


Procedura aperta per l'affidamento in concessione a terzi della gestione della struttura sportiva sita in Via di Casal Boccone n. 283 e annesso parco pubblico per sei anni.

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO  
ECONOMICO FINANZIARIO  
15.12.2016

S.S.D. Juventus Nuoto Roma a r.l



## Premessa

Il modello di calcolo predisposto per la simulazione dei flussi economico-finanziari del progetto inerente la gestione della struttura sportiva sita in via di Casal Boccone n. 283 e annesso parco è organizzato in tabelle "Excel" fra loro interdipendenti raggruppabili in tre distinte categorie:

- tabelle di input, che contengono le principali ipotesi e *assumption* del progetto (ipotesi macroeconomiche, costi di gestione, costi di investimento, ecc.);
- tabelle di calcolo, che aggregano ed elaborano gli input di base per la determinazione dei risultati intermedi e/o finali (foglio costi e ricavi del progetto, ammortamenti, IVA e capitale circolante, ecc.);
- tabelle di output, che sintetizzano i risultati economici del progetto (conto economico), nonché i connessi flussi finanziari (cash flow), i dati patrimoniali (stato patrimoniale), gli indicatori di redditività per il progetto.

Il presente piano economico finanziario ("PEF") è stato sviluppato considerando una durata contrattuale della concessione pari a 6 anni (01.10.2017 – 30.09.2023).

L'elaborazione prende avvio dai dati caratteristici della stagione 2015/2016 e fornisce la rappresentazione in forma previsionale del periodo 2017 – 2023 sulla base delle assunzioni declinate nel prosieguo della presente relazione.

## Analisi costi e ricavi

Il PEF è sviluppato in termini reali, l'indicizzazione dei ricavi e dei costi operativi assume un tasso di inflazione pari al 2%. La valutazione della domanda collegata al numero di utenti iscritti e/o occasionali del centro sportivo, è stata condotta sulla base dei dati medi della stagione 2015/2016 tenendo in considerazione la propria organizzazione e le strategie di marketing previste per i prossimi anni.

Giova ricordare che il PEF si sviluppa a decorrere dal mese di ottobre 2017 e termina nel mese di settembre 2023, pertanto sia al primo sia all'ultimo anno i ricavi e i costi sono stati opportunamente ridotti in misura proporzionale. Il PEF riporta le seguenti ipotesi di ricavi di gestione:

Ricavi	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totale
Gestione diretta	229.338	935.700	954.414	973.502	992.972	1.012.832	774.816	5.873.573
Affitto a terzi	26.398	107.704	109.858	112.056	114.297	116.583	89.186	676.081
Merchandising	1.010	4.121	4.203	4.287	4.373	4.460	3.412	25.867
<b>Totale</b>	<b>256.746</b>	<b>1.047.525</b>	<b>1.068.475</b>	<b>1.089.845</b>	<b>1.111.642</b>	<b>1.133.875</b>	<b>867.414</b>	<b>6.575.522</b>

S.S.D. Juventus Nuoto Roma a r.l.



Di seguito vengono, invece, riportati gli importi rappresentativi dei costi operativi che si stima di dover sostenere nel corso dell'intera gestione.

Costi	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totale
Servizi di manutenzione	14.858	60.620	61.832	63.069	64.330	65.617	50.197	<b>380.522</b>
Consumi energia	50.512	206.089	210.211	214.415	218.704	223.078	170.654	<b>1.293.664</b>
Materiali di consumo	6.608	26.962	27.502	28.052	28.613	29.185	22.326	<b>169.248</b>
Spese generali	7.677	31.322	31.949	32.588	33.240	33.904	25.937	<b>196.617</b>
Nolo acquisto copertura piscina	1.402	4.672	4.672	4.672	3.270	-	-	<b>18.689</b>
Spese pubblicità	2.061	8.408	8.576	8.748	8.923	9.101	6.963	<b>52.781</b>
Canone concessorio	57.501	230.002	230.002	230.002	230.002	230.002	172.502	<b>1.380.014</b>
Spese per il personale	101.336	413.450	421.719	430.153	438.756	447.531	342.362	<b>2.595.307</b>
Oneri sociali	6.750	27.540	28.091	28.653	29.226	29.810	22.805	<b>172.874</b>
<b>Totale</b>	<b>248.704</b>	<b>1.009.066</b>	<b>1.024.554</b>	<b>1.040.352</b>	<b>1.055.064</b>	<b>1.068.229</b>	<b>813.745</b>	<b>6.259.714</b>

Per l'acquisto della copertura della piscina è stata ipotizzata la stipula di un contratto di "affitto a riscatto" che prevede il pagamento di 48 mensilità a titolo di canoni di noleggio per un totale pari a € 18.689 e un prezzo di riscatto da corrispondere al termine dei 4 anni pari a € 9.344,26. Quest'ultimo importo rappresenta un costo di investimento e pertanto non viene riportato tra i costi operativi. Nel complesso, dunque, il costo totale della copertura viene stimato in misura pari a € 28.032 (IVA esclusa). I canoni di noleggio non richiedono l'indicizzazione all'inflazione poiché, pur generandosi in un periodo superiore ad un anno, si assume che il contratto preveda un corrispettivo a "prezzo fisso ed invariabile" e pertanto includa le aspettative inflazionistiche.

I costi operativi di cui sopra includono altresì il canone concessorio (non indicizzato) determinato in € 230.002,3 l'anno che il concessionario dovrà corrispondere annualmente a Roma Capitale per l'intero periodo di concessione.

Il Margine Operativo Lordo derivante dalla differenza tra i ricavi e i costi operativi risulta pari a circa 38 mila euro nell'anno a regime (2018) e presenta un andamento costantemente positivo per l'intera fase di gestione; in tal senso, i ricavi di gestione sono in grado di far fronte ai costi di gestione per tutta la durata della concessione. Il conto economico restituisce un utile netto pari a € 303.633 distribuito su 6 anni.

### **Ipotesi su immobilizzazioni e ammortamenti**

Come anticipato, il costo di investimento sostenuto dal concessionario equivalente al prezzo di riscatto per l'acquisto della copertura della piscina è pari a € 9.344,26. Tale costo viene iscritto nello stato patrimoniale e ammortizzato in accordo con la normativa vigente.

### **Regime fiscale e IVA**

In qualità di associazione sportiva dilettantistica, per la determinazione dell'imponibile ai fini IVA, Ires e Irap ci si è avvalsi delle agevolazioni previste dalla legge n. 398 del 1991.

L'aliquota IVA applicata sui costi (ad eccezione del costo del personale, degli oneri sociali e del canone concessorio) e sui proventi derivanti dalle attività commerciali (affitto a terzi, vendita e *merchandising*) è pari al 22%. Le imposte sul reddito sono state calcolate in base alle seguenti aliquote: IRES 24%<sup>1</sup>, IRAP 4,82%.

### **Equilibrio economico finanziario**

Per equilibrio economico-finanziario deve intendersi il contemporaneo rispetto delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria di un investimento:

- convenienza economica (redditività), intesa come la capacità del progetto di creare valore nell'arco della sua durata e garantire una remunerazione congrua del capitale di rischio;
- sostenibilità finanziaria (bancabilità) intesa, invece, come la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso di un prestito.

L'analisi della convenienza economica legata ad un investimento può essere impostata facendo riferimento a diverse metodologie di valutazione. Fra queste le più utilizzate sono quelle basate sul calcolo di specifici indicatori idonei a fornire un giudizio sintetico sulla capacità dell'investimento di creare valore e generare un'adeguata redditività. In proposito si intende fare riferimento ai seguenti indici: Valore Attuale Netto ("VAN") e Tasso Interno di Rendimento ("TIR").

Il VAN rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Il TIR, invece, può essere interpretato come misura di redditività lorda, espressione del rendimento ricavabile dalla realizzazione dell'investimento.

Nella fattispecie in esame risulta impossibile misurare la redditività della concessione attraverso il criterio del TIR poiché il progetto è caratterizzato da flussi di cassa esclusivamente positivi. L'assenza di flussi di cassa negativi, pur rappresentando un aspetto da accogliere positivamente, non consente di procedere al calcolo del TIR.

Al fine di stimare la redditività dell'operazione si rende, pertanto, necessario fare riferimento al VAN determinato dalla somma algebrica dei flussi di cassa associati al progetto attualizzati al tasso corrispondente al costo del capitale investito.

Le ipotesi di base utilizzate per il calcolo del costo del capitale sono le seguenti:

- ✓ tasso risk free: pari a 1,84% (BTP 10);
- ✓ premio per il rischio: pari al 5%;

<sup>1</sup> L'IRES è una imposta con aliquota attualmente pari al 27,50%, che a decorrere dal 2017 si ridurrà al 24%, come previsto dalla Legge di Stabilità del 2016. Si ricorda che la concessione avrà inizio nel 2017.

- ✓ tasso di indebitamento: pari al 6,84%;
- ✓ parametro BETA di settore: pari a 1.

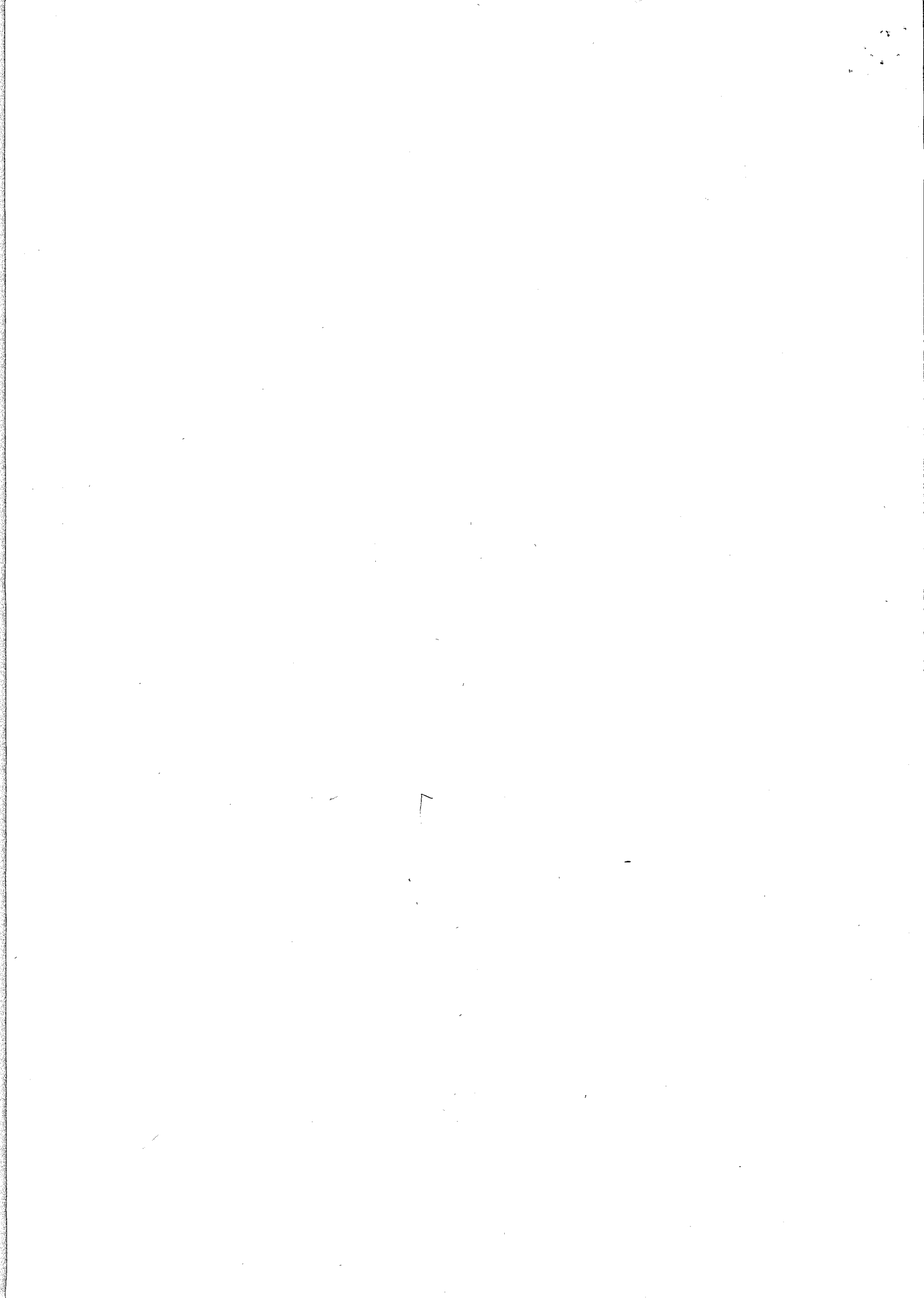
In base alle condizioni di mercato il valore del costo del capitale è pari al 6,84%.

Il VAN di progetto che si ottiene attualizzando i flussi di cassa ritraibili dal PEF è pari a € 289.271. Dal PEF emergono valori annuali del cash flow in equilibrio per tutto il periodo di gestione. Tale condizione consente di ritenere che il progetto è in grado di garantire al concessionario una congrua redditività in relazione al capitale investito e in considerazione dell'ammontare del canone concessorio offerto all'Amministrazione comunale.

Con riferimento alla sostenibilità finanziaria, nella fattispecie in esame non si riscontra l'esigenza di reperire prestiti a titolo oneroso per far fronte alla gestione operativa e agli investimenti previsti nel corso della concessione. Per tale ragione, nel PEF non vengono riportati oneri finanziari e quote di capitale riferibili a finanziamenti, e nella presente relazione di accompagnamento è assente qualsiasi valutazione finalizzata alla verifica della capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso di un finanziamento.

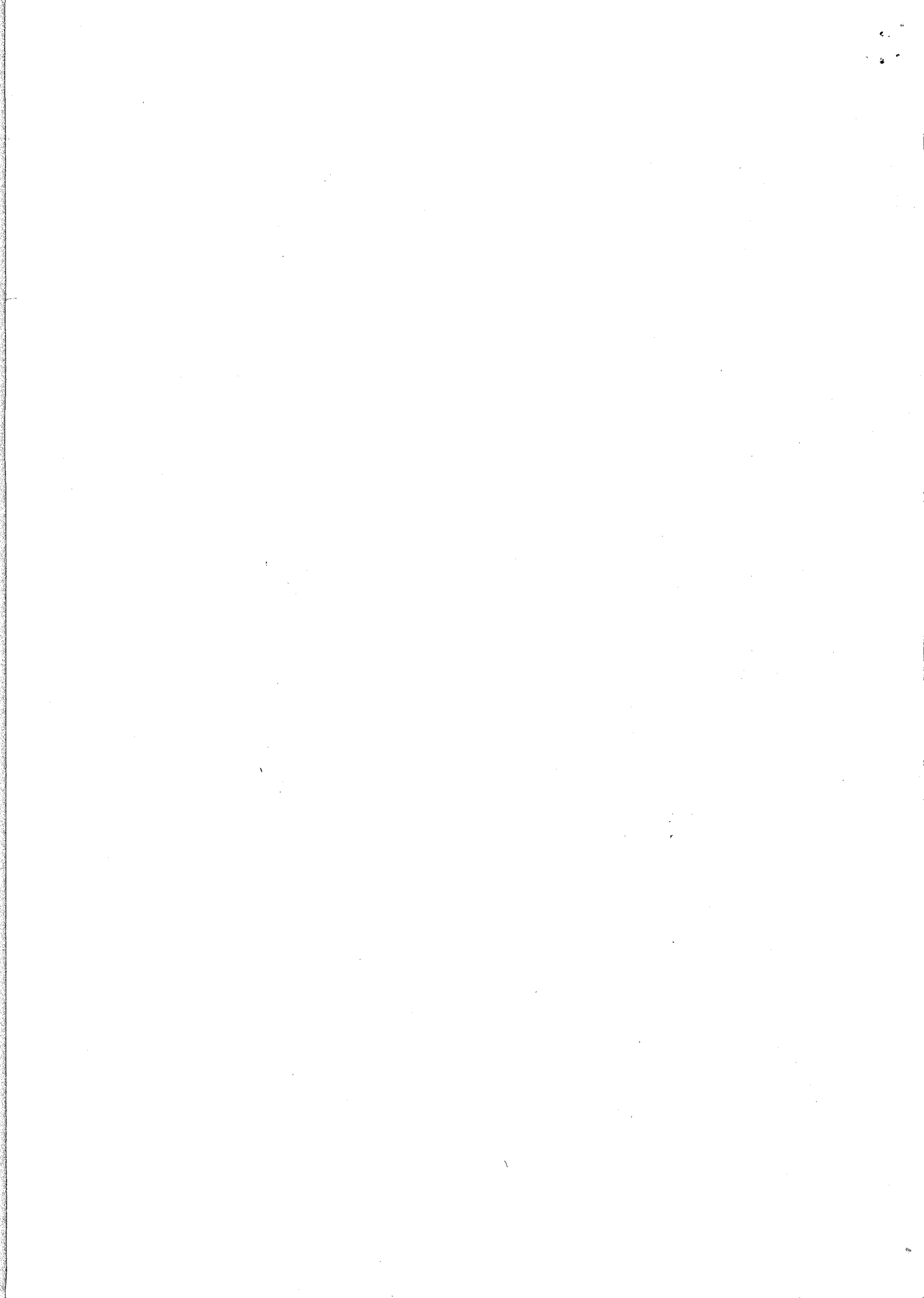
S.S.D. Juventus Nuoto Roma a r.l





Conto Economico	Durata concessione (anni)							
	6	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Gestione diretta	5.873.573	229.338	935.700	954.414	973.502	992.972	1.012.832	774.816
- Affitto a terzi	676.081	26.398	107.704	109.858	112.056	114.297	116.583	89.186
- Vendita e merchandising	25.867	1.010	4.121	4.203	4.287	4.373	4.460	3.412
<b>Totale ricavi</b>	<b>6.575.522</b>	<b>256.746</b>	<b>1.047.525</b>	<b>1.068.475</b>	<b>1.089.845</b>	<b>1.111.642</b>	<b>1.133.875</b>	<b>867.414</b>
Servizi di manutenzione	(380.522)	(14.858)	(60.620)	(61.832)	(63.069)	(64.330)	(65.617)	(50.197)
Consumi energia	(1.293.664)	(50.512)	(206.089)	(210.211)	(214.415)	(218.704)	(223.078)	(170.654)
Materiali di consumo	(169.248)	(6.608)	(26.962)	(27.502)	(28.052)	(28.613)	(29.185)	(22.326)
Spese generali	(196.617)	(7.677)	(31.322)	(31.949)	(32.588)	(33.240)	(33.904)	(25.937)
Noleggio per acquisto copertura piscina	(18.689)	(1.402)	(4.672)	(4.672)	(4.672)	(3.270)	-	-
Spese pubblicità	(52.781)	(2.061)	(8.408)	(8.576)	(8.748)	(8.923)	(9.101)	(6.963)
Canone concessionario	(1.380.014)	(57.501)	(230.002)	(230.002)	(230.002)	(230.002)	(230.002)	(172.502)
<b>Totale costi</b>	<b>(3.491.533)</b>	<b>(140.618)</b>	<b>(568.076)</b>	<b>(574.745)</b>	<b>(581.546)</b>	<b>(587.082)</b>	<b>(590.887)</b>	<b>(448.579)</b>
<b>Valore aggiunto</b>	<b>3.083.989</b>	<b>116.128</b>	<b>479.448</b>	<b>493.731</b>	<b>508.299</b>	<b>524.560</b>	<b>542.987</b>	<b>418.835</b>
Spese per il personale	(2.595.307)	(101.336)	(413.450)	(421.719)	(430.153)	(438.756)	(447.531)	(342.362)
Oneri sociali	(172.874)	(6.750)	(27.540)	(28.091)	(28.653)	(29.226)	(29.810)	(22.805)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>(2.768.181)</b>	<b>(108.086)</b>	<b>(440.990)</b>	<b>(449.810)</b>	<b>(458.806)</b>	<b>(467.982)</b>	<b>(477.342)</b>	<b>(365.166)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>315.808</b>	<b>8.042</b>	<b>38.459</b>	<b>43.921</b>	<b>49.493</b>	<b>56.578</b>	<b>65.646</b>	<b>53.669</b>
Ammortamenti	(2.102)	-	-	-	-	(234)	(934)	(934)
<b>EBIT</b>	<b>313.705</b>	<b>8.042</b>	<b>38.459</b>	<b>43.921</b>	<b>49.493</b>	<b>56.344</b>	<b>64.711</b>	<b>52.734</b>
Oneri Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi ed oneri straordinari	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBT</b>	<b>313.705</b>	<b>8.042</b>	<b>38.459</b>	<b>43.921</b>	<b>49.493</b>	<b>56.344</b>	<b>64.711</b>	<b>52.734</b>
Imposte	(10.072)	(393)	(1.605)	(1.637)	(1.669)	(1.703)	(1.737)	(1.329)
<b>Utile netto</b>	<b>303.633</b>	<b>7.649</b>	<b>36.854</b>	<b>42.285</b>	<b>47.824</b>	<b>54.642</b>	<b>62.974</b>	<b>51.406</b>

S.S.D. Juventus Nuoto Roma di I  
*Marco Pappalardo*





Stato Patrimoniale	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Immobilizzazioni materiali					9.111	8.176	7.242
Credito/debito IVA			(88.390)	(90.137)	(91.611)	(92.709)	(70.923)
Crediti v/Clienti	(21.301)	(86.677)	177.486	227.104	274.156	339.211	369.189
Cassa	29.504	133.444	89.096	136.966	191.655	254.678	305.508
<b>Attività totali</b>	<b>8.204</b>	<b>46.766</b>	<b>89.096</b>	<b>136.966</b>	<b>191.655</b>	<b>254.678</b>	<b>305.508</b>
Debiti verso istituti di previdenza	555	2.264	2.309	2.355	2.402	2.450	1.874
Patrimonio netto	7.649	44.503	86.787	134.611	189.253	252.227	303.633
Debito linea base							
<b>Passività totali</b>	<b>8.204</b>	<b>46.766</b>	<b>89.096</b>	<b>136.966</b>	<b>191.655</b>	<b>254.678</b>	<b>305.508</b>

Cash flow	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
EBITDA	8.042	38.459	43.921	49.493	56.578	65.646	53.669
Variazioni del circolante	555	1.709	45	46	47	48	(576)
Variazioni IVA	21.301	65.376	1.713	1.747	1.474	1.098	(21.787)
Imposte	(393)	(1.605)	(1.637)	(1.669)	(1.703)	(1.737)	(1.329)
<b>Cash-Flow Operativo Netto</b>	<b>29.504</b>	<b>103.939</b>	<b>44.043</b>	<b>49.617</b>	<b>56.396</b>	<b>65.055</b>	<b>29.978</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali					(9.344)		
<b>Cash-Flow di Progetto</b>	<b>29.504</b>	<b>103.939</b>	<b>44.043</b>	<b>49.617</b>	<b>47.052</b>	<b>65.055</b>	<b>29.978</b>
Erogazione finanziamento							
<b>Cash Flow per il servizio del Debito</b>	<b>29.504</b>	<b>103.939</b>	<b>44.043</b>	<b>49.617</b>	<b>47.052</b>	<b>65.055</b>	<b>29.978</b>
Oneri Finanziari Capitalizzati							
Oneri e Proventi Finanziari							
Rimborso quota capitale							
<b>Free Cash Flow for Equity</b>	<b>29.504</b>	<b>103.939</b>	<b>44.043</b>	<b>49.617</b>	<b>47.052</b>	<b>65.055</b>	<b>29.978</b>
Cassa di fine periodo	29.504	133.444	177.486	227.104	274.156	339.211	369.189

**VAN PROGETTO** 289.271  
Tasso attualizzazione dei flussi di cassa 6,84%

S.S.D. Juventus Football Club  
*[Handwritten signature]*

