**

*Aquila 1902 Montevarchi A.S.C.D. (Mandataria Capofila)*

*Saporito Gerardo Costruzioni S.r.l. (Mandante)*

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
**AUDIT | TAX | CONSULTING**

RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Società per azioni / Capitale Sociale di Euro 1.100.000,00 i.v.  
C.F. e P.IVA 01889000509  
Sede legale: Via Meravigli 7 – 20123 Milano  
REA MI 2055222 / Registro dei Revisori Contabili 155781

*Spett.li*

Aquila 1902 Montevarchi A.s.c.d.

Via A. Gramsci, 19 – 52025 Montevarchi (AR)

Codice fiscale / P. Iva: 01896860515

Saporito Gerardo Costruzioni S.r.l.

Via G. Leopardi, 31 – 52025 Montevarchi (AR)

Codice fiscale / P. Iva: 01714420518

Firenze, 26 novembre 2019

Oggetto: Asseverazione Piano Economico Finanziario relativo al progetto di "*Ipotesi di riqualificazione degli impianti sportivi calcistici di Montevarchi*" – da realizzarsi in *Partenariato pubblico privato*, ai sensi dell'art. 183, comma 15, D. Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni (d'ora in poi denominato il "Progetto").

\* \* \*

In relazione all'intervento in oggetto nonché alla relativa documentazione e ai dati che ci avete presentato, vi facciamo presente quanto segue.

**PREMESSO CHE:**

- i Vostri tecnici hanno predisposto un piano economico-finanziario del "Progetto" (d'ora in poi denominato "PEF") allegato alla presente;
- è stato conferito mandato alla nostra Società RSM Società di Revisione ed Organizzazione Contabile S.p.A. (d'ora in poi denominata "RSM") per la asseverazione del PEF di cui al punto precedente al fine esclusivo di:
  - verificare l'integrità logica, la coerenza e l'accuratezza di formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;
  - confermare se il PEF è in linea con i Principi Contabili Italiani e con la normativa italiana fiscale vigente;
  - verificare la coerenza degli *output* con le assunzioni di base.

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

a seguito della verifica effettuata, la sottoscritta società di revisione assevera l'allegato Piano economico-finanziario e attesta che lo stesso:

- presenta integrità logica, coerenza e accuratezza delle formule, algoritmi, calcoli e macro contenuti nel PEF;

- è in linea con i Principi Contabili Italiani emessi dal "Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili" e dall'"Organismo Italiano di Contabilità";
- è in linea con la normativa italiana fiscale vigente;
- prevede esborsi da parte dell'amministrazione aggiudicatrice, che liquiderà, in ipotesi annualmente, un canone di riequilibrio pari ad Euro 83.000,00 per l'intera durata del Progetto;
- risulta coerente nel suo complesso sulla base:
  - della durata della concessione, pari a 20 anni;
  - dell'importo dei lavori, pari a € 1.181.468 IVA esclusa;
  - del valore complessivo dell'investimento, pari a € 1.376.908 IVA esclusa;
  - dei costi, dei ricavi e delle tempistiche ipotizzate, nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base;
  - delle modalità di adeguamento di costi e ricavi, che vengono calcolati puntualmente nel primo triennio dopo di che vengono sviluppati linearmente sulla base del tasso di inflazione stimato;
  - del meccanismo di ammortamento delle opere, in base al quale il valore residuo al termine della concessione risulta pari a zero;
  - della struttura finanziaria e dei profili di bancabilità, dimostrata dall'analisi dei principali indicatori di sostenibilità finanziaria (DSCR);
  - del costo medio ponderato del capitale (WACC);
  - degli indicatori di redditività (VAN e TIR).

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, RSM si è basata su assunzioni, ipotesi, dati e documentazione relativi al Progetto da voi forniti.

RSM, pertanto, non assume alcuna responsabilità circa la veridicità e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

Si sottolinea come i dati prospettici inseriti nel PEF, essendo basati su stime, sono caratterizzati da elementi soggettivi ed in particolare dalla connaturata rischiosità che eventi preventivati dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre possono verificarsi eventi non prevedibili al tempo della loro preparazione.

Di conseguenza, potrebbero verificarsi scostamenti tra valori preventivati e valori consuntivati; non siamo in grado, dunque, di esprimere giudizi in merito al grado di coincidenza dei dati previsionali con quelli che saranno effettivamente da Voi conseguiti nel tempo.

Il nostro mandato non include la fornitura di consulenza legale, pertanto RSM non assume alcuna responsabilità di natura legale relativamente a problematiche legate alla bozza di convenzione o di interpretazione contrattuale. Tutti i commenti e le verifiche fornite sopra si riferiscono al PEF così come allegato alla presente e cessano di essere valide in caso di successive modifiche del PEF.

La presente relazione di asseverazione non dovrà intendersi in nessun modo come un impegno delle banche a finanziare il progetto.

La presente asseverazione è resa alle vostre società con l'espresso avvertimento che:

- la nostra società non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce alcuna attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della Vostra proposta, di competenza della Pubblica Amministrazione promotrice.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti

RSM Società di Revisione e  
Organizzazione Contabile S.p.A.



Massimo Innocenti  
(Revisore Legale)

Allegati:

1. Relazione tecnica, economica e gestionale datata 19 novembre 2019;
2. Dossier economico;
3. Conto economico prospettico 2019 – 2038;
4. Situazione patrimoniale prospettica 2019 – 2038;
5. Cash Flow prospettico 2019 – 2038;
6. Simulazione senza contributo prospettico 2019 – 2038.

---

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI**

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---



# IMPIANTI SPORTIVI CALCISTICI DI MONTEVARCHI

## IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE

---

***RELAZIONE TECNICA, ECONOMICA E  
GESTIONALE***

---

**MONTEVARCHI (AR)**

**19 NOVEMBRE 2019**



---

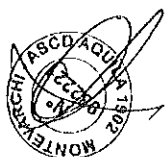
# AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

## INDICE

1. PREMESSA - VARIANTI ALLA PROPOSTA DELL'11 NOV.2018 E SUCC. INTEGRAZIONI	3
2. SOGGETTO PROPONENTE	4
3. DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ SPORTIVE DI AQUILA 1902 MONTEVARCHI	6
4. OBIETTIVI DELLA PROPOSTA	10
5. SINTESI DELLA PROPOSTA E TEMPI DI ATTUAZIONE	11
6. MODELLO DI GESTIONE PROPOSTO	15
7. CARATTERISTICHE DEL SERVIZI E DELLA GESTIONE	16
8. FATTIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ	20



---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

### 1. PREMESSA - VARIANTI ALLA PROPOSTA DELL'11 NOV.2018 E SUCC. INTEGRAZIONI

In seguito agli incontri e agli scambi intercorsi con l'Amministrazione comunale (AC) da maggio 2019, i proponenti hanno apportato alcune modifiche alla proposta presentata a novembre 2018.

Si riportano, in estrema sintesi, le **VARIANTI** al progetto consegnato a novembre scorso dal costituendo RTI Aquila 1902 Montevarchi – Consorzio Ercole:

- a) La prima modifica riguarda la realizzazione dei lavori: i lavori afferenti lo Stadio Brilli – Peri saranno realizzati direttamente dall'AC tramite appalto integrato e costi a carico della stessa AC; le restanti attività, compresa la progettazione tecnica definitiva ed esecutiva dello stesso Stadio nonché, ovviamente, la gestione ventennale di tutti gli impianti oggetto dell'avviso, compresa la manutenzione straordinaria, saranno a carico del costituendo RTI;
- b) Il costituendo RTI è stato modificato: considerate le mutate condizioni dal novembre 2018 ad oggi, il Consorzio Ercole è uscito dal raggruppamento ed è stato sostituito da un'altra impresa operante nel settore edile, la SAPORITO GERARDO COSTRUZIONI SRL (v. infra);
- c) Anche lo schema giuridico di riferimento è cambiato: in luogo dell'operazione in leasing, l'RTI presenta una proposta sostanzialmente in linea con l'art.183, c.15, d.lgs 50/2016 smi ("*Finanza di progetto*");
- d) Ulteriore conseguenza è la modifica dello schema finanziario: la copertura finanziaria dell'investimento sarà assicurata, in parte, da un mutuo erogato da ICS a carico del concessionario e, in parte, con mezzi propri (equity) del concessionario.

Di seguito, il dettaglio della PROPOSTA completa di tutti gli aspetti ancorché invariati rispetto alla precedente versione



---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

### 2. SOGGETTO PROPONENTE

Il costituendo RTI proponente è costituito da:

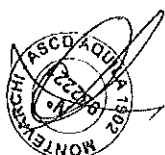
1. **A.S.C. D. AQUILA 1902 MONTEVARCHI** con sede legale in Montevarchi (AR), via Antonio Gramsci, n. 19, P.IVA 01896860515; la più antica società di calcio dilettantistico della Toscana, per il cui profilo si rimanda al successivo par.3.

Come accennato in premessa, il precedente partner dell'RTI, Consorzio Ercole di Bergamo, si è ritirato per le mutate condizioni di contesto che hanno condotto all'utilizzo di un nuovo istituto giuridico (passaggio da "leasing in costruendo" a "finanza di progetto"); tali tipologie di operazioni non rientrano tra quelle di interesse del Consorzio che, pertanto, ha deciso di rinunciare.

Al suo posto, come mandante dell'RTI, è subentrata la

2. **SAPORITO GERARDO COSTRUZIONI S.R.L.** con sede legale in Montevarchi (AR), via Giacomo Leopardi, n. 31, Codice fiscale e P.IVA 01714420518. L'azienda SAPORITO COSTRUZIONI nasce da una decennale esperienza nel campo delle ristrutturazioni e manutenzione degli immobili, realizzando anche nuove costruzioni.

Il nome Saporito è sinonimo di disponibilità, competenza e professionalità nel settore edile, grazie anche alla preparazione e alla serietà dell'intero personale dell'azienda. L'impresa è certificata con un sistema di qualità ISO 9001:2008 e possiede l'attestazione SOA, pertanto garantisce materiali di massima sicurezza e alta qualità. SAPORITO COSTRUZIONI è in possesso dell'attestato CAT. OG 1 CLASSE IV. Ciò ha permesso di partecipare a gare d'appalto per lavori pubblici per il Comune di Montevarchi, Terranuova B.ni, Loro Ciuffenna e Bucine, tra cui "L'adeguamento alle nuove normative per la Scuola Media Petrarca di Montevarchi", e il "Rifacimento RSA di Terranuova B.ni" oltre a lavori per il Comune di Bucine.



I soggetti coinvolti hanno i requisiti per gestire le attività sportive menzionate nel bando nel rispetto degli standard previsti dai Regolamenti<sup>1</sup> della Federazione Nazionale Dilettanti (FND), oltre a vantare una esperienza pluriennale in questo settore e in questo contesto locale.

Secondo le caratteristiche dell'RTI **verticale** (art 48 d.lgs 50/2016 smi), il ruolo della SAPORITO COSTRUZIONI riguarda la realizzazione di parte dei lavori edili mentre la

---

<sup>1</sup> In tal caso, il riferimento è al Regolamento Standard approvato dalla CISEA in data 28/11/2013 per la realizzazione di campo in erba "artificiale" destinato ad ospitare i campionati FIGC e LND fino alla serie D e SGS



---

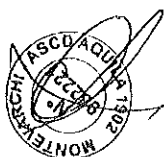
## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

realizzazione delle categorie prevalenti e soprattutto la gestione degli impianti sarà in carico ad Aquila Montevarchi/società di progetto che ricorrerà all'avvalimento o appalterà i lavori a terzi secondo principi di trasparenza e rotazione; pertanto, in questa sede, saranno illustrate soprattutto le caratteristiche del soggetto gestore, le sue esperienze e le caratteristiche dei servizi che intende proporre all'Amministrazione comunale.

È facoltà dell'RTI, prima della firma del contratto di concessione, optare per la costituzione di una società di progetto che sia la firmataria del suddetto contratto e titolare dei diritti e obblighi nei confronti dell'Amministrazione concedente.



---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

### 3. DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ SPORTIVE DI AQUILA 1902 MONTEVARCHI

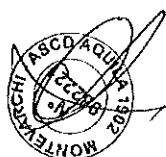
#### Storia e premesse

La A.S.C.D. Aquila 1902 Montevarchi è una Associazione Sportiva Calcio Dilettantistica. Dopo il fallimento della vecchia società militante in Eccellenza nel 2010/2011, la società è ripartita dalla seconda categoria.

Nella stagione 2011-12 l'altra società cittadina, denominata Audax Montevarchi, militante in seconda categoria, si rese disponibile a raccogliere testimone ed eredità (sportiva) della vecchia Aquila e, pertanto, divenne la prima squadra, acquisendo subito la (storica) denominazione di "Club Sportivo Aquila 1902 di Montevarchi" e gettando le basi per il rilancio del calcio cittadino.

La A.S.C.D. Aquila 1902 Montevarchi è stata fondata nel 1902 e da allora non ha mai conosciuto interruzioni di attività, nemmeno negli anni del periodo bellico. Punta massima della società è stato il periodo degli storici campionati disputati in Serie C1 e in Serie C2 per oltre venti anni.

Nel 2010 la stagione, dopo una lunga agonia di sconfitte ed un colossale tracollo in classifica, terminò con la retrocessione dopo i play-out: pareggiando l'andata per 0-0 e perdendo il ritorno per 3-0 contro l'Orvietana, il Montevarchi scese, per la prima volta nella sua storia, in Eccellenza Toscana. Oggi quella nuova società nella stagione 2016-2017, con quattro giornate di anticipo, conquista la promozione in Serie D, che mancava da ben sei anni. Il 10 maggio 2017 allo stadio "Bozzi" delle due strade di Firenze vince la Supercoppa di Eccellenza nel triangolare contro Seravezza, e Baldaccio Bruni di Anghiari. Formazione rosso blu composta principalmente da calciatori del Valdarno, quasi tutti cresciuti nel settore giovanile. È proprio il settore giovanile il fulcro della nostra attività, incentrata sulla crescita e il miglioramento tecnico, tattico e agonistico dei piccoli atleti, ma anche sulla loro maturazione caratteriale e sociale. Nel corso degli anni, grazie ad investimenti mirati, ad oculute scelte relative alla conduzione tecnica del Settore Giovanile ed all'allestimento di un'ottima rete scouting, il vivaio del Montevarchi è arrivato a contare più di 400 tesserati e ad ottenere i titoli sportivi più importanti per quanto concerne l'attività dilettantistica. Il Montevarchi Calcio, ad oggi, e grazie all'opera di ricostruzione operata dall'attuale Proprietà, dettata dalla passione e dall'affetto per la città, è una delle realtà più importanti del panorama calcistico toscano dilettantistico.



---

# AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

## Struttura organizzativa

La forma giuridica è quella di Associazione sportiva calcio dilettantistica. Il presidente attuale, Angelo Livi, è in carica dal giugno 2015. L'Associazione è sostenuta da un gruppo di imprenditori locali. L'organo decisionale è affidato a un consiglio direttivo composto da 12 consiglieri, fra soci finanziatori e tecnici, che gestisce l'andamento dell'A.S.D. L'insieme dei Soci sovrintende al regolare svolgimento dell'attività societaria dettando le linee guida generali, gli obiettivi sportivi stagionali e fissando il budget economico per la costruzione dell'impianto tecnico delle varie squadre. All'interno del consiglio direttivo sono stati nominati gruppi di lavoro più ristretti per seguire, quotidianamente, le varie attività e verificare il rispetto e l'applicazione delle direttive del consiglio stesso. Sono stati nominati due vice- presidenti uno con delega alla prima squadra e uno con delega al settore giovanile.

Le attività di coordinamento logistico, amministrativo, contabile e federale sono svolte dalla Segreteria Generale ed è costituita da quattro collaboratori: un segretario Generale con delega alla Prima Squadra, un segretario Settore Giovanile, un segretario Amministrativo ed una segretaria per le attività relative al Calcio Femminile.

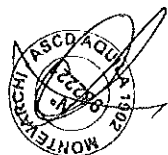
## Struttura tecnica

L'organizzazione tecnica è affidata ad un Direttore Area Tecnica che si occupa dell'organizzazione generale, sia della Prima Squadra, sia del Settore Giovanile, sia dell'Attività di Base; a lui spetta anche la scelta dei calciatori, della guida tecnica, dello staff tecnico e dell'organizzazione logistica degli allenamenti della Prima Squadra e della Juniores.

Le attività del Settore Giovanile e della Scuola Calcio sono svolte dai tre responsabili del Settore Giovanile. Importante è anche la tessitura di rapporti con le varie famiglie dei piccoli calciatori che creano un indotto societario di oltre millecinquecento persone coinvolte. La società è vicina alle famiglie ed ai piccoli calciatori investendo sul servizio pulmino che solleva i genitori dall'accompagnare e ritirare i ragazzi dagli allenamenti grazie ad un investimento corposo sui mezzi di trasporto, sugli autisti e sui vari costi di manutenzione.

L'attività del Dipartimento Femminile è gestita da un Direttore Generale che si occupa dell'attività di coordinamento generale, da un Direttore Sportivo che si occupa della selezione delle calciatrici e da una Team Manager che svolge tutte le operazioni di raccordo fra Società e Calciatrici.

La gestione degli impianti sportivi, sede degli allenamenti delle rispettive squadre, è coordinata da un Responsabile Impianti che si occupa, insieme all'ausilio della squadra custodi formata da dieci collaboratori, di curare i vari manti erbosi, della pulizia degli spogliatoi, dello stoccaggio dell'insieme del materiale sportivo e del coordinamento dei vari BAR dislocati nell'insieme degli impianti sportivi utilizzati.



---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

L'attività della società è divisa in quattro settori principali:

- 1) Prima Squadra e Juniores
- 2) Settore Giovanile
- 3) Squadra Femminile
- 4) Scuola Calcio

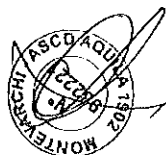
Il Settore Giovanile gestisce quattro categorie: Allievi A 2002, Allievi B 2003, Giovanissimi A 2004, Giovanissimi B 2005, Esordienti A 2006, Esordienti B 2007

La Scuola Calcio si estende dal 2008 al 2013.

La Prima Squadra, iscritta al campionato di Serie D, ha una rosa di 22 calciatori, oltre a alcuni atleti della Juniores che stabilmente si aggregano agli allenamenti, che sono 6 a settimana. Quattro invece sono gli allenamenti per la Juniores (composta da 20 calciatori), che partecipa al campionato Nazionale Juniores serie D. Tre sono gli allenamenti per la squadra Femminile che disputa il campionato di Eccellenza Femminile girone A composta a una rosa di 25 calciatrici.

Altre figure professionali e collaborazioni:

- 1 fisioterapista / massaggiatore,
- 3 preparatore dei portieri,
- 2 preparatore atletico,
- 1 medico sociale.



#### **Struttura tecnica Settore Giovanile e Scuola Calcio**

Le squadre iscritte ai campionati (tutti provinciali) sono le seguenti:

Anno	Squadra	N. tesserati
2002	Allievi A	17
2003	Allievi B	21
2004	Giovanissimi A	20
2005	Giovanissimi B	27
2006	Esordienti A	43
2007	Esordienti B	42
2008	Pulcini II anno - 5 squadre	60
2009	Pulcini I anno - 2 squadre	37
2010	Primi calci - 4 squadre	39
2011	Primi calci	27
2012/13	Piccoli Amici	36

---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

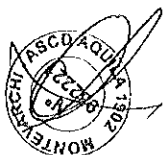
### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

Le squadre svolgono da un minimo di 2 ad un massimo di 3 sedute di allenamento alla settimana.

I numeri degli addetti ai lavori:

- 25 Allenatori Qualificati con Patentino Federale;
- 55 Allenatori Totali;
- 24 Squadre;
- 4 Segreteria;
- 5 Autisti;
- 9 Custodi;
- 415 Ragazzi SGS;
- 80 Atleti Dilettanti;
- 30 Calciatrici;
- 7 Impianti utilizzati.

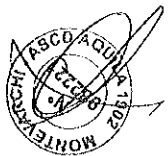


#### Impianti e strutture sportive attualmente utilizzate

In base all'accordo vigente con l'Amministrazione comunale (convenzione con lo stadio di Mercatale e utilizzo degli impianti Antistadio e Stadio Comunale Brilli Peri) la ASCD svolge le attività sportive, oltre ad occuparsi della apertura e chiusura degli impianti, del mantenimento delle strutture per conto del Comune.

Gli impianti e strutture attualmente utilizzati dalla A.S.C.D. Aquila 1902 Montevarchi sono:

- Stadio Comunale "G. Brilli Peri" di Montevarchi, dove si disputano le partite della 1° Squadra, della Juniores e del Femminile;
- Antistadio di Montevarchi, dove si disputano le partite e gli allenamenti delle squadre del settore giovanile e del Femminile;
- Stadio Comunale di Mercatale Valdarno, dove si disputano le partite e gli allenamenti delle squadre su campi ridotti, le partite della Juniores e del Femminile quando queste coincidono con le partite della prima Squadra;
- Campo sportivo di Loro Ciuffenna, dove si svolgono gli allenamenti della prima Squadra e della Juniores.
- Stadio Comunale di Laterina, dove si svolgono allenamenti e partite del settore giovanile;
- Campo sportivo di San Leolino, dove si svolgono allenamenti del settore giovanile;
- Campino Zorba (ex Gill), dove si svolgono allenamenti e partite del settore giovanile.



---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

### 4. OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

Il presente progetto ha come finalità generale quella del risanamento complessivo degli impianti dello Stadio Brilli Peri, dell'Antistadio e del campo sportivo di Mercatale Valdarno nonché il mantenimento dell'agibilità ai fini sportivo agonistici ed il mantenimento dell'agibilità ai fini del pubblico spettacolo e TULPS.

Come ormai in molti contesti simili, gli impianti sportivi svolgono un ruolo determinante nella qualificazione della capacità del contesto locale di erogare servizi, di garantire potenziale benessere, di accompagnare la società civile nella sua imprenditorialità per creare occasioni di svago ma, allo stesso tempo, di proposta di vita sana e del benessere.

La proposta che qui viene presentata rispecchia questa impostazione ma, sicuramente, con uno spirito contemporaneo di cooperazione fra soggetto privato e sistema pubblico. Infatti, anche seguendo la impostazione delle recente normativa sugli stadi (L.417/2013, d.lgs 50/2017), la ASDC Aquila ha inteso farsi promotrice di un progetto che preveda la modernizzazione sia degli impianti che della loro gestione.

La normativa citata, infatti, prevede -anche per i piccoli impianti - tutta una serie di agevolazioni, finalizzate a valorizzarne la redditività al fine di promuovere lo sport e il benessere, favorire la presenza di giovani, creare occasioni di lavoro aggiuntive.

Il progetto che segue vuole avviare un percorso virtuoso di partnership pubblico privata che, rafforzando le potenzialità imprenditoriali dell'attività dell'Aquila 1902 Montevarchi e sempre nell'ottica del pubblico interesse, permetta al sistema locale di avere a disposizione in un futuro prossimo

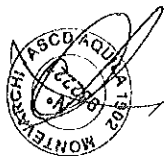
- Uno stadio rinnovato, efficiente e redditizio, realizzato direttamente dal Comune
- Un campo di allenamento e di attività per la scuola calcio adeguato e attrezzato, capace di attirare giovani, amatori e di diffondere la cultura sportiva e l'etica dello sport
- Un sistema di servizi per la qualità della vita che potranno essere anche oggetto di interesse per altri soggetti che agiscono sul territorio (scuole, associazioni sportive, associazioni amatoriali)
- Un programma costante e concordato di manifestazioni sportive e di sensibilizzazione per la cultura del corpo e dello sport, come base della salute individuale e della vita sana
- Un sistema di servizi fruibile anche in periodo estivo per il completamento dell'infrastruttura turistica, anche a servizio di altre squadre di calcio o di altre attività sportive.

---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---



È chiaro che, con questa nuova impostazione di realizzazione dei lavori afferenti lo Stadio direttamente dal Comune, sarà necessario uno stretto coordinamento e collaborazione con l'AC per assicurare il rispetto dei tempi e degli obiettivi sopra descritti.

### 5. SINTESI DELLA PROPOSTA E TEMPI DI ATTUAZIONE

Come sopra illustrato, il presente progetto ha come obiettivo generale il risanamento complessivo dei tre impianti proposti nel bando, conferendo a ciascuno di essi una funzione ed un livello diverso secondo lo scopo di utilizzo del gestore sportivo.

Per quanto riguarda in particolare i lavori relativi allo Stadio Brilli-Peri, questi saranno realizzati direttamente dal Comune che rimarrà quindi responsabile dei risultati delle opere.

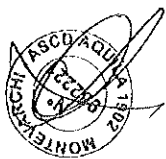
Per dettagli, si rinvia alla relazione tecnica.

Per quanto riguarda i costi dell'intervento, si riporta, di seguito, il computo come risultante dal **Quadro Economico**



# AQUILA 1902 MONTEVARCHI

## PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO




### QUADRO ECONOMICO - RTI

<b>A Lavori</b>	
A.1 Lavori soggetti a ribasso	1.147.055,91
A.2 Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso 3%)	34.411,68
<b>Totale A</b>	<b>1.181.467,59</b>
<b>B Somme a disposizione - Spese tecniche</b>	
B.1 Spese tecniche in fase progettuale (Progetto preliminare)	15.000,00
B.2 Spese tecniche in fase progettuale (Progetto definitivo)	60.000,00
B.3 Spese tecniche in fase progettuale (Progetto esecutivo)	15.000,00
B.4 Incassa su somme in appalto	3.600,00
B.5 Spese sostenute dal Proponente per la predisposizione della Proposta (oltre B.1. e relativa quota parte di B.4)	20.000,00
<b>Totale B</b>	<b>113.600,00</b>
<b>C Somme a disposizione - altre</b>	
C.1 Spese tecniche in fase esecutiva DL	8.000,00
C.2 Spese tecniche in fase esecutiva CSE	7.000,00
C.3 Collaudi tecnici e amministrativi	15.000,00
C.4 Attività di verifica e validazione progetti (artt. 26 e 27 del D.Lgs. 50/2016)	5.000,00
C.5 Supporto al RUP	5.000,00
C.6 Contribuzione AVCP	600,00
C.7 Spese di pubblicità tegate ante e post gara	2.000,00
C.8 Oneri a disposizione della stazione appaltante, compresi gli oneri per la valutazione	14.000,00
C.9 Spese accatastamento e per acquisizione autorizzazioni Enti di controllo	2.000,00
C.10 Certificazione energetica	1.500,00
C.11 Oneri omologazione e ottenimento pareri	10.000,00
C.12 Incassa su somme a disposizione	1.740,00
C.13 Imprevisti e potenziamento allacciamento servizi	10.000,00
<b>Totale C</b>	<b>81.840,00</b>
<b>D Totale (A+B+C)</b>	<b>1.376.907,59</b>

# AQUILA 1902 MONTEVARCHI

## PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

In particolare la voce "LAVORI" è articolata come segue



B	OPERE DI COMPETENZA DELLA PROPONENTE RTI	
1	ANTISTADIO AREA SPORTIVA INTERVENTI EDILI	
	Ampliamento spogliatoi	125.565,97
	Campo da gioco	304.940,38
	Recinzioni e tende di separazione	29.222,50
	Resede	26.363,92
	Tribunetta prefabbricata	39.000,00
	Copertura tribunetta prefabbricata	12.500,00
2	ANTISTADIO BAR/RISTORO INTERVENTI EDILI	
	Bar/Ristoro	162.703,16
3	ANTISTADIO INTERVENTI IMPIANTISTICI	
	Impianto idro-termo-sanitario	37.831,56
	Impianto elettrico	65.418,00
4	STADIO AREA AQUILA TRIBUNA	
	Nuova sede Aquila, nuovi spogliatoi e locali servizi	246.661,35
5	STADIO AREA AQUILA TRIBUNA MARATONA INTERVENTI IMPIANTISTICI	
	Impianto idro-termo-sanitario	51.849,07
	Impianto elettrico	45.000,00
		<b>1.147.055,91</b>
	<i>ONERI SICUREZZA 3% (non soggetti a ribasso)</i>	<b>34.411,68</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>1.181.467,59</b>

Per quanto riguarda la **tempistica** dell'operazione, l'avvio dei lavori dipende dai tempi di chiusura della procedura amministrativa necessari per raggiungere la firma del Contratto. La durata dei cantieri tecnicamente dovrebbe completarsi in 36-48 mesi, secondo il cronoprogramma di seguito riportato

# AQUILA 1902 MONTEVARCHI

## PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO



Fasi dell'attività	2019	2020	2021	2022
Presentazione delle varianti 05/09/2019				
dichiarazione Pubblico Interesse 20/09/2019				
Aggiudicazione definitiva procedura e stipula dei contratti per PPP - 31/10/2019	92.960,00			
STADIO E ANTISTADIO - Progettazione definitiva ed esecutiva - approvazione progetti - 05/2020		55.300,00		
DL/CSE ANTISTADIO - prima parte (10%)		1.560,00		
OPERE ANTISTADIO - Inizio lavori - 06/2020 (10%)		106.350,00		
OPERE ANTISTADIO - Primo SAL (16%)		131.520,00		
OPERE ANTISTADIO - Secondo SAL (16%)		131.520,00		
OPERE ANTISTADIO - Terzo SAL (16%)		131.520,00		
DL/CSE ANTISTADIO - seconda parte (30%)		4.680,00		
OPERE ANTISTADIO - Quarto SAL (16%)		131.520,00		
OPERE ANTISTADIO - Quinto SAL (16%)		131.520,00		
OPERE ANTISTADIO - Termine collaudo con contestuale consegna dei beni - 12/2020 (10%)		82.200,00		
DL/CSE ANTISTADIO - terza parte (10%)		1.560,00		
Collaudi, accatastamenti, certificati ANTISTADIO		11.136,00		
DL/CSE STADIO - quarta parte (10%)			1.560,00	
OPERE STADIO - Inizio lavori - 06/2021 (dopo recupero tribuna)			24.350,00	
OPERE STADIO - Primo SAL			75.000,00	
OPERE STADIO - Secondo SAL			75.000,00	
DL/CSE STADIO - quinta parte (30%)			4.680,00	
OPERE STADIO - Terzo SAL				75.000,00
OPERE STADIO - Quarto SAL				75.000,00
OPERE STADIO - Termine collaudo con contestuale consegna dei beni - 06/2022				14.000,00
DL/CSE STADIO - sesta parte (30%)				1.560,00
Collaudi, accatastamenti, certificati STADIO				7.944,00
Supporto RUP, Imprevisti, allacci				12.500,00
	<b>92.755,72</b>	<b>918.363,46</b>	<b>180.193,15</b>	<b>185.595,26</b>
	<b>1.376.907,59</b>			
	6,74%	66,70%	13,09%	13,48%

---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

### 6. MODELLO DI GESTIONE PROPOSTO

Come illustrato in dettaglio nel successivo par. 5, i proponenti intendono attivare la PPP per la riqualificazione e gestione degli impianti calcistici comunali attraverso un'operazione nella sostanza conforme a quelle previste dall'art. 183, c.15, del d.lgs 50/2016 smi, ovvero secondo lo schema della *Finanza di progetto*.

In sintesi, il costituendo RTI "verticale" si occuperà de:

- La progettazione definitiva ed esecutiva di tutte le opere, compreso lo Stadio Brilli-Peri;
- La realizzazione dei lavori dell'anti-Stadio e di tutti altri impianti escluso lo Stadio, attraverso il proprio partner Saporito Costruzioni ed altri fornitori selezionati secondo principi di trasparenza e rotazione;
- La gestione, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti, sarà curata da Aquila Calcio o da una società di progetto costituita ad hoc;



Parallelamente, l'Amministrazione comunale si occuperà di:

- Ricepire il progetto tecnico di tutte le opere nel Programma triennale dei Lavori pubblici dell'ente;
- Realizzare, tramite appalto pubblico e a proprie spese, i lavori dello Stadio Brilli-Peri, come previsti dal progetto esecutivo realizzato dal promotore e recepito nel Piano triennale del LLPP dell'ente



SAPORITO  
realizza i lavori  
edili Antistadio



COMUNE  
realizza lavori  
Stadio



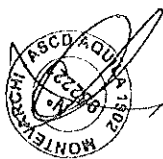
AQUILA/SPV  
progetta tutte le  
opere, appalta i  
rimanenti lavori  
e gestisce tutti  
gli impianti

---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---



### 7. CARATTERISTICHE DEL SERVIZI E DELLA GESTIONE

Il soggetto gestore si impegna a svolgere le attività sportive interdisciplinari come sopra descritte, a migliorare alcuni attuali disservizi grazie ai nuovi impianti riqualificati, ad affiancare attività di ristorazione e bar, adeguate ad un maggior numero di utenti, ad ampliare l'accoglienza a squadre amatoriali e ad organizzare alcuni eventi di intrattenimento, secondo le modalità di seguito descritte che saranno formalizzate con puntualità alla firma del contratto di gestione

#### a) progetto di coinvolgimento per l'integrazione sociale

*I principali elementi del Piano di servizi sociali sono:*

- *N. 6 borse di studio destinate ad ogni annata di allievi*
- *N. 20 iscrizioni ai corsi calcio gratuite da assegnare in base all'ISEE*
- *Servizio mensa a prezzo di costo per tutti*
- *Trasporto per gli allievi da e verso lo Stadio a prezzo di costo*
- *Convegni e seminari sulla psicologia dell'adolescenza e medicina sportiva*
- *Corsi di formazione dei genitori per utilizzo defibrillatori*
- *Visite mediche specialistiche gratuite da assegnare in base all'ISEE*

**b) numero di associazioni** coinvolte nell'accordo (o politica di coinvolgimento che si intende perseguire), specificando le eventuali referenze di gestioni precedenti nello stesso settore, il radicamento sul territorio, il numero di iscritti, il numero di allenatori impiegati e loro qualifiche professionali, gli eventuali titoli sportivi dei soggetti coinvolti;

*Le associazioni coinvolte sono:*

- 1. Associazione sportiva Rinascita Montevarchi per l'atletica*
- 2. GS Olimpia valdarnese per il ciclismo*
- 3. ASD Rinascita International, maratone internazionali*

*Aquila offre naturalmente disponibilità ad ospitare altri gruppi e associazioni interessati*

*Per quanto concerne la parte relativa agli allenatori impiegati e alle loro qualifiche si rinvia alla descrizione della struttura organizzativa e tecnica di cui al par. 2.*

**c) progetto** che garantisca la presenza di allenatori con titoli di studio previsti per

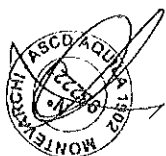
---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

l'insegnamento e l'esercizio delle attività sportive e qualifiche professionali riconosciute dal CONI o dalle Federazioni Sportive affiliate al CONI;



*Si rinvia alla descrizione della struttura organizzativa e tecnica di cui al par. 2.*

d) piano di utilizzo della **distribuzione oraria e delle relative attività**, di eventuali usi differenziati per particolari tipologie di utenti, garantendo l'utilizzo gratuito alle scuole di ogni ordine e grado del Comune di Montevarchi dal lunedì al venerdì nella fascia oraria 8:30-14:30, con esclusione delle aree specificamente dedicate alle attività calcistiche ufficiali e che richiedano particolare attenzione nell'utilizzo;

*La società si rende disponibile, al momento dell'acquisizione della gestione degli Impianti della città di Montevarchi, ad ospitare altre associazioni che riscontrassero il bisogno di utilizzare gli impianti e a stabilire con le stesse eventuali tabelle orarie di utilizzo con giorni e orari ben precisi.*

*Naturalmente l'ASCD Aquila organizzerà la gestione degli impianti in modo da consentire alle scuole di fruirne a titolo gratuito, principalmente in orari mattutini. Con possibilità di organizzazione e svolgimento di manifestazioni sportive tipo Giochi della Gioventù*

e) progetto che garantisca imparzialità nel permettere l'**utilizzo dell'impianto ai soggetti terzi** che ne facciano richiesta, compresi amatori e associazioni sportive di comuni limitrofi;

*Tenendo in considerazione gli spazi liberi, cioè quelli in cui non è prevista attività ufficiale F.I.G.C, la società si rende ben disponibile a permettere l'utilizzo ad eventuali richiedenti di comuni limitrofi in modo imparziale senza discriminazione di alcun tipo.*

f) consistenza dell'impegno nel **settore giovanile, dei diversamente abili, degli anziani**;

*La società A.S.C. D. Aquila 1902 Montevarchi non ha fra i suoi tesserati diversamente abili o calciatori anziani. Si ritiene comunque di poter utilizzare tali categorie di persone compatibilmente con le normative vigenti in termini sportivi*

*Per quanto concerne la consistenza dell'impegno del Settore Giovanile, si rinvia al par.2.*

g) numero di **corsi gratuiti o a condizioni particolarmente vantaggiose** per l'utenza cittadina a basso reddito, tariffe praticate e prezzi di accesso;

*La società A.S.C. D. Aquila 1902 Montevarchi già da diversi anni permette lo*



---

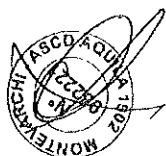
## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---

*svolgimento dell'attività anche a soggetti più bisognosi azzerando il costo della retta annuale. Con riferimento all'ultimo bilancio 2017/18, il sostegno ai cittadini a basso reddito ha raggiunto il n. 20 tesserati*

h) carattere di **interdisciplinarietà delle attività sportive** praticate e praticabili nell'impianto/i, in relazione alle caratteristiche dello stesso/i, nonché la gestione integrata con altri soggetti;



*Gli impianti sportivi adeguati e riqualificati, così come previsto dal progetto tecnico, potranno permettere attivare discipline sportive ulteriori oltre al calcio, quali l'atletica, il ciclismo.*

i) dichiarazione della compatibilità delle eventuali **attività ricreative** e sociali di interesse pubblico, praticabili straordinariamente nell'impianto, con il normale uso dell'impianto sportivo;

*La società si rende disponibile, al momento dell'acquisizione della gestione degli Impianti della città di Montevarchi, ad ospitare attività ricreative e/o sociale di interesse pubblico sempre considerando gli spazi liberi e dove non è prevista l'attività ufficiale della F.I.G.C.*

j) numero di **giornate annue riservate al Comune di Montevarchi** per eventi o manifestazioni di interesse pubblico

*La società A.S.C. D. Aquila 1902 Montevarchi concederà al Comune di Montevarchi, sempre considerando gli spazi liberi e dove non è prevista l'attività ufficiale della FIGC, una giornata dedicata al mese, salvo particolari richieste*

k) numero di **ore settimanali dedicate all'utilizzo dell'impianto da parte di altri Enti** ed Associazioni terzi utilizzatori;

*La società si rende disponibile, al momento dell'acquisizione della gestione degli Impianti della città di Montevarchi, ad ospitare e concedere eventuali ore settimanali ad altri Enti ed Associazioni sempre in relazione agli spazi liberi.*

l) realizzazione di locali da destinare a **esercizi di somministrazione e commerciali** destinati alle attività sportive: bar, ristorante, negozio articoli sportivi, centro fisioterapico, punto di bike sharing, ...;

*La società ha previsto la realizzazione di 3 Bar ed 1 Ristorante – Pizzeria così come si evince dal progetto di fattibilità e dalla relazione tecnico-gestionale. Per dettagli, si rinvia al Dossier economico di commento al PEF*

m) realizzazione di predisposizioni impiantistiche di supporto destinate ad eventi e manifestazioni pubbliche;

*si mette a disposizione apparato logistico e servizi sanitari in caso di eventi musicali o culturali al di fuori delle attività sportive*

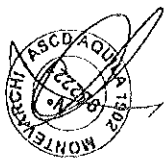


---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

---



n) promozione di iniziative legate allo sport e all'integrazione attraverso l'utilizzo "libero" di eventuali nuovi spazi progettati;

o) indicazioni sulle caratteristiche del **personale impiegato** nell'attività gestionale e di sorveglianza, che deve privilegiare la gestione in sicurezza dell'impianto;

*Per questo tipo di indicazioni, si rinvia al par. 2*

p) descrizione del **programma di interventi di manutenzione** ordinaria e straordinaria, riferita alla struttura ed ai suoi impianti tecnologici, alla pulizia e sanificazione delle parti costituenti il Complesso Sportivo, alla manutenzione del verde, alla sicurezza e di quant'altro necessario a garantire la piena funzionalità, efficienza e sicurezza del Centro, specificando periodicità degli interventi, tempistiche di svolgimento delle diverse operazioni manutentive, ecc.;

*Per questo tipo di indicazioni, si rinvia al Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria allegato*

q) strategie di **comunicazione** per le attività svolte all'interno del Centro con descrizione dei mezzi utilizzati e della frequenza di programmazione di eventi ovvero altre iniziative per la promozione dello sport sul territorio (sito web, manifesti, flyer, cartoline ecc.);

*La società utilizza materiale pubblicitario all'interno degli impianti (striscioni pvc e altro materiale), diffusione di messaggi radio durante le partite ufficiali, affissione di manifesti, aggiornamento social network*

r) previsione di un **piano di assegnazione degli spazi pubblicitari** interno e relativa previsione di entrata, considerando che questi sono componente essenziale del potenziale di redditività degli impianti;

*Il contributo di sponsor è stato previsto nel PEF, a cui si rimanda. Probabilmente, grazie ai miglioramenti dei nuovi impianti e al potenziamento del n. di spettatori, l'ASCD riuscirà a spuntare liberalità e contributi maggiori rispetto agli anni precedenti che però, per prudenza, non sono stati contabilizzati nel bilancio previsionale.*

---

## AQUILA 1902 MONTEVARCHI

PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

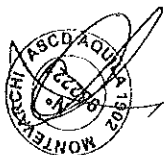
---

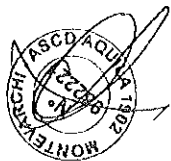
### 8. FATTIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ

Per la fattibilità tecnica, si rinvia al progetto di fattibilità e alla relazione tecnica dell'intervento con indicazione del cronoprogramma e dei costi dell'operazione.

Per la sostenibilità economico-finanziaria, si rinvia al "*Dossier Economico*" che contiene:

- Piano economico- finanziario (PEF);
- Asseverazione del PEF da parte di una società di revisione
- Canone di riequilibrio richiesto al Comune
- Eventuale canone in c/prezzo richiesto al Comune
- Canone concessorio offerto





# IMPIANTI SPORTIVI CALCISTICI DI MONTEVARCHI

IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE

---

## ***DOSSIER ECONOMICO***

---

**MONTEVARCHI (AR)**

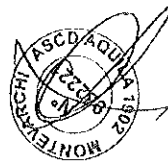
**19 NOVEMBRE 2019**

---

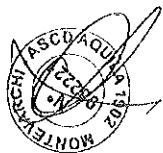
**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
**PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA**

---

**INDICE**



<b><u>1. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1 PREMESSA	3
1.2 IPOTESI ALLA BASE DEL PEF	4
1.3 SOSTENIBILITÀ, REDDITIVITÀ, BANCABILITÀ DEL PROGETTO	12
<b><u>2. ASSEVERAZIONE DEL PEF</u></b>	<b><u>17</u></b>
2.1 SOCIETÀ DI REVISIONE	17
2.2 RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE DEL PEF	17
<b><u>3. OFFERTA ECONOMICA</u></b>	<b><u>18</u></b>
3.1 FLUSSO DI CASSA DELLE ENTRATE DA GESTIONE DEI SERVIZI	18
3.2 CANONE DI RIEQUILIBRIO RICHIESTO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	18
3.3 CONTRIBUTO IN CONTO PREZZO RICHIESTO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	18
3.4 CANONE CONCESSORIO OFFERTO	18



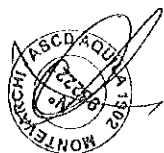
## **1. PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

### **1.1 Premessa**

Il soggetto gestore ritiene che la riqualificazione delle strutture consentirà di sfruttare al meglio le potenzialità degli impianti e di promuovere servizi più qualificati per i cittadini e le giovani generazioni del territorio.

Di seguito, le azioni che l'RTI intende adottare per potenziare i proventi e coprire i costi di manutenzione e gestione:

- Incremento del N. di utenti cui affittare i Campi ed anche le corrispondenti tariffe. La realizzazione del campo sintetico all'Antistadio e l'adeguamento del manto erboso dello Stadio consentiranno di affittare i campi per un periodo prolungato, sia in inverno che in estate, a prezzi convenienti;
- Incremento del N. di spettatori alle gare. Il potenziamento dello Stadio fino a 2500-2800 spettatori si tradurrà in un maggior numero di biglietti alle gare e manifestazioni e probabilmente anche ad un maggior numero di sponsor;
- L'adeguamento e il rifacimento delle strutture di accoglienza dello Stadio consentirà anche di organizzare eventi di intrattenimento musicale e culturale che si dovrebbero tradurre in proventi aggiuntivi;
- Adeguamento delle quote di tesseramento. Grazie alla riqualificazione degli impianti, la società potrà offrire condizioni e servizi migliori che giustificano un lieve rialzo dei tesseramenti;
- Il rifacimento della pista di atletica consentirà di spuntare un canone di affitto dalle associazioni che la utilizzeranno, oltre ad aumentare l'affluenza di utenti agli impianti ed ai punti di ristoro;
- Incremento dei proventi derivanti dall'attività di ristorazione e bar. Per il momento il Proponente ha ipotizzato di affidare in gestione a terzi i n.3 bar e la pizzeria-ristorante; ciò consentirà di ottenere un canone di affitto stabile e di offrire un servizio di accoglienza e ristorazione professionale;
- Riduzione di alcuni costi correnti legati al taglio del costo di affitto degli impianti sportivi che Aquila non dovrà più sostenere;
- Potenziamento dell'e-commerce su Aquila-Store e probabilmente un punto vendita fisico all'interno dei rinnovati impianti.



---

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

---

### **1.2 Ipotesi alla base del PEF**

Come descritto nei paragrafi precedenti, il costituendo RTI propone un programma di interventi di riqualificazione che hanno l'obiettivo di migliorare le strutture ed i servizi esistenti e consentire al soggetto gestore di promuovere le attività sportive in equilibrio economico.

Si confermano le principali **VARIANTI** rispetto alla proposta precedente che hanno avuto impatto ovviamente anche sugli aspetti eco-fin:

- a) La prima modifica riguarda la realizzazione dei lavori: i lavori afferenti lo Stadio Brilli – Peri saranno realizzati direttamente dall'AC tramite appalto integrato e costi a carico della stessa AC; le restanti attività, compresa la progettazione tecnica definitiva ed esecutiva dello stesso Stadio nonché, ovviamente, la gestione ventennale di tutti gli impianti oggetto dell'avviso, compresa la manutenzione straordinaria, saranno a carico del costituendo RTI;
- b) Il costituendo RTI è stato modificato: considerate le mutate condizioni dal novembre 2018 ad oggi, il Consorzio Ercole è uscito dal raggruppamento ed è stato sostituito da un'altra impresa operante nel settore edile, la SAPORITO GERARDO COSTRUZIONI SRL (v. infra);
- c) Anche lo schema giuridico di riferimento è cambiato: in luogo dell'operazione in leasing, l'RTI presenta una proposta sostanzialmente in linea con l'art.183, c.15, d.lgs 50/2016 smi ("*Finanza di progetto*");
- d) Ulteriore conseguenza è la modifica dello schema finanziario: la copertura finanziaria dell'investimento sarà assicurata, in parte, da un mutuo erogato da ICS a carico del concessionario e, in parte, con mezzi propri (equity) del concessionario.

Il costituendo RTI ha presentato un Piano economico-finanziario che comprende una Situazione patrimoniale e un Conto Economico pluriennali per la durata della concessione, ovvero 20 anni, nonché un Rendiconto finanziario pluriennale ovvero la rappresentazione dei flussi di cassa generati dalla gestione in base al metodo indiretto.

Il **CONTO ECONOMICO** previsionale è stato elaborato sulla base delle seguenti *Assumptions*:

- La durata della gestione è pari a 20 anni. Il Proponente stima di concludere la procedura amministrativa e siglare il contratto di concessione entro NOVEMBRE 2019, mentre la realizzazione dei lavori si dovrebbero concludere secondo quanto previsto dal GANTT allegato al Quadro economico.
- I ricavi e costi operativi sono stati stimati per il primo triennio, 2021-22-23, dopodiché sono stati considerati costanti ed agganciati al tasso di inflazione programmata (TIP) previsto dal DEF 2019 in misura pari all'1,2%;

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
**PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA**



- I ricavi di vendita della società derivano dall'erogazione dei seguenti servizi

ASD AQUILA CALCIO 1902				anni della concessione									
									inflation rate TIP 2019				
									1,20%				
									1,012				
Prodotto/servizio	Volume di vendita			Prezzo medio - unitario			cantiere		1° triennio sperimentazione				
	1° anno	2° anno	3° anno	1° anno	2° anno	3° anno	2019	2020	2021	2022	2023		
A Biglietti partite e abbonamenti							131.870	133.452	208.000	210.496	216.811		
B Proventi pubblicitari, sponsor, donazioni							300.000	300.000	303.600	303.600	303.600		
C Quote Scuola Calcio SGS	300	310	320	390 €	380 €	380 €	111.815	111.815	114.000	117.800	121.600		
D Cessione diritti prestaz. sportive							46.925	46.925	46.925	46.925	47.488		
E Affitto Campi									41.020	41.512	42.010		
F Eventi	1	1	1	3.000 €	5.000 €	8.000 €			3.000	5.000	8.000		
G Attività commerciali									42.000	42.000	42.000		
H Contributi in c/esercizio							-	-	-	-	-		
I Contributo riequilibrio							83.000	83.000	83.000	83.000	83.000		
<b>TOTALE</b>							<b>673.610</b>	<b>676.192</b>	<b>841.646</b>	<b>860.333</b>	<b>884.609</b>		
growth rate YOY							0,23%	24,64%	1,04%	1,67%			

- A. I proventi da incassi **partite ed abbonamenti** sono stati calcolati, negli anni di cantiere, in misura pari al 2018, aggiustato con il tasso di inflazione programmato; una volta che i lavori saranno ultimati, i proventi della biglietteria delle partite della 1 squadra e juniores sono stati stimati in aumento del 10-12%; per gli abbonamenti è stato considerato lo stesso tasso di crescita; oltre a tali introiti, sono stati computati i proventi derivanti dai potenziali ingressi alle partite *notturne*, possibili grazie ai nuovi impianti di illuminazione, oltre a proventi derivanti da una nuova tribuna per la squadra giovanile. In sintesi:

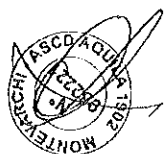
Proventi	Ipotesi di stima	Importo 2021
Ticket 1 squadra e juniores	importo 2018x112%	95.000€
Ticket squadra giovanile	importo 2018x112%	25.000€
Abbonamenti	importo 2018x110%	45.000€
Notturme	7 partite x 200 spettatori x 15€ prezzo medio del biglietto + n.1 "amichevole" di lusso	38.000€
Tribuna per SGS	200 spettatori x 25€	5.000€
<b>TOTALE</b>		<b>208.000€</b>

Per gli anni 2022 e 2023 è stato considerato il solo aumento dovuto all'inflazione programmata;

- B. Gli **sponsor** annui sono stati calcolati in modo costante rispetto ai proventi del 2018, ai quali sono stati aggiunte le liberalità dei soci per i primi 3 esercizi. A partire dal 2024 sono stati incrementati del solo tasso di inflazione programmata;
- C. I **proventi Scuola Calcio** derivano dal N. di allievi moltiplicato per la nuova quota di tesseramento che, considerata la riqualificazione degli impianti, si è



**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA



ritenuto di aumentare del 25% circa. I tesserati paganti, attualmente n.300, sono stati considerati in leggero aumento nei primi 3 esercizi;

- D. La **Cessione di diritti** riguarda invece la vendita e il “prestito temporaneo” di alcuni calciatori ad altre squadre, calcolato in base al N. di calciatori prestati e venduti nel primo triennio moltiplicato per il riconoscimento - previsto dai parametri federali - alla Società che ha allenato i calciatori e poi li ha trasferiti ad altre squadre. Per prudenza tale importo è stato considerato costante rispetto al 2018;
- E. Dal 2021 iniziano a maturare i proventi da **affitto dei campi** considerando una maggiore attrattività delle strutture, riqualificate dagli interventi. La previsione per il primo triennio è stata molto prudentiale e basata sulle seguenti ipotesi

Proventi	Ipotesi di stima	Importo
Affitto a squadre amatoriali	1 sola ora x 6 gg a settimana x 9 mesi l'anno x 7 squadre x 90€/h	34.020€
Tornei Antistadio	5-6 squadre importanti ed 1 partita per i piccoli	7.000 €
<b>TOTALE</b>		<b>41.020 €</b>

Nel 2022 e 2023 è stato considerato solo l'aumento da inflazione programmata;

- F. La società di gestione ha stimato una cifra di ricavi derivanti dall'affitto degli spazi per organizzazione di **eventi** musicali in modo molto prudente, considerando 1 solo evento nel primo esercizio, 2 eventi nel secondo e nel terzo.
- G. I **proventi da attività commerciali** considerano prevalentemente le attività di ristorazione e bar. Il concessionario intende, al momento, affidare la gestione a terzi in cambio di un canone stabile che garantisce entrate certe e la qualità del servizio. I bar e punti di ristoro saranno n.3 x un canone annuo stimato di 5.000€ ciascuno, mentre il canone di gestione della pizzeria è stato stimato in 21.000€ annui; infine è stato considerato un lieve incremento dei proventi derivanti da Aquila-store, il portale e-commerce, per circa 6.000€ l'anno; in sintesi:

Proventi	Ipotesi di stima	Importo annuo
Canoni da gestione N.3 bar	5.000€ x 3	15.000€
Canoni da gestione N.1 ristorante-pizzeria	21.000€	21.000 €
Aquila store – e commerce		6.000€
<b>TOTALE</b>		<b>42.000€</b>

Negli anni successivi, i ricavi sono stati incrementati del solo tasso di inflazione.

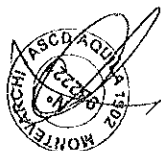
- H. Sempre tra i proventi non caratteristici troviamo il **canone annuo di RIEQUILIBRIO** richiesto all'Amministrazione comunale (v. succ. par. 3.2)

Tra i **costi operativi** sono ricompresi:

---

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

---



- I **materiali di consumo** stimati sulla base dei bilanci pregressi; si tratta di materiali sportivi, sanitari, carburanti;
- I costi per **servizi della prima squadra** comprendono compensi per calciatori, abbigliamento, spese per visite mediche, consulenze tecniche; sono stati eliminati dal 2021 in poi i costi per affitto dei campi che Aquila non dovrà più sostenere, almeno in gran parte. Il personale impiegato per custodia, gli allenatori ecc sono compresi in questa categoria; come previsto dai regolamenti federali, non si tratta di lavoro subordinato con calcolo di TFR e oneri sociali ma di una sorta di rimborso per preparatori, massaggiatori, atleti, segretari, visite mediche.. Tali costi assorbono circa il 38% del totale ricavi;
- I costi per **servizi della squadra giovanile** comprendono compensi per allenatori, abbigliamento, corsi di formazione, spese per pubblicità e promozione; tali costi assorbono il 12,5% del fatturato;
- I costi per **servizi generali** comprendono assicurazioni automezzi, spese di viaggio, vitto e alloggio per giocatori e personale addetto e trasferte anche se in misura inferiore grazie ai servizi in convenzione con i gestori dei bar e ristorante; servizi amministrativi e fiscali. I servizi generali rappresentano circa il 20% del volume di affari.
- I **Costi del personale** comprendono un paio di addetti alla manutenzione e custodia, in part-time, appartenenti a categorie protette se compatibili con le attività da svolgere per un costo lordo complessivo annuo di 30.000€/anno. Come già detto per gli allenatori, preparatori ed altro personale sportivo, il rapporto di lavoro non è di lavoro subordinato con calcolo di TFR e oneri sociali ma si tratta di una sorta di rimborso. Nel caso in cui l'RTI decidesse di costituire una newco in forma di società di capitali per la gestione delle attività, naturalmente il personale sarà inquadrato nei CCNL previsti dal settore di competenza.
- I costi diretti del bar e ristorazione per alimenti, bevande sono stati eliminati perché saranno a carico del soggetto gestore;
- Per i costi di **manutenzione**, si rimanda al Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria allegato alla Relazione tecnica. Si fa presente che la manutenzione straordinaria dell'Antistadio comprende anche una quota di accantonamento per la "ricostituzione" del valore del manto sintetico e la sua sostituzione al termine della vita utile, stimata dai produttori in 10-12 anni. Con le ultime varianti, l'AC ha deciso di realizzare direttamente i lavori sullo Stadio con oneri a carico proprio ma le spese di manutenzione straordinaria dello Stadio saranno a carico del soggetto gestore (v. art.6, c.2, Bozza di Convenzione). Si fa inoltre presente che le spese di manutenzione straordinaria sono state considerate in parte come uscite annue vere e proprie, in parte accantonamenti; si ritiene infatti che non ci



sia necessità di interventi straordinari per almeno 5 anni dalla conclusione dei lavori; solo dopo il 5° anno dal collaudo, nel 2029, il concessionario sosterrà uscite effettive e non solo accantonamenti per circa la metà della cifra annua stimata; negli ultimi 5 anni, infine, i fondi accantonati saranno completamente spesi per restituire al Comune il bene in perfetto stato di efficienza (v. costi di produzione).

- I costi per **utenze**, per il momento, sono stati stimati in misura pari a quelli sostenuti dal Comune nel 2017. Il Concessionario ritiene comunque di poter ridurre i costi per utenze grazie ad interventi di efficienza energetica sugli impianti di illuminazione, impianti fotovoltaici per elettricità e impianti termici adeguati con conseguente riduzione costi energia elettrica e gas;
- Gli **oneri diversi di gestione** in misura pari a circa il 4% del fatturato accolgono tributi locali, segreteria, cancelleria
- Infine, considerato l'andamento della gestione, il Concessionario ritiene di poter offrire all'Amministrazione comunale un **canone per la concessione** pari a 5.000€ l'anno
- La gestione finanziaria considera gli **interessi passivi** sul mutuo contratto con l'Istituto del Credito Sportivo per 1 milione € di capitale in 15 anni ad un tasso ipotizzato del 3,65%. In base a tali ipotesi, il piano di ammortamento alla "francese" restituisce una rata costante di circa 88.000€ l'anno con quota interessi decrescente.
- Per quanto riguarda le **imposte dirette** sono calcolate in modo assai approssimato secondo le aliquote ordinarie vigenti per IRES (24%) ed IRAP (3,9%) sugli utili prodotti.

Di seguito i costi di produzione per i primi 12 anni



# AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI

## PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

durata concessione = 20 anni

		inflation rate TIP 2019 1,20% 1,012											
COSTI DI PRODUZIONE	%	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030
Costi materie prime, consumo, merci	0,86%	5.772	5.841	7.211	7.286	7.408	7.497	7.587	7.678	7.770	7.863	7.957	8.053
Costi per servizi 1 squadra	41,90%	282.266	278.015	278.015	235.284	238.107	240.964	243.856	246.782	249.743	252.740	255.773	258.843
Costi per servizi SGS	13,65%	91.927	91.927	99.927	99.927	99.927	101.126	102.340	103.568	104.811	106.068	107.341	108.629
Costi x servizi generali	22,08%	148.725	149.074	185.803	188.033	190.289	192.573	194.883	197.222	199.589	201.984	204.408	206.860
Costi del personale				30.000	30.000	30.000	30.000	30.360	30.724	31.093	31.466	31.844	32.226
Godimento beni terzi	0,89%	5.985	5.985										
Manutenzione ordinaria				14.360	14.622	14.696	14.873	15.051	15.232	15.415	15.600	15.787	15.976
stadio Brilli Peri				9.500	9.614	9.729	9.846	9.964	10.084	10.205	10.327	10.451	10.577
Antistadio				3.000	3.036	3.072	3.109	3.147	3.184	3.223	3.261	3.300	3.340
Mercatale				1.850	1.872	1.895	1.917	1.940	1.964	1.987	2.011	2.035	2.060
Manutenzione straordinaria monet				3.100	3.137	3.176	3.213	3.251	3.291	3.330	3.370	28.762	27.084
stadio Brilli Peri												11.145	11.279
Antistadio												12.207	12.353
Mercatale				3.100	3.137	3.176	3.213	3.251	3.291	3.330	3.370	3.410	3.451
Utenze				64.844	65.622	66.409	67.208	68.012	68.829	69.655	70.490	71.336	72.192
stadio Brilli Peri				38.368	38.828	39.294	39.765	40.243	40.725	41.214	41.709	42.209	42.716
Antistadio				17.849	18.063	18.280	18.499	18.721	18.946	19.173	19.403	19.636	19.872
Mercatale				8.627	8.731	8.835	8.941	9.049	9.157	9.267	9.378	9.491	9.605
Oneri diversi gestione	4,42%	29.748	30.105	37.610	38.003	38.637	38.937	39.405	39.878	40.356	40.840	41.330	41.826
Canone concessorio offerto		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.060	5.121	5.182	5.244	5.307	5.371	5.435
<b>TOTALE COSTI MONETARI PRODUZIONE</b>		<b>669.423</b>	<b>665.947</b>	<b>726.859</b>	<b>688.814</b>	<b>693.648</b>	<b>701.449</b>	<b>709.886</b>	<b>718.385</b>	<b>727.005</b>	<b>735.729</b>	<b>767.910</b>	<b>777.125</b>
Manutenzione straordinaria non monet (accantonamenti)													
stadio Brilli Peri		0	0	0	0	0	21.000	21.252	21.507	21.765	22.026	11.145	11.279
Antistadio		0	0	0	0	0	23.000	23.276	23.555	23.838	24.124	12.207	12.353
<b>TOT COSTI PRODUZIONE PRODUZIONE</b>		<b>669.423</b>	<b>665.947</b>	<b>726.859</b>	<b>688.814</b>	<b>693.648</b>	<b>745.449</b>	<b>754.394</b>	<b>763.447</b>	<b>772.608</b>	<b>781.880</b>	<b>791.262</b>	<b>800.767</b>

La **SITUAZIONE PATRIMONIALE** pluriennale è stata elaborata riportando nell'attivo patrimoniale gli

- **investimenti materiali** complessivi previsti nel QE, pari a circa 1.380 migliaia €, come segue

INVESTIMENTI		
A	LAVORI E ONERI SICUREZZA	1.181.468
B	SPESE TECNICHE	113.600
C	SOMME A DISPOSIZIONE	81.840
<b>TOTALE A+B+C</b>		<b>1.376.908</b>

Le opere sono considerate quali "beni gratuitamente devolvibili" (OIC 16), cioè beni di proprietà del Comune ma in disponibilità del Concessionario che, al termine della concessione, sono restituiti all'ente in stato di efficienza e buona manutenzione. Tali beni sono ammortizzati in quote costanti per la durata della concessione, in base all'ammortamento finanziario ex art 104 TUIR. Gli ammortamenti decorrono dall'entrata in funzione del bene, secondo quanto previsto nel GANTT.



## AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

Si fa presente, inoltre, che le spese sostenute dal costituendo RTI per la predisposizione della presente proposta ammontano al 2,5% del totale dell'investimento ex art 183, c.9. = € **34.422,69**

- **attrezzature industriali e commerciali** quali un tagliaerba e alcuni computer con vita utile di 5-7 anni che sono rinnovate al termine della vita utile.

Secondo le regole civilistiche, la quota di ammortamento annua è stata imputata al CE a partire dall'esercizio in cui il bene entra in funzione sulla base del GANTT.

Riportiamo di seguito gli ammortamenti calcolati per i primi 12 anni

	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030
<b>COSTO LORDO IMM MAT</b>	102.050	1.021.085	1.208.014	1.393.338	1.393.338	1.399.338	1.399.338	1.399.338	1.399.338	1.407.338	1.407.338	1.407.338
impianti e macchinari	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
attrezzature industriali e commerciali 1 tagliaerba	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530	5.530
attrezzature industriali e commerciali 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
attrezzature industriali e commerciali 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
attrezzature industriali e commerciali 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opere infrastrutturali 1	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620	92.620
Opere infrastrutturali 2	-	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035	919.035
Opere infrastrutturali 3	-	-	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929	179.929
Opere infrastrutturali 4	-	-	-	185.324	185.324	185.324	185.324	185.324	185.324	185.324	185.324	185.324
<b>QUOTA AMM.TO IMM MAT</b>												
impianti e macchinari	7	7	59.266	59.266	82.094	82.188	82.188	80.231	80.231	81.831	80.631	80.631
attrezzature industriali e commerciali 1 tagliaerba	5	5	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106
attrezzature industriali e commerciali 2	5	5	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
attrezzature industriali e commerciali 3	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
attrezzature industriali e commerciali 4	8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opere infrastrutturali 1	18	-	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146	5.146
Opere infrastrutturali 2	18	-	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057	51.057
Opere infrastrutturali 3	16	-	-	11.246	11.246	11.246	11.246	11.246	11.246	11.246	11.246	11.246
Opere infrastrutturali 4	16	-	-	11.583	11.583	11.583	11.583	11.583	11.583	11.583	11.583	11.583
<b>FONDO AMM IMM MAT</b>	1.663	3.326	62.592	121.859	203.953	286.142	368.330	448.561	528.793	610.624	691.255	771.887
<b>IMM MAT NETTE</b>	100.387	1.017.758	1.145.421	1.271.479	1.189.384	1.113.196	1.031.007	950.776	870.545	796.713	716.082	635.451
<b>INCR ANNUI IMM MAT</b>	102.050	919.035	185.929	185.324	0	6.000	0	0	0	8.000	0	0

- Nell'attivo circolante troviamo inoltre **crediti commerciali** calcolati in base ai giorni medi di incasso (30) sui ricavi derivanti dalla vendita di beni e servizi;
- Le **disponibilità liquide** corrispondono alla cassa finale derivante dal Rendiconto finanziario allegato;
- Tra le passività correnti troviamo i **debiti commerciali**, verso fornitori, stimati in base ai tempi medi di pagamento (30gg) rispetto al volume degli acquisti di beni e servizi;



## AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI

### PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA



- Tra le **passività a lungo termine** abbiamo inserito il mutuo a **15 anni** con ICS ad un tasso di interesse del 3,65%. E' stato considerato un mutuo con durata inferiore alla concessione poiché il Credito Sportivo, per prassi, non supera tale durata. Il piano di ammortamento è stato costruito con rata costante posticipata, pari a 87.753,88 €. A garanzia della banca, il Concessionario intende "canalizzare" il canone di riequilibrio incassato dal Comune a copertura della rata del mutuo, come previsto anche nella Bozza di Convenzione. Considerato che il prestito sarà quindi ammortizzato in un periodo inferiore alla durata della concessione, il gestore intende utilizzare i surplus di bilancio degli ultimi 5 esercizi per effettuare opere di manutenzione straordinaria e ripristino degli impianti al fine di riconsegnare le opere nella disponibilità dell'AC in buono stato.
- Di seguito, il piano di ammortamento del finanziamento ipotizzato con ICS

N. Rate	Inizio	Tasso interesse annuale	Debito residuo	Rata annua	Interessi	Quota capitale
1	12/19	3,65%	1.000.000,00	- 87.753,88	- 36.500,00	- 51.253,88
2	12/20	3,65%	948.746,12	- 87.753,88	- 34.629,23	- 53.124,64
3	12/21	3,65%	895.621,48	- 87.753,88	- 32.690,18	- 55.063,69
4	12/22	3,65%	840.557,79	- 87.753,88	- 30.680,36	- 57.073,52
5	12/23	3,65%	783.484,28	- 87.753,88	- 28.597,18	- 59.156,70
6	12/24	3,65%	724.327,58	- 87.753,88	- 26.437,96	- 61.315,92
7	12/25	3,65%	663.011,66	- 87.753,88	- 24.199,93	- 63.553,95
8	12/26	3,65%	599.457,71	- 87.753,88	- 21.880,21	- 65.873,67
9	12/27	3,65%	533.584,04	- 87.753,88	- 19.475,82	- 68.278,06
10	12/28	3,65%	465.305,98	- 87.753,88	- 16.983,67	- 70.770,21
11	12/29	3,65%	394.535,77	- 87.753,88	- 14.400,56	- 73.353,32
12	12/30	3,65%	321.182,45	- 87.753,88	- 11.723,16	- 76.030,72
13	12/31	3,65%	245.151,74	- 87.753,88	- 8.948,04	- 78.805,84
14	12/32	3,65%	166.345,90	- 87.753,88	- 6.071,63	- 81.682,25
15	12/33	3,65%	84.663,65	- 87.753,88	- 3.090,22	- 84.663,65

- Il costo per investimenti (circa 1.380k€) è coperto da mezzi propri della newco (27,5%) e dal mutuo ICS per il 72,5%. Di seguito, il **Piano di copertura finanziaria**

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
**PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA**



INVESTIMENTI			
A	LAVORI E ONERI SICUREZZA	1.181.468	
B	SPESE TECNICHE	113.600	
C	SOMME A DISPOSIZIONE	81.840	
TOTALE A+B+C		1.376.908	

COPERTURA FINANZIARIA			
A	EQUITY	376.908	27,4%
	Capitale sociale di costituzione	10.000	
	Conferimenti in c/capitale	366.908	
B	MUTUO ICS garantito da canalizzazione contributi del Comune	1.000.000	72,6%
TOTALE A+B		1.376.908	

- Il **patrimonio netto** è costituito dal capitale sociale di costituzione della SPV (10.000€), oltre a conferimenti in c/capitale dei soci e alla riserva legale nella misura di legge.

Infine il **RENDICONTO FINANZIARIO** pluriennale è stato elaborato sulla base delle seguenti *Assumptions*:

Come già anticipato, la futura società di gestione ha utilizzato il **metodo indiretto** che parte dall'utile di esercizio (EBIT=earnings before interest and tax), al quale si aggiungono i costi non monetari (ammortamenti), le variazioni del capitale circolante netto e le variazioni dei capex in uscita, per ottenere una prima configurazione di cash flow c.d. operativo (FCFO, Free cash flow operativo). A questo sono aggiunte le uscite di cassa derivanti dalla gestione finanziaria (interessi passivi), dall'accensione e restituzione di finanziamenti e dal conferimento di capitale, per ottenere un Free cash flow to equity (FCFE) che corrisponde, sommato alla cassa iniziale, al saldo delle disponibilità liquide.

### 1.3 Sostenibilità, redditività, bancabilità del progetto

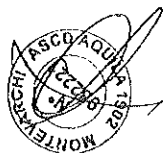
Affinché l'AC possa valutare la redditività dell'operazione, il Proponente ha utilizzato le metodologie più frequenti nella prassi per le decisioni sugli investimenti ovvero il **Valore Attuale Netto** e il **Tasso interno di rendimento**.

Il Valore attuale netto (VAN) è pari alla somma dei flussi finanziari attualizzati generati dall'operazione in esame. Se tale valore >0, il progetto risulta fattibile; se il VAN<0, il



progetto deve essere rigettato. Tra diversi investimenti, ovviamente, l'investitore dovrebbe scegliere quello con VAN più elevato.

Per calcolare il VAN è necessario



1. Calcolare i **flussi di cassa** generati dal progetto. Nel ns caso, è stato seguito un approccio *asset-side* e quindi scelto la configurazione del FCFO, cioè del flusso di cassa operativo, che esprime la redditività del business a prescindere dalle modalità con cui è finanziato l'investimento;
2. Scegliere il **tasso di attualizzazione** adeguato per scontare i flussi di cassa. Considerato l'*asset-side approach*, è stato scelto il costo medio del capitale ponderato (Wacc, weighted average cost of capital) ovvero il costo del capitale di rischio ( $k_e$ ), ponderato per quanto pesa il capitale di rischio E sul totale delle fonti di finanziamento + il costo del debito ponderato per quanto pesa il debito D sul totale delle fonti; in formula:

$$Wacc = k_e \times E/(E+D) + k_d \times D/(E+D)$$

il  $k_e$  viene calcolato con la tecnica del Capital Asset Pricing Model (CAPM). In termini di rischio, tale tecnica postula che il rischio totale di un'azienda è scindibile in una componente specifica e in una componente di origine macroeconomica non diversificabile ( $Beta$ =rischio sistematico); in formula:

$$K_e = r_f + (r_m - r_f) \times \text{Beta}$$

laddove:

$r_f$  = risk free rate, rappresenta il rendimento di investimenti privi di rischio (tipicamente titoli di Stato di durata pari agli anni di piano, in questo caso il rendimento lordo dei BTP a 20 anni=3,10% asta del 12/06/2019);

$(r_m - r)$  = premio per il rischio (equity risk premium) rappresenta il maggior rendimento dei titoli sul mercato rispetto a quelli privi di rischio. Tale valore è costruito -secondo prassi ormai prevalente- utilizzando la banca dati del prof Damodaran (Stern University, USA) <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>. Il prof Damodaran calcola l'Equity Risk Premium (ERP) dei paesi non US aggiungendo al Risk Premium di una "economia matura" (tipicamente gli Stati Uniti=5,96%) un ulteriore rischio-paese. Ad oggi l'ERP calcolato per l'Italia a Gennaio 2019=9,02%. Si assume questo dato come premio di rischio per il mercato nazionale di riferimento.

$\beta$  = valore del rischio sistematico, fatto pari al rapporto tra la covarianza fra i rendimenti dell'azienda e quelli del portafoglio di mercato (numeratore) e la varianza dei rendimenti del portafoglio di mercato stesso (denominatore). Sempre prendendo a riferimento il data base reso disponibile da Damodaran, si cerca di individuare un Beta idoneo per il settore in cui opera il soggetto gestore; l'industry più vicina dal punto di vista merceologico è l'Entertainment con un  $Beta=1,04$ ;



---

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

---

$k_d$  = costo del debito ovvero il tasso di interesse passivo bancario; per semplicità, abbiamo preso per riferimento il tasso applicato dal Credito Sportivo = 3,65% annuo. In tal caso, deve essere considerato l'effetto "tax shield" ovvero il beneficio derivante dalla deducibilità degli interessi passivi sul mutuo rispetto all'alternativa di un finanziamento con equity che non è deducibile; di conseguenza il  $k_d$  deve essere de-fiscalizzato ad un tasso pari ad IRES (24%).

In sintesi

<b>Determinazione del WACC</b>	
Capitale di debito ( $D/(D+E)$ )	72,6%
Capitale di rischio o Equity ( $E/(D+E)$ )	27,4%
Costo del capitale di debito defiscalizzato ( $k_d$ ) ( $(1-t)$ )	2,77%
Tasso di rendimento titoli risk free ( $r_f$ )	3,10%
Premio al rischio (ERP) equity market risk premium Italy	9,02%
Beta di settore ( $b$ ) - adjusted by industry	1,04
Costo dell'equity ( $k_e = r_f + b * ERP$ )	12,48%
Imposte ( $t$ )	24,00%
Costo medio ponderato del capitale	5,43%
$WACC = (1-t) * k_d * D/(D+E) + k_e * E/(D+E)$	

Nella tabella seguente, si riporta il calcolo del **VAN = 220.287€**

Poiché il VAN > 0, il giudizio di fattibilità è positivo.

Il tasso interno di rendimento rappresenta invece un indicatore di redditività ovvero quel tasso che rende = 0 la somma dei flussi finanziari attualizzati. Nel ns caso, il **TIR (Internal Rate of Return) = 2,9%**

Per l'investitore il TIR è un benchmark che consente di decidere se l'operazione in esame è più redditizia di investimenti alternativi.

Per quanto riguarda infine la **bancabilità** dell'operazione, abbiamo utilizzato un indicatore assai diffuso nella prassi, l'**Annual debt service cover ratio (ADSCR)**, che rappresenta, anno per anno, la capacità dell'azienda di coprire il servizio del debito tramite i propri flussi di cassa; l'indice dovrebbe essere > 1 per assicurare la copertura. Nel ns caso, a parte i 3 anni di cantiere con FCFO negativo, l'indicatore risulta sempre > 1. Di seguito, le proiezioni

# AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI

## PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO - OFFERTA ECONOMICA

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
FCFO	35.780	-881.819	-78.401	-46.317	153.462	158.456	164.464	164.170	164.409	157.081	120.199	117.913	117.526	93.953	117.071	77.367	75.657	75.572	75.486	79.828
Wacc																				
fattore attualizzazione		5,43%																		
VAN 1 €		0,948466832																		
VAN	220.287	0,899627	0,8532846	0,8093292	0,76763811	0,72809464	0,69058818	0,6550138	0,62127196	0,58926827	0,5589132	0,53012181	0,50281356	0,47691204	0,45234479	0,4290431	0,4069417	0,3859788	0,3660959	0,3472371
IRR unlevered	33.936	-793.308	-56.898	-37.486	117.804	115.371	113.577	107.533	102.143	92.563	67.181	62.508	59.094	44.807	52.957	33.194	30.788	29.169	27.635	27.719
Annual Debt service	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	87.754	0	0	0	0	0
FCFO	35.780	-881.819	-78.401	-46.317	153.462	158.456	164.464	164.170	164.409	157.081	120.199	117.913	117.526	93.953	117.071	77.367	75.657	75.572	75.486	79.828
ADSOR (FCFO/ADS)	0,41	-10,05	-0,89	-0,53	1,75	1,81	1,87	1,87	1,87	1,79	1,37	1,34	1,34	1,07	1,33					



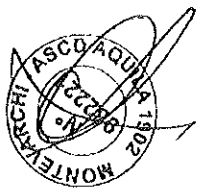
---

**AQUILA 1902 MONTEVARCHI- SAPORITO COSTRUZIONI**  
PROPOSTA PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO – OFFERTA ECONOMICA

---

Si allegano

- SITUAZIONE PATRIMONIALE PROSPETTICA 2019-38
- CONTO ECONOMICO PROSPETTICO 2019-38
- CASH FLOW PROSPETTICO 2019-38



## **2. ASSEVERAZIONE DEL PEF**

### **2.1 Società di revisione**

Come richiesto dalla legge, art.183, c.9-15, il ...“ *piano economico-finanziario (deve essere) asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966*

A tal fine, Aquila 1902 Montevarchi ha incaricato la società di revisione RSM Italia, con sede legale a Milano e iscrizione al registro Revisori Legali del MEF:

Numero Iscrizione:	155781
Data Decreto Ministeriale:	07/07/2009
Gazzetta Ufficiale:	n. 59 del 04/08/2009
Indirizzo Sede:	VIA MERA VIGLI 7 20123 Milano (MI)

### **2.2 Relazione di asseverazione del PEF**

Si rinvia all'allegato



### 3. OFFERTA ECONOMICA

#### 3.1 Flusso di cassa delle entrate da gestione dei servizi

Per i dettagli sui proventi della gestione, si rimanda al precedente par. 1.2

#### 3.2 Canone di riequilibrio richiesto all'Amministrazione comunale

Considerato che

- il costo complessivo per i lavori risultante dal QE è pari ad 1.376.908 €,
- i costi di produzione comprensivi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono pari a circa 750-850.000€ l'anno;
- il concessionario dovrà ricorrere in parte ad indebitamento che costa, in termini di interessi passivi, oltre 400.000€ in totale;
- i ricavi della futura società sono sottoposti ad alea imprenditoriale e comunque non superano gli 850-1.000.000 € l'anno a regime;

la situazione eco-finanziaria del Concessionario, senza intervento del soggetto pubblico, sarebbe stata in squilibrio come risulta dalla simulazione allegata ("PEF senza contributo").

Per ripristinare, quindi, l'equilibrio economico-finanziario, l'RTI ha ritenuto di richiedere all'Amministrazione comunale un canone annuo pari ad € 83.000,00 per i 20 anni di durata della concessione.

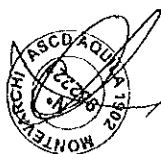
#### 3.3 Contributo in conto prezzo richiesto all'Amministrazione comunale

L'RTI non richiede alcun contributo in c/prezzo

0,00 €

#### 3.4 Canone concessorio offerto

Come illustrato nel precedente par 1.2, il canone concessorio offerto all'Amministrazione comunale è pari a 5.000€ l'anno per tutto il periodo della concessione.







### Check



anno della concessione		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
STATO PATRIMONIALE		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ATTIVO																					
Immobilizzazioni Materiali nette		100.387	1.017.758	1.145.421	1.271.479	1.189.384	1.113.196	1.031.007	950.776	870.545	796.713	716.082	635.451	554.818	495.188	413.157	331.125	248.094	167.063	85.031	3.000
Attivo Fisso Netto		100.387	1.017.758	1.145.421	1.271.479	1.189.384	1.113.196	1.031.007	950.776	870.545	796.713	716.082	635.451	554.818	495.188	413.157	331.125	248.094	167.063	85.031	3.000
Riminzanze																					
Rischi e rischi attivi		49.218	49.349	63.212	63.944	65.126	65.604	66.391	67.188	67.994	68.810	69.636	70.471	71.317	72.173	73.039	73.915	74.802	75.700	76.608	77.527
Crediti verso clienti																					
Altri crediti		1.324.933	355.361	189.206	55.135	120.843	191.546	260.256	344.672	421.327	490.654	525.100	593.298	585.030	580.229	618.547	695.913	771.571	847.143	922.629	1.002.457
Disponibilità liquide		1.374.151	404.710	252.418	119.079	185.969	257.150	334.647	411.859	489.321	559.464	592.735	623.729	654.347	681.402	691.585	709.829	846.373	922.843	999.238	1.075.985
Attivo circolante		1.474.538	1.422.468	1.397.840	1.390.558	1.375.354	1.370.346	1.365.654	1.362.636	1.359.866	1.356.177	1.308.817	1.259.180	1.209.167	1.156.590	1.104.742	1.100.954	1.095.467	1.089.905	1.084.269	1.082.985
TOT ATTIVO																					
PASSIVO E NETTO																					
Capitale sociale		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Contributi in c/capitale		366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908	366.908
Riserve		2.509	2.509	5.139	5.994	8.647	10.816	11.399	12.080	12.824	13.684	14.604	15.670	16.870	18.200	20.652	24.269	29.063	35.040	42.200	50.531
Utili/perdite es proc		47.669	47.669	97.638	113.892	164.285	205.499	216.574	229.525	245.754	263.981	283.175	305.321	329.696	356.280	383.183	413.802	449.977	486.781	524.018	561.693
Risultato di esercizio		50.178	52.599	17.109	53.046	43.382	11.658	13.633	17.083	19.187	20.205	23.312	25.626	28.015	30.319	32.620	34.929	37.240	39.551	41.862	44.173
tot Patrimonio Netto		427.086	479.695	486.793	549.840	593.222	604.880	615.513	626.596	637.282	647.987	658.729	669.504	680.319	691.173	702.066	713.000	723.973	734.985	746.036	757.127
Debiti bancari a breve termine		51.254																			
Debiti commerciali		47.452	47.102	60.488	57.234	57.804	58.454	59.156	59.895	60.584	61.311	62.083	62.899	63.759	64.663	65.611	66.603	67.639	68.721	69.849	71.014
Debiti verso personale																					
Altri debiti a breve																					
Rischi e rischi passivi																					
Totale debiti a breve		98.706	47.102	60.488	57.234	57.804	58.454	59.156	59.895	60.584	61.311	62.083	62.899	63.759	64.663	65.611	66.603	67.639	68.721	69.849	71.014
Mutuo ICS		948.746	895.621	840.558	783.484	724.328	663.012	599.456	533.594	465.306	394.536	321.182	245.152	166.346	84.664						
Fondo manutenzioni straordinarie																					
Totale debiti a medio-lungo t		948.746	895.621	840.558	783.484	724.328	663.012	599.456	533.594	465.306	394.536	321.182	245.152	166.346	84.664						
TOTALE PASSIVO		1.047.452	942.794	901.046	840.719	782.132	705.466	626.141	547.141	465.888	389.190	310.007	225.344	130.690	45.326						
TOTALE PASSIVO+NETTO		1.474.538	1.422.468	1.397.840	1.390.558	1.375.354	1.370.346	1.365.654	1.362.636	1.359.866	1.356.177	1.308.817	1.259.180	1.209.167	1.156.590	1.104.742	1.100.954	1.095.467	1.089.905	1.084.269	1.082.985

Check





Cash Flow (Imports in €)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Anni		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
EBIT		102.524	107.582	56.419	104.253	88.767	42.607	43.109	45.573	46.087	45.007	46.733	47.265	47.804	45.349	47.507	53.106	53.731	54.365	55.005	58.358
- Imposte dirette		-15.846	-20.354	-6.620	-20.327	-16.787	-4.511	-5.276	-6.610	-7.424	-7.818	-8.021	-9.916	-10.841	-10.958	-12.391	-14.816	-14.991	-15.168	-15.346	-16.282
= NOPAT (Net operating profit after taxes)		86.678	87.228	49.799	83.927	71.980	38.096	37.833	38.963	38.662	37.188	37.712	37.349	36.963	34.391	35.110	38.289	38.740	39.197	39.659	42.076
+ Ammortamenti, svalutaz., accantonamenti		1.663	1.663	59.266	59.266	82.094	126.188	126.716	125.294	125.834	127.982	103.983	104.264	104.547	107.834	106.525	82.031	82.031	82.031	82.031	82.031
= Autofinanziamento netto		88.341	88.891	109.065	143.993	154.074	164.284	164.550	164.257	164.497	165.170	141.696	141.613	141.510	142.225	141.635	120.321	120.772	121.228	121.690	124.107
+/- Variazioni (fondo manutenzione)		49.488	-51.675	-537	-3.986	-612	172	-86	-87	-88	-89	1.856	-68	-69	-69	-70	1.574	-52	-53	-53	-53
- Altre Variazioni (fondo manutenzione)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-23.332	-23.632	-23.916	-24.203	-24.493	-44.928	-45.062	-45.603	-46.150	-46.000
- Investimenti CAPEX+Disinvestimenti		-102.050	-919.035	-186.929	-186.324	0	-6.000	0	0	0	-8.000	0	0	0	-24.000	0	0	0	0	0	0
Free Cash Flow Operativo (FCFO)		35.780	-881.859	-76.407	-46.317	153.482	158.458	164.464	164.170	164.409	157.081	120.199	117.913	117.526	93.953	117.071	77.367	75.657	75.572	75.486	79.828
- Oneri finanziari tot		-36.500	-34.629	-32.690	-30.680	-28.597	-26.438	-24.200	-21.880	-19.478	-16.984	-14.407	-11.723	-8.948	-6.072	-3.050	0	0	0	0	0
+ Rimborsi finanziamenti		-51.254	-53.125	-55.064	-57.074	-59.157	-61.316	-63.554	-65.874	-68.278	-70.770	-73.353	-76.031	-78.806	-81.682	-84.664	0	0	0	0	0
+ Accensione finanziamenti		1.000.000																			
+ Pagamento dividendi																					
+ Aumenti capitale e conferimenti c/cap																					
Free Cash Flow to Equity (FCFE)		1.324.933	-969.572	-166.155	-134.071	65.708	70.703	76.710	76.416	76.655	69.327	32.446	30.159	29.772	6.199	29.318	77.367	75.657	75.572	75.486	79.828
Cassa iniziale		0	1.324.933	355.361	189.206	55.135	120.843	191.546	268.256	344.672	421.327	490.654	523.100	553.258	583.030	589.229	618.547	695.913	771.571	847.143	922.629
Net Cash Flow		1.324.933	-669.572	-166.155	-134.071	65.708	70.703	76.710	76.416	76.655	69.327	32.446	30.159	29.772	6.199	29.318	77.367	75.657	75.572	75.486	79.828
Cassa finale		1.324.933	355.361	189.206	55.135	120.843	191.546	268.256	344.672	421.327	490.654	523.100	553.258	583.030	589.229	618.547	695.913	771.571	847.143	922.629	1.002.457



anni della concessione																						
CONTO ECONOMICO																						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Bilanciati pubblici e abbonamenti	131.870	133.452	208.000	210.486	218.811	219.413	222.046	222.046	224.710	227.407	230.136	232.867	235.662	238.520	241.382	244.279	247.210	250.177	253.178	256.217	259.292	
Proventi pubblici e abbonamenti	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	
Quote Scuola Calcio SGS	111.815	111.815	111.815	111.815	121.600	123.059	124.538	126.030	127.543	129.073	130.622	132.190	133.776	135.381	137.006	138.654	140.314	141.987	143.701	145.429	147.161	
Cessione diritti prestaz. sportive	46.925	46.925	47.488	48.925	49.358	49.715	50.098	50.498	50.913	51.342	51.783	52.238	52.707	53.190	53.687	54.196	54.716	55.246	55.786	56.335	56.893	
Affitto campi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eventi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Attività commerciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altri ricavi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Contributo risultato	590.610	592.192	758.545	767.333	781.509	787.244	796.691	806.252	815.927	825.718	835.626	845.654	855.802	866.071	876.464	886.982	897.625	908.397	919.298	930.229		
Valore della Produzione																						
Costi materiale prime, consumo, merci	5.772	5.841	7.211	7.286	7.408	7.497	7.587	7.678	7.770	7.863	7.957	8.053	8.150	8.247	8.346	8.446	8.548	8.650	8.754	8.859		
Costi per servizi 1° squadra	282.206	278.015	278.015	235.294	235.107	240.964	243.856	246.743	252.740	255.773	258.843	261.949	265.092	268.273	271.492	274.750	278.047	281.384	284.761	288.179		
Costi per servizi SGS	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827	91.827		
Costi 1° squadra	148.175	148.074	183.803	188.033	190.289	192.573	194.883	197.224	199.589	201.984	204.408	206.860	209.343	211.855	214.397	216.970	219.574	222.208	224.875	227.573		
Costi del personale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Godimento Beni terzi	5.985	5.985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Manutenzione ordinaria	0	0	14.350	14.522	14.696	14.873	15.051	15.232	15.415	15.600	15.787	15.976	16.168	16.362	16.558	16.757	16.958	17.162	17.368	17.576		
Manutenzione straordinaria	0	0	3.100	3.137	3.175	3.213	3.251	3.291	3.330	3.370	3.410	3.450	3.490	3.530	3.570	3.610	3.650	3.690	3.730	3.770		
Ulteriori	0	0	64.844	65.622	66.409	67.206	68.012	68.829	69.655	70.490	71.336	72.192	73.059	73.935	74.820	75.720	76.629	77.549	78.479	79.421		
Oneri diversi gestione	29.748	30.105	31.610	33.003	34.387	35.757	37.112	38.462	39.807	41.146	42.480	43.804	45.118	46.422	47.716	49.000	50.273	51.536	52.789	54.032		
Canone concessorio offerto	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
Canone concessorio offerto	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
Tot Costi esterni	569.423	565.947	725.859	686.814	693.648	701.449	709.866	718.385	727.005	735.729	744.567	753.515	762.668	771.925	781.286	790.750	800.318	810.000	819.795	829.705		
EBITDA	21.187	26.245	32.686	38.520	44.795	51.499	58.625	66.187	74.188	82.631	91.518	100.849	110.624	120.843	131.506	142.622	154.190	166.219	178.709	191.659		
- Ammortamenti e svalutazioni	1.663	1.663	59.286	59.286	82.094	82.188	82.188	82.188	82.231	82.311	82.426	82.575	82.758	82.975	83.228	83.516	83.839	84.196	84.587	85.012		
- Accantonamenti (Manutenzione straordinaria)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
EBIT	19.524	24.582	-26.581	21.253	5.767	-30.689	-33.563	-36.493	-39.479	-42.518	-45.614	-48.767	-51.985	-55.263	-58.604	-62.015	-65.496	-69.055	-72.692	-76.407		
Oneri finanziari totali	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500		
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-16.976	-10.947	-69.271	-9.437	-32.830	-66.831	-64.091	-69.307	-74.988	-81.187	-87.911	-95.152	-102.918	-111.223	-120.088	-129.513	-139.511	-150.094	-161.289	-173.004		
Imposte sul reddito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
RISULTATO NETTO	-16.976	-10.947	-69.271	-9.437	-32.830	-66.831	-64.091	-69.307	-74.988	-81.187	-87.911	-95.152	-102.918	-111.223	-120.088	-129.513	-139.511	-150.094	-161.289	-173.004		
Spese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

### Check