

COMUNE DI PRATO (PO)



Piano Economico-Finanziario

Proposta ai sensi dell'art. 1, comma 304, della L. 27.12.2013, n. 147 (Legge Stadi) così come successivamente integrata e modificata dal D.L. 24.04.2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 21.06.2017, n. 96

Intervento di Project Financing:
“Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” di Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

***Soggetto Proponente:
COSTITUENDO RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI
IMPRESE TRA:***

FAIPO S.R.L.

A.C. PRATO S.S.D.

A R.L.

Legal advisor
*Studio Legale Associato
Morbidelli Bruni Righi Traina*

Technical Advisor
Edisistem S.r.l.

Financial advisor
INIZIATIVA
Finanza e Innovazione

Aggiornamento: dicembre 2022



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato
 S.s.d.

un campo da tennis/paddle anch'esso dotato di tribune (arena n. 2) e tre campi da calcio a 11, tutti regolamentari. I due campi principali da calcio a 11 e le due arene dedicate a calcio a 5/pallamano e tennis/paddle saranno dotati di tribune idonee per capienza e dimensionamento ad ospitare il pubblico durante tornei ed eventi sportivi. Anche i quattro campi da calcio a 5/pallamano secondari e il campo da calcio a 11 esterno prevederanno delle piccole tribune per ospitare il pubblico;

- aree commerciali/servizi (superficie di circa 2.500 mq): con aree per la vendita articoli sportivi, bar-pasticceria, ristorante, pizzeria, centro medico sportivo e uffici. Tali funzioni saranno complementari ed integrate alla prevalente destinazione sportiva che avranno lo scopo di qualificare ulteriormente l'intervento dal punto di vista funzionale e, allo stesso tempo, avranno come detto lo scopo di contribuire al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intera operazione;
- area ricettiva (superficie di 3.700 mq): con una struttura sviluppata su 5 piani fuori terra, dotata di 72 camere e che prevederà al piano terra un'area ristorante. La realizzazione della struttura ricettiva avverrà a valle del completamento delle altre aree e la stessa potrà essere valutata in via opzionale dal Proponente sulla base di valutazioni inerenti la effettiva opportunità funzionale e finanziaria connessa alla realizzazione stessa.

A valle del completamento dell'intervento l'area sportiva sarà composta dalle seguenti **principali funzionalità** e garantirà le seguenti capienze massime per i campi al chiuso:

	Numero	Capienza massima cadauno
CAMPI DA CALCETTO	2	120 posti
CAMPI DA CALCIO A 5/PALLAMANO	2	
CAMPI DA PADDLE	14	
CAMPI DA TENNIS	5	
ARENA CALCIO A 5/PALLAMANO	1	900 posti
ARENA TENNIS/PADDLE	1	800 posti
CAMPI DA CALCIO A 11	3	
DI CUI CAMPI DA CALCIO IN COPERTURA	2	580 posti
DI CUI CAMPI ESTERNI	1	280 posti

Per quanto riguarda le funzioni commerciali e ricettive, si indicano le superfici lorde per i seguenti edifici:



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.

AREA COMMERCIALE E RICETTIVA	SUPERFICI LORDE
ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO PER LA VENDITA DI ARTICOLI SPORTIVI	580 MQ
ESERCIZIO COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE BAR-PASTICCERIA	580 MQ
ESERCIZIO COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE PIZZERIA	682 MQ
CENTRO DI MEDICINA SPORTIVA	682 MQ
UFFICI PER LA GESTIONE SPORTIVA	341 MQ
AREA RISTORANTE	245 MQ
STRUTTURA RICETTIVA	3.700 MQ (COMPRESIVI DI RISTORANTE)

In conformità alle previsioni del Piano Operativo Comunale una parte del lotto è stata destinata a **cassa di espansione**, la quale verrà realizzata a cura e spese del Proponente così come richiesto dall'Amministrazione Pubblica e dai vari uffici tecnici ed enti durante lo svolgimento della Conferenza dei Servizi Preliminare.

Dal punto di vista delle **opere di urbanizzazione** si prevede la realizzazione di una nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via della Pace e Via Melis Federigo, dalla quale si accederà ad una fascia di parcheggi alberati, sia pubblici che privati, posti sul fronte principale dell'edificio. Per ottemperare a quanto richiesto dalla Pubblica Amministrazione in sede di Conferenza dei Servizi preliminare, verrà inoltre realizzato un parcheggio pubblico lungo Via Melis Federigo, posto a servizio del Cimitero di Chiesanuova e realizzato in parte su proprietà del Proponente, da cedersi quindi al Comune, e in parte su proprietà del Comune stesso.

Infine, recependo ancora una volta quanto richiesto dalla Conferenza dei Servizi, verranno realizzate opere extra comparto costituite da un collegamento ciclo-pedonale con l'area del Palazzetto dello Sport e da un collegamento ciclo-pedonale con la stazione ferroviaria di Borgonuovo.

Tutti le opere di urbanizzazione, comprese quelle extra-comparto, saranno realizzate a scomputo oneri.

2.2 Modello di gestione previsto

La realizzazione, attraverso il ricorso esclusivo a capitali privati, di un intervento di tale portata come quello proposto e di forte rilevanza sociale nonché con importanti ricadute per il territorio, favorisce alcuni importanti benefici:

- alloca i rischi di realizzazione e gestione dell'opera sul soggetto privato, garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

*Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"*

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.**

- mobilità capitali privati senza aggravio per la finanza pubblica;
- opera una sintesi tra interesse pubblico all'erogazione di servizi di elevata qualità volti ad innalzare il benessere sociale e interesse privato alla conduzione profittevole del servizio;
- consente di aumentare le probabilità di successo dell'Intervento applicando concetti e modi di gestione privatistici all'erogazione di servizi di interesse pubblico;
- riduce i tempi previsti di realizzazione dell'Intervento e ne accresce la qualità di realizzazione considerando che la gestione verrà realizzata a cura e spese del privato per un orizzonte temporale significativo;

Con più specifico riferimento agli aspetti gestionali, il Centro Sportivo Oratorio dello Sport prevederà che:

- la gestione della struttura e di tutte le attività inerenti il fitto dei campi e la manutenzione dell'Opera sia affidata all'associazione sportiva designata;
- le aree a destinazione commerciale e turistico-ricettive saranno cedute in fitto a terzi affinché gli stessi li gestiscano per le finalità designate.

La struttura sportiva, inoltre, prevederà che:

- Vengano organizzati tornei e corsi intensivi per i diversi sport;
- Per l'associazione sportiva locale designata le squadre saranno formate in maniera tale che ciascun componente della Scuola Calcio trovi il proprio posto e il proprio ruolo, senza che nessuno venga lasciato in disparte;
- A differenza di quanto si vede troppo spesso durante gli incontri di calcio giovanile, linguaggi offensivi e inappropriati non siano una costante;
- Si educino non solo i ragazzi, ma attraverso di loro anche i genitori, ad adottare un comportamento civile e rispettoso;
- Si educino i ragazzi al rispetto degli arbitri e delle loro decisioni;
- Si abbiano i migliori educatori e i migliori dirigenti che condividano il progetto del soggetto Proponente;
- La struttura sia aperta a varie categorie: calcio maschile, calcio femminile, calcio a 5.

Per quanto riguarda l'attività sportiva, come accennato la struttura vuole rappresentare un centro di **elevata qualità** in grado di esprimere un'**eccellenza per il territorio** non solo locale, ma regionale e nazionale, offrendo alla propria utenza un livello di servizio e di qualità delle strutture di primo ordine.

Nello specifico le funzioni e le attività svolte sono di seguito sintetizzate.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:

“Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato S.s.d.

Area	Strutture	Attività svolte
<p style="text-align: center;">Area Paddle / Tennis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • n. 14 campi da paddle indoor • - 	<ol style="list-style-type: none"> 1. affitto campi (365 gg annui-orario di apertura Lun.-Dom. dalle 7.00 alle 23.00-10 slot da 90 minuti per campo) 2. scuola paddle giovanile (trimestrale/ semestrale/ annuale/ corsi intensivi school break-natale-estate) 3. scuola paddle senior (4/6/8/12 settimane/weekly intensive program/long weekend intensive program) 4. lezioni paddle (1/2/3/4 pax) 5. organizzazione tornei interni (tornei a coppie fisse/tornei gialli/tornei W.E. ecc.) 6. organizzazione tornei FIT Senior/Junior Regionali/Nazionali/Internazionali (FIP/WPT) 7. campionati a squadre federali Senior/Junior 8. raduni federali rappresentative Regionali/Nazionali Junior 9. raduni federali rappresentative Regionali/Nazionali Senior 10. eventi spot (esibizioni/clinic tecniche/open day/manifestazioni a scopo benefico ecc.)
	<p>N. 5 campi da tennis indoor</p> <p>N. 1 campo panoramico "centrale" da tennis/paddle con tribuna perimetrale (arena) della capienza di circa 800 posti + area libera in altezza per attività</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. affitto campi (365 gg annui-orario di apertura Lun-Dom dalle 7.00 alle 23.00-16 slot da 60' per campo) 2. scuola tennis giovanile di elite (test di ingresso) Settembre-Giugno/corsi intensivi school break -



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO


Intervento di Project Financing:

“Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato S.s.d.

Area	Strutture	Attività svolte
	<p>nazionale/ internazionale mt 10.</p> <p>-</p> <p>-installazione sistema telecamere Playsight per video analisi test match/allenamenti</p>	<p>natale/estate (settimane/long week end)</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. scuola tennis giovanile di base 4. weekly junior+senior intensive tennis program 5. long week end junior+senior intensive tennis program 6. scuola tennis senior (4/6/8/12 settimane) 7. lezioni di tennis (1/2/3/4 pax) 8. organizzazione tornei interni (singolari/doppi/doppi misti) 9. organizzazione tornei FIT senior/junior Regionali/Nazionali/Internazionali (ETA/ITF/ATP/WTA) 10. raduni federali rappresentative junior Regionali/Nazionali 11. raduni federali rappresentative senior Nazionali 12. eventi spot (esibizioni/clinic tecniche/open day/manifestazioni a scopo benefico ecc...)
<p>Area calcio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • N. 3 campi di calcio a 11 di cui: <ul style="list-style-type: none"> ◦ N. 2 campi sulla copertura dell'edificio (Wembley e Maracanà) con tribune coperte da 580 posti ciascuno 	<ul style="list-style-type: none"> • Affitto all'Utilizzatore sportivo prevalente dalle 15 alle 23 per i tre campi a 11 e dalle 15 alle 19.30 per i quattro campi a 5 e per partita nei fine settimana. • Affitto ad utilizzatori terzi nelle fasce non coperte dall'Utilizzatore sportivo prevalente.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:

“Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

A.C. Prato S.s.d.

Area	Strutture	Attività svolte
	<ul style="list-style-type: none"> ○ N. 1 campo esterno (Bernabeu) con tribune da 280 posti) • N. 2 campi di calcetto in erba sintetica da 120 posti • N. 2 campi da calcio a 5/Pallamano • N. 1 Campo panoramico "centrale" da calcio a 5/pallamano con tribuna perimetrale (arena) della capienza di circa 900 posti + area libera in altezza per attività nazionale/internazionale mt 10. 	<ul style="list-style-type: none"> • Organizzazione di tornei e raduni



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

2.3 Quadro normativo di riferimento

La presente proposta è presentata al Comune di Prato da parte del Soggetto Proponente nell’ambito del procedimento amministrativo delineato dall’art. 1, comma 304, L. 147/2003, c.d. Legge Stadi.

Come noto la Legge Stadi è stata integrata e modificata dall’art. 62 (*Costruzione di impianti sportivi*) del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 recante “*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*”, convertito dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96 “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*”.

Sui vuole qui illustrare sinteticamente e in via generale l’iter procedimentale delineato dalle norme sopra indicate, in forza delle quali il Soggetto Proponente avanza la presente proposta.

Le disposizioni di cui sopra sono tese a favorire «l’ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento».

I vantaggi derivanti dall’applicazione della suddetta normativa, da ritenersi *lex specialis* che prevale sulla *lex generalis*, sono rappresentati in particolare dalla possibilità di:

- accedere alle risorse del Fondo di Garanzia istituito presso l’Istituto per il Credito Sportivo «*per i mutui relativi alla costruzione, all’ampliamento, all’attrezzatura, al miglioramento o all’acquisto di impianti sportivi, ivi compresa l’acquisizione delle relative aree, da parte di società o associazioni sportive nonché di ogni altro soggetto pubblico o privato che persegua, anche indirettamente, finalità sportive*»; nonché;
- avvalersi di un iter amministrativo semplificato, con una tempistica chiaramente determinata di approvazione del progetto.

La normativa di cui sopra assume due diverse ipotesi:

- l’una avente a oggetto interventi su aree di proprietà anche in parte pubblica o su impianti pubblici esistenti, cui è dedicato un particolare iter procedimentale;
- l’altra avente a oggetto interventi su aree o impianti di esclusiva proprietà privata.

Tale seconda ipotesi è quella che qui interessa, giacché l’area dell’intervento proposto è interamente ed esclusivamente di proprietà della società proponente.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

*Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"*

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.**

In caso di esito positivo della Conferenza di Servizi Preliminare, il Comune **dichiara il pubblico interesse** della proposta entro il termine di **90 giorni** dalla relativa presentazione, termine questo che la giurisprudenza non ritiene perentorio essendo sospendibile almeno una volta per l'acquisizione di chiarimenti e/o integrazioni documentali da parte del proponente secondo lo schema procedimentale di cui alla legge n. 241/1990.

(ii) **Presentazione del Progetto Definitivo**

A seguito della dichiarazione di pubblico interesse della proposta, il Proponente, tenendo conto dei pareri e delle prescrizioni resi in sede di Conferenza di Servizi Preliminare – dai quali gli è consentito discostarsi solo motivatamente – predispone il **progetto definitivo** in conformità alle previsioni di cui all'art. 23 del Codice dei Contratti Pubblici e dell'art. 24 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Il progetto definitivo comprende, ove necessario, anche la documentazione prevista per i progetti da sottoporre a valutazione di impatto ambientale ai fini di consentire lo svolgimento in sede unificata dell'apposita Conferenza di Servizi.

Il progetto definitivo relativo agli impianti privati deve essere corredato da:

- una **bozza di convenzione** predisposta ai sensi dell'art. 28-bis, comma 2, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nella quale sia previsto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione preceda o sia almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di nuova edificazione dell'impianto sportivo;
- un **piano economico-finanziario** che dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione, laddove ciò non sia già esplicitato nel p.e.f. che accompagna lo studio di fattibilità;

Il progetto definitivo è presentato ex art. 1, comma 304, lett. b, L. 147/2013, al Comune o alla Regione qualora il progetto comporti atti di competenza regionale (quali ad esempio la copianificazione urbanistica o la verifica di assoggettabilità a VAS) affinché l'ente competente provveda a convocare la Conferenza di Servizi Decisoria.

(iii) **Conferenza di Servizi Decisoria**

Il progetto definitivo, in uno alla bozza di convenzione e al p.e.f., è sottoposto alla valutazione della **Conferenza di Servizi Decisoria** convocata, a seconda dei casi, dal Comune o dalla Regione e alla quale sono chiamati a partecipare tutti i soggetti titolari di competenze in ordine allo stesso progetto.

La Conferenza di Servizi Decisoria si svolge in forma simultanea, in modalità sincrona e, se del caso, in sede unificata a quella avente a oggetto la valutazione di impatto ambientale.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

*Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello
Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica
dello stesso"*

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.**

In sede Conferenza di Servizi Decisoria è riconosciuta la facoltà alle amministrazioni coinvolte di richiedere al Proponente di apportare modifiche al progetto definitivo che siano considerate strettamente necessarie.

Il Comune o la Regione, all'esito della Conferenza di Servizi Decisoria, debbono deliberare in via definitiva sul progetto definitivo nel termine massimo di, rispettivamente, **120 o 180 giorni** (nel caso sia necessaria l'adozione di atti di competenza regionale) dalla presentazione del progetto stesso.

Il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi Decisoria, qualora questa si svolga in sede unificata a quella avente a oggetto la valutazione di impatto ambientale e si concluda positivamente, costituisce favorevole verifica di impatto ambientale dell'Intervento e, ove necessario, adozione di variante allo strumento urbanistico comunale; è trasmesso al sindaco, che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta a ciò utile nel rispetto comunque dei termini di pubblicazione del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi Decisoria costituente adozione della variante allo strumento urbanistico nel BURT nonché dei termini di presentazione delle osservazioni da parte dei terzi interessati e di formulazione delle controdeduzioni da parte degli uffici comunali.

Con il positivo verbale conclusivo della Conferenza di Servizi Decisoria e, ove necessario, dopo l'approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico, il privato proponente è legittimato alla realizzazione dell'Intervento senza la necessità di alcuna procedura ad evidenza pubblica di affidamento dei relativi lavori trattandosi di opera interamente di proprietà privata.

Il verbale conclusivo della Conferenza di Servizi Decisoria, ove non sia necessaria l'approvazione di variante allo strumento urbanistico, costituisce ex se titolo edilizio che legittima l'inizio dei lavori. Qualora invece sia necessaria l'approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico, l'inizio dei lavori potrà avvenire solo a seguito di detta approvazione, costituendo questa condizione di efficacia del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi Decisoria.

(iv) **Rimedi in caso di inosservanza dei termini**

Per gli impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 500 al coperto o a 2.000 allo scoperto, è previsto che – in caso di superamento dei termini imposti, rispettivamente, per la conclusione della Conferenza di Servizi Preliminare e della Conferenza di Servizi Decisoria – il Presidente del Consiglio dei Ministri, su istanza del Proponente, assegni all'ente interessato 30 giorni per adottare i provvedimenti necessari.

Decorso inutilmente detto termine, il Presidente della Regione interessata è tenuto a nominare un commissario cui affidare il compito di adottare, entro 60 giorni, sentito il Comune interessato, i provvedimenti necessari.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato
 S.s.d.

3 INVESTIMENTI PREVISTI

L'investimento necessario per la realizzazione dell'Intervento è pari a **€ 35.990.500** con un esborso finanziario complessivo, comprensivo di IVA, pari ad **€ 43.908.410** e verrà realizzato in un orizzonte temporale di 36 mesi, comprensivi della fase di eventuale aggiornamento e/o adeguamento della progettazione nonché alla fase di costruzione dell'Opera, in due fasi di cui:

- per la I fase (aree sportive e commerciali/direzionali) 24 mesi;
- per la II fase (struttura ricettiva), 12 mesi.

Le componenti dell'investimento sono relative a:

- Lavori di costruzione campi sportivi, pari a **€/000 3.216,00** così suddivisi:
 - Campi da calcio a 11 scoperti pari a €/000 1.650,00;
 - Costruzione campi da paddle pari a €/000 450,00;
 - Costruzione campi da tennis pari a €/000 216,00;
 - Costruzione campi da calcetto pari a €/000 500,00;
 - Tribune campi coperti pari a €/000 400,00;
- Edificio parte sportiva, pari a **€/000 15.360,00**:
 - Fondazioni pari a €/000 2.750,00;
 - Piano terra pari a €/000 2.040,00;
 - Spogliatoi/servizi ecc. pari a €/000 1.120,00;
 - Piano intermedio pari a €/000 760,00;
 - Solaio di copertura pari a €/000 5.000,00;
 - Tamponature prefabbricate pari a €/000 650,00;
 - Frangisole o tamponature tessili pari a €/000 360,00;
 - Tribune copertura pari a €/000 990,00;
 - Pensilina pari a €/000 690,00;
 - Vasche di prima pioggia etc. pari a €/000 1.000,00;
- Edificio parte commerciale, pari a **€/000 3.254,00** così suddivisi:
 - Pizzeria, pari €/000 790,00;
 - Bar-pasticceria, pari a €/000 530,00;
 - Negozi di articoli sportivi pari a €/000 530,00;
 - Centro medico sportivo pari a €/000 936,00;
 - Uffici per la gestione sportiva pari a €/000 468,00;
- Struttura ricettiva, pari a **€/000 4.810,00**;
- Opere extra previste in fase di istruttoria pari a **€/000 1.465,00** così suddivisi:
 - Vasca di espansione completa, pari €/000 700,00;
 - collegamento ciclopedonale cassa di espansione, pari a €/000 105,00;
 - parcheggio lato cimitero, pari a €/000 551,25;
 - collegamento ciclopedonale stazione, pari a €/000 108,75;
- Altre spese, per costi pari a **€/000 6.875,50**:
 - Parcheggi, viabilità interna, pertinenze pari a €/000 1.440,00;



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

- Opere di urbanizzazione impianto sportivo ed edificio commerciale pari a €/000 2.313,00;
- Oneri comunali pari a €/000 2.322,50;
- Parcheggi, viabilità interna e pertinenza struttura ricettiva pari a €/000 240,00;
- Suolo, pari a €/000 560,0;
- **Spese tecniche ed altri costi** pari a **€/000 1.010,00**:
 - Spese tecniche per la progettazione architettonica pari a €/000 810,00;
 - Spese e consulenze accessorie pari a €/000 200,00;

I costi anzidetti sono comprensivi di **spese già sostenute** per la progettazione preliminare dell’Intervento e l’elaborazione della proposta (la “**Proposta**”), in misura pari a **€ 300.000**, nello specifico riguardanti:

- consulenze tecniche e ingegneristico/architettoniche per l’elaborazione dello studio di fattibilità e della documentazione progettuale costituenti la Proposta;
- consulenze inerenti l’analisi di mercato e della domanda potenziale;
- consulenze finanziarie per la verifica preliminare di fattibilità eco-fin, l’elaborazione dello studio di fattibilità e la predisposizione del presente Piano Economico-Finanziario (il “**PEF**”) costituenti la Proposta;
- consulenze legali per l’inquadramento legale dell’Intervento, l’elaborazione dello studio di fattibilità e della documentazione di accompagnamento costituenti la Proposta.

COSTI DI REALIZZAZIONE	1	2	3	TOTALE
COSTRUZIONI	1	2	3	TOTALE
Campi sportivi	2.251.200	964.800	-	3.216.000
Campi da calcio a 11 (scoperti)	1.155.000	495.000		1.650.000
Campi da paddle	315.000	135.000		450.000
Campi da tennis	151.200	64.800		216.000
Campi da calcetto	350.000	150.000		500.000
Tribune campi coperti	280.000	120.000		400.000
Edificio parte sportiva	12.288.000	3.072.000	-	15.360.000
Fondazioni	2.200.000	550.000		2.750.000
Piano terra	1.632.000	408.000		2.040.000
Spogliatoi/servizi/etc	896.000	224.000		1.120.000
Piano intermedio	608.000	152.000		760.000
Solaio di copertura	4.000.000	1.000.000		5.000.000
Tamponature prefabbricate	520.000	130.000		650.000
Frangisole o tamponature tessili	288.000	72.000		360.000
Tribune copertura	792.000	198.000		990.000
Pensilina	552.000	138.000		690.000
Vasche di prima pioggia ecc.	800.000	200.000		1.000.000
Edificio parte commerciale	2.092.800	1.161.200	-	3.254.000



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

COSTI DI REALIZZAZIONE	1	2	3	TOTALE
Pizzeria	474.000	316.000		790.000
Bar-pasticceria	318.000	212.000		530.000
Negozi di articoli sportivi	318.000	212.000		530.000
Centro medico sportivo	655.200	280.800		936.000
Uffici per la gestione sportiva	327.600	140.400		468.000
Albergo	-	-	4.810.000	4.810.000
Albergo	-	-	4.810.000	4.810.000
Opere extra richieste dal Comune	488.125	976.875	-	1.465.000
Vasca di espansione completa	280.000	420.000		700.000
Collegamento ciclopedonale cassa di espansione	21.000	84.000		105.000
Parcheggio lato cimitero su proprietà comunale	165.375	385.875		551.250
Collegamento ciclopedonale con stazione Borgonuovo	21.750	87.000		108.750
TOTALE COSTRUZIONI	17.120.125	6.174.875	4.810.000	28.105.000
ALTRE SPESE	1	2	3	TOTALE
Parcheggi, viabilità interna, pertinenze	1.152.000	288.000		1.440.000
Opere di urbanizzazione imp. sport e edificio comm.	1.850.400	462.600		2.313.000
Oneri di urbanizzazione dovuti	1.858.000	464.500		2.322.500
Parcheggi, viabilità interna, pertinenze albergo	-	-	240.000	240.000
Costo del suolo	560.000	-		560.000
TOTALE ALTRE SPESE	5.420.400	1.215.100	240.000	6.875.500
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	1	2	3	TOTALE
Spese tecniche per la progettazione	504.000	216.000	90.000	810.000
Oneri tecnici	504.000	216.000	-	720.000
Oneri tecnici albergo	-	-	90.000	90.000
Spese e consulenze accessorie	170.000	30.000	-	200.000
Consulenze legali, finanziarie, fiscali e notarili	120.000	30.000	-	150.000
Costi di costituzione e start-up	50.000	-	-	50.000
TOTALE SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	674.000	246.000	90.000	1.010.000
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI	1	2	3	TOTALE
COSTRUZIONI	17.120.125	6.174.875	4.810.000	28.105.000
ALTRE SPESE	5.420.400	1.215.100	240.000	6.875.500
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	674.000	246.000	90.000	1.010.000
TOTALE	23.214.525	7.635.975	5.140.000	35.990.500
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI	1	2	3	TOTALE
COSTRUZIONI	3.766.428	1.358.473	1.058.200	6.183.100
ALTRE SPESE	1.192.488	267.322	52.800	1.512.610
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	148.280	54.120	19.800	222.200
TOTALE IVA	5.107.196	1.679.915	1.130.800	7.917.910

Tabella 1 - Investimenti previsti



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

Con riferimento alle tre principali componenti realizzate – sportiva, commerciale e ricettiva – oltre 2/3 dei costi di realizzazione sono previsti e necessari per realizzare le aree sportive che, anche in termini dimensionali, sono quelle che coprono la prevalenza delle aree oggetto di intervento (24.500 s di aree a destinazione sportiva contro 6.000 mq ad altra destinazione).



Figura 1 – Breakdown investimento

Per quanto attiene alle **forme di copertura**, l’ammontare complessivo delle fonti, è pari a **€/Mln 43,611** di cui:

- **Debito bancario a M/L Termine** (Linea Senior), pari a €/mln 25,193 (70% del fabbisogno derivante dall’investimento) con:
 - Erogazioni a tranches, proporzionali all’avanzamento dell’investimento;
 - Durata 17 anni di cui 2 di preammortamento;
 - tasso di interesse finito pari al 5,5%;
- **Apporto di mezzi propri** in misura pari a €/mln 10,5 (30% del fabbisogno derivante dall’investimento, oltre alla quota di fabbisogno connesso con la fase di start-up della struttura). L’immissione di mezzi propri da parte del Proponente avverrà proporzionalmente al manifestarsi delle esigenze e dei fabbisogni finanziari emergenti, pur rimanendo rimessa alla valutazione del Proponente la possibilità di versare la totalità delle risorse finanziarie previste come *equity* sin dalle fasi iniziali di avvio del programma di investimento;
- **VAT Facility**, avente natura autoliquidante, per importo pari ad €/mln 7,917 corrispondente all’esborso Iva sugli investimenti. Tale *facility* verrà rimborsata mediante la cessione dei crediti che anno dopo anno verranno maturati dalla SPV nei confronti dell’erario.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.

4 MAIN ASSUMPTION DEL PEF

4.1 Principali ipotesi previsionali

Nello sviluppo del PEF sono state effettuate **le assunzioni di base** di seguito elencate:

- tasso di indicizzazione dei prezzi è stato fissato in misura pari allo 1,5% nel primo anno e negli anni a seguire, coerentemente con il dato di inflazione tendenziale previsto per i prossimi anni;
- aliquote imposte sul reddito:
 - Ires = 24,00%;
 - Irap= 3,90%
- tasso di remunerazione della liquidità è stato considerato pari allo 0,10%;
- aliquota IVA su ricavi e proventi: 22%, al netto di specifici servizi quali ristorazione a cui è applicata l'aliquota del 10%;
- aliquota IVA su costi: 22%
- tasso di attualizzazione: 5,36%, come riportato in Tabella 3;
- fonti di finanziamento del fabbisogno finanziario, come sopra definite:
- dilazione media di incasso, a vista sulla parte sportiva, con dilazione a 30 giorni sulla gestione degli spazi commerciali;
- dilazione media di pagamento, in media a 30 giorni sulle spese di gestione.

Il prospetto che segue sintetizza le principali ipotesi alla base del PEF formulato, relative ai primi 5 anni di piano. Negli anni successivi non sono previste modifiche sostanziali alle ipotesi formulate.

INPUT GENERALI DEL PIANO	1	2	3	4	5
ALIQ. FISCALI, COSTO DEL DENARO E TASSI DI ATTUALIZZAZIONE	1	2	3	4	5
Tasso di inflazione	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Aliquota IRES	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Tasso di attualizzazione VAN	5,36%				
LIQUIDITA' E MEZZI PROPRI	1	2	3	4	5
Liquidità finale attesa	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Remunerazione liquidità	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

INPUT GENERALI DEL PIANO	1	2	3	4	5
Quota di finanz. con mezzi propri	30,00%				
Mezzi propri apportati	10.500.000				
Distribuzione temporale apporto	70,00%	20,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Versamenti capitale sociale	7.350.000	2.100.000	1.050.000	-	-
AREA DEGLI INVESTIMENTI	1	2	3	4	5
Aliquota iva su "Costruzioni"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su "Altre spese"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su "Spese tecniche"	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI RICAVI GESTIONALI	1	2	3	4	5
Aliquota iva su Campo sussidiario	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Ricavi da Paddle	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Ricavi da Tennis	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Ricavi da Calcio	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Ricavi da CMS	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Sponsorizzazioni	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Negozio di articoli sportivi	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Pizzeria	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Aliquota iva su Bar-pasticceria	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Aliquota iva su Fitto struttura ricettiva	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Fitto ristorante	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
Aliquota iva su Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI COSTI GESTIONALI	1	2	3	4	5
Aliquota iva su Costi gestionali	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
AREA DEI CREDITI COMMERCIALI	1	2	3	4	5
Dilazione media incassi su Campo sussidiario (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Ricavi da Paddle (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Ricavi da Tennis (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Ricavi da Calcio (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Ricavi da CMS (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilazione media incassi su Sponsorizzazioni (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilazione media incassi su Negozio di articoli sportivi (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Pizzeria (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Bar-pasticceria (gg)	-	-	-	-	-
Dilazione media incassi su Fitto struttura ricettiva (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilazione media incassi su Fitto ristorante (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

INPUT GENERALI DEL PIANO	1	2	3	4	5
AREA DEI DEBITI COMMERCIALI					
Dilaz. media pagam. su Utenze (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Consulenze (fiscale, legale e societaria) (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Spese generali (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Dilaz. media pagam. su Imu (gg)	-	-	-	-	-
Dilaz. media pagam. su Tari (gg)	-	-	-	-	-
Dilaz. media pagam. su Manutenzione ordinaria (gg)	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
AREA DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO					
LINEA SENIOR 1					
Quota di finanziamento con indebitamento di M/L termine (al netto del contributo)	70,0%				
Importo del finanziamento di M/L termine	25.193.350				
Quota % di erogazione del finanziamento	64,50%	21,22%	14,28%	0,00%	0,00%
Erogazioni	16.250.168	5.345.183	3.598.000	-	-
Tasso di interesse	5,50%				
<i>Euribor 6 mesi</i>	2,50%				
<i>Spread</i>	3,00%				
Durata (anni)	17,00				
Preammortamento (anni)	2,00				
Imposta sostitutiva su finanziamento	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
LINEA DI CREDITO IVA					
Ammontare Iva	7.917.910				
Quota % di erogazione del finanziamento	64,50%	21,22%	14,28%	0,00%	0,00%
Erogazioni	5.107.196	1.679.915	1.130.800	-	-
Tasso di interesse	5,75%				
<i>Euribor 6 mesi</i>	2,50%				
<i>Spread</i>	3,25%				
Durata (anni)	5,00				
Preammortamento (anni)	2,00				
Imposta sostitutiva su finanziamento	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
INDEBITAMENTO DI BREVE					
Tasso su indebitamento a breve	8,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Tabella 2 - Main Assumption anni 1 - 5

Per quanto attiene il **tasso di attualizzazione** (del VAN e dell'LLCR) lo stesso è stato calcolato secondo la metodologia del WACC. Il costo medio ponderato del capitale, o WACC



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
 Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA
 Faipo S.r.l. A.C. Prato
 S.s.d.

(Weighted Average Cost of Capital), è inteso come **il costo che l'azienda deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori**. Si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, con "pesi" rappresentati dai mezzi propri e dai debiti finanziari complessivamente utilizzati per il finanziamento dell'iniziativa.

$$Wacc = \frac{D}{(D + E)} \times kd + \frac{E}{(D + E)} \times ke$$

Dove:

k_e : costo del capitale proprio

E: patrimonio netto (*Equity*)

D: indebitamento (*Debt*)

k_d : costo dell'indebitamento, $k \times (1 - t)$, con

k : tasso di interesse privo di rischio (R_{fn}) più lo spread e

t : aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

In particolare, per il calcolo del *Wacc* si sono presi come base di riferimento:

- k_f : per la determinazione del tasso *risk free* è stato preso come riferimento rendimento dei BTP trentennali medio degli ultimi 18 mesi di asta, pari a 2,19%, successivamente nettato rispetto alle imposte dovute nella forma di ritenuta del 12,5% (1,92%);

	2022		2021			2020			
	giu-22	apr-22	gen-22	ott-21	set-21	gen-21	ott-20		ago-20
k_f	4,23%	2,89%	2,16%	1,82%	1,69%	1,47%	1,48%	1,91%	2,19%

Tabella 3 – Calcolo *Ke*

- MRP: il premio per il rischio aziendale, pari alla differenza tra i rendimenti medi offerti dal portafoglio di mercato e i rendimenti medi offerti dall'attività *risk free*, dovrebbe fornire un'indicazione di quanto gli investitori domandano in media, in aggiunta al tasso *risk free*, per accettare di investire nel portafoglio di mercato e quindi in attività a rischio, equivale ad un tasso del 6,42% (Fonte: Damodaran Online)¹;
- Beta: data la difficoltà di valutare il beta come la regressione tra i rendimenti storici dell'attività da valutare e i rendimenti realizzati, nello stesso arco temporale, da un

¹ Calcolo del Market Risk Premium:

http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

indice di mercato utilizzato per esprimere il rendimento del portafoglio di mercato, nella pratica è stato utilizzato il beta *levered*, riconosciuto dalle principali fonti di riferimento (Fonte: Damodaran Online, settore *Entertainment e Restaurant & Dining*)². Nel caso specifico, è stata utilizzata una media ponderata, in base all’incidenza sui ricavi totali, dei beta del settore Entertainment e Restaurant & Dining pari a 0,93;

- ke: per il calcolo del costo del capitale, è stato utilizzato il CAPM – *Capital Asset Pricing Model* - con cui il costo del capitale proprio viene determinato come somma del rendimento di titoli privi di rischio ed un premio per il rischio che a sua volta dipende dalla rischiosità dell’azienda oggetto di valutazione, misurata da un coefficiente *beta*:

$$k_e = R_f n + \beta_{rel}(R_m - R_f)$$

- Utilizzando i dati precedentemente calcolati, ke equivale a 7,91%. Tale valore è di poco superiore al valore medio del ke riconosciuto dalle principali fonti di riferimento (Fonte: Damodaran Online, settore *Entertainment e Restaurant & Dining*)³ pari a 6,19%.
- un rapporto E/(D+E) pari al 30%.

DATI DI INPUT PER IL CALCOLO DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE (WACC)			
COST OF DEBT			
Kd	Costo medio lordo capitale di debito		5,63%
	Costo medio indebitamento M/L termine		5,60%
	Costo medio indebitamento B termine		6,00%
	Incidenza media M/L termine su B/termine		95,00%
t	Aliquota fiscale		24,00%
	IRES		24,00%
Kd*(1-t)	COSTO MEDIO NETTO CAPITALE DI DEBITO		4,28%
COST OF EQUITY			
Kf	Rendimento risk free		1,92%
			Rendimento BTP 30 anni - ultimi 18 mesi

2 Calcolo del beta: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

3 Calcolo del costo del capitale: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
S.s.d.

- Raduni FIGC allenatori ed arbitri pari a €/000 45,00;
- Affitti campi pari a €/000 315,00;
- **Ricavi da centro medico sportivo** pari a **€/000 808,00** così suddivisi;
 - Corsi pari a €/000 255,00;
 - Consulenze pari a €/000 319,00;
 - Massaggi e terapie pari a €/000 191,00;
 - Corsi vari pari a €/000 43,00;
- **Ricavi da messa in locazione del negozio di articoli sportivi** pari a €/000 98,00 all'anno ipotizzando un costo in termini di €/mq pari a 200,00 per una superficie pari a 490 mq;
- **Ricavi da messa a reddito della pizzeria** - pari a €/000 101,40 - ipotizzando un driver di €/mq pari a 130,00 per una quadratura pari a 780 mq;
- **Ricavi da affitto bar-pasticceria** - pari a €/000 63,70 - con un costo in termini di €/mq di 130,00 per una quadratura di 490 mq;
- **Ricavi da affitto ristorante** - pari a €/000 31,85 - con un costo in termini di €/mq di 130,00 per una quadratura di 245 mq;
- **Ricavi da affitto struttura ricettiva** pari a €/000 380,00 ipotizzando un rendimento di circa il 7% rispetto al costo di realizzazione della struttura ricettiva;
- **Ricavi da affitto della struttura alla divisione calcio a 5 della Lega calcio**, pari ad €/000 350,00 all'anno;
- È inoltre prevista la vendita della casa colonica nell'anno di completamento dell'investimento.

Di seguito si riporta il riepilogo delle principali determinanti e componenti dei ricavi previsti nei primi 10 anni.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

**A.C. Prato
 S.s.d.**

RICAVI GESTIONALI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IPOTESI RICAVI GESTIONALI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BENI DESTINATI ALLA RIVENDITA										
Dismissione Casa Colonica										
Ricavi da dismissione			500.000,00							
BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA										
Ricavi da Paddle										
Ricavi annui (valore reale)			630.500	1.134.900	1.261.000	1.261.000	1.261.000	1.261.000	1.261.000	1.261.000
Ricavi da Tennis										
Ricavi annui (valore reale)			780.000	1.404.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000	1.560.000
Ricavi da Calcio										
Ricavi annui (valore reale)			473.000	851.400	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000	946.000
Ricavi da CMS										
Ricavi annui (valore reale)			404.000	727.200	808.000	808.000	808.000	808.000	808.000	808.000
BENI MESSI A REDDITO: FITTO, LOCAZIONE, NOLEGGIO										
Negozi di articoli sportivi										
mq	490,00									
Unità di misura										
€/mq	200,00									
Mq			370,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00
Pizzeria										
€/mq	130,00									
Mq			590,00	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00
Bar-pasticceria										
€/mq	130,00									
Mq			370,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00	490,00
Fitto albergo										
Ricavi da fitto annui (valore reale)			247.500	330.000	330.000	330.000	330.000	330.000	330.000	330.000
Fitto ristorante										
€/mq	130,00									
Mq			180,00	245,00	245,00	245,00	245,00	245,00	245,00	245,00
Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5										
Ricavi annui (valore reale)			210.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000

Tabella 5 – Principali componenti e determinanti dei ricavi anni 1-10

La dinamica complessiva dei ricavi nominali previsti nei primi 10 anni è riportata nella tabella seguente.

RICAVI TOTALI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BENI DESTINATI ALLA RIVENDITA										
Dismissione Casa Colonica	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE BENI DESTINATI ALLA RIVENDITA	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-
y to y				-100,00%						
BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA										
Ricavi da Paddle	-	-	630.500	1.151.924	1.299.114	1.318.600	1.338.379	1.358.455	1.378.832	1.399.514
Ricavi da Tennis	-	-	780.000	1.425.060	1.607.151	1.631.258	1.655.727	1.680.563	1.705.771	1.731.358
Ricavi da Calcio	-	-	473.000	864.171	974.593	989.212	1.004.050	1.019.111	1.034.397	1.049.913
Ricavi da CMS	-	-	404.000	738.108	832.422	844.908	857.582	870.445	883.502	896.755
TOTALE BENI DESTINATI ALLA GESTIONE DIRETTA	-	-	2.287.500	4.179.263	4.713.279	4.783.979	4.855.738	4.928.574	5.002.503	5.077.540
y to y				82,70%	12,78%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
BENI MESSI A REDDITO										
Negozi di articoli sportivi	-	-	74.000	99.470	100.962	102.476	104.014	105.574	107.157	108.765
Pizzeria	-	-	76.700	102.921	104.465	106.032	107.622	109.237	110.875	112.538
Bar-pasticceria	-	-	48.100	64.656	65.625	66.610	67.609	68.623	69.652	70.697
Fitto albergo	-	-	-	251.213	339.974	345.074	350.250	355.504	360.836	366.249
Fitto ristorante	-	-	23.400	32.328	32.813	33.305	33.804	34.311	34.826	35.349
Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5	-	-	210.000	304.500	309.068	313.704	318.409	323.185	328.033	332.953
TOTALE BENI MESSI A REDDITO	-	-	432.200	855.087	952.907	967.200	981.708	996.434	1.011.380	1.026.551
y to y				97,85%	11,44%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
TOTALE RICAVI	-	-	3.219.700	5.034.349	5.666.186	5.751.179	5.837.446	5.925.008	6.013.883	6.104.092
y to y				56,36%	12,55%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Tabella 6 - Ricavi gestionali anni 1 - 10



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

La **quota prevalente dei ricavi generati dalla gestione della struttura** è ascrivibile alle attività sportive che generano circa il 74% del fatturato complessivo. Le componenti accessorie, rappresentate dalle attività commerciali e ricettive, pur contribuendo in misura inferiore in valore assoluto al volume d'affari complessivamente generato, apportano un importante contributo in termini di marginalità e, quindi, assolvono ad una importante funzione di **contributo al perseguimento delle condizioni di equilibrio** economico-finanziario dell'intervento.

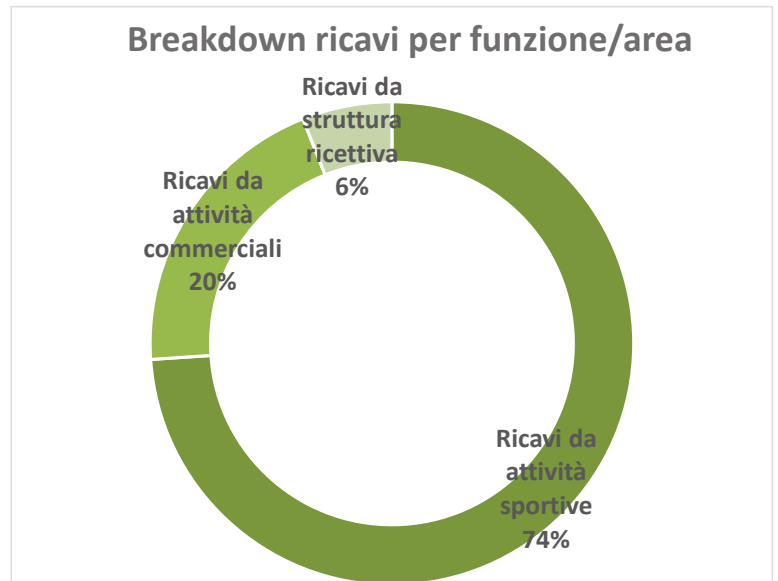


Figura 2 – Breakdown ricavi

4.3 Opex

Per quanto attiene ai costi di gestione sono previsti:

- **Fideiussioni ed assicurazioni:**
 - Polizza assicurativa *all risk*: €/anno 45.000;
 - Polizza assicurativa ex art. 103 (*Garanzie definitive*) del Codice dei Contratti Pubblici: pari a € 68.000 negli anni di realizzazione della struttura;
- **Utenze (acqua, luce e gas) pari a € /000 195,00;**
- **Costi di manutenzione ordinaria** pari a €/000 75,00 nel quarto anno del piano che costituisce il secondo anno di gestione del progetto;
- **Costo del personale** per un esborso annuo pari a **€/mln 1,5** e l'impiego di 52 addetti *full time equivalent*:
 - n. 11 Full time Equivalent che operano nel progetto come Dirigenti e responsabili amministrativi per un costo annuo di €/000 31,36 a risorsa;
 - n. 7 Full time Equivalent che rivestono il ruolo di personale di segreteria per un costo unitario annuo unitario di €/000 19,64;
 - n.8 Full Time Equivalent con mansione di manutentori par un costo annuo unitario di €/000 15,00;
 - n.4 Full Time Equivalent con mansioni di maestri di paddle con un costo annuo unitario di €/000 35,50;
 - n. 2 Full Time Equivalent con mansioni di tennis coach con un costo annuo di €/000 40,00;
 - n. 4 Full Time Equivalent con mansioni di maestri istruttori con un costo annuo a risorsa di €/000 32,50;



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
S.s.d.

- n. 5 Full Time Equivalent con mansioni di Allenatori, collaboratori e scouting con un costo annuo a risorsa di €/000 33,33;
- n. 8 Full Time Equivalent con mansioni di Preparatori e massaggiatori con un costo annuo a risorsa pari a €/000 35,00;
- n. 1 Full Time Equivalent che svolgono il ruolo di nutrizionista con un costo annuo a risorsa pari a €/000 40,00;
- n.2 Full Time Equivalent che svolgono la mansione di Autisti con servizio pulmino con un costo annuo a risorsa pari a €/000 30,00;
- **Costi generali:**
 - **Consulenze** pari a **€/000 24,00**;
 - **Spese generali** pari a **€/000 20,0**;
 - **Imposte indirette pari a €/000 422,315 nel primo anno di regime così suddivise:**
 - ✓ IMU pari a €/000 226,51;
 - ✓ Tari pari a €/000 195,81;
- **Spese di manutenzione straordinaria**, calcolate con cadenza decennale in base al 10,0% del costo di realizzazione.

L'andamento dei costi è condizionato dalla dinamica inflattiva come sopra esplicitata.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
 S.s.d.**

COSTI GESTIONALI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Polizza assicurativa all risk		45.000	45.675	46.360	47.056	47.761	48.478	49.205	49.943	50.692	51.453	
Polizza assicurativa ex art. 103 D.Lgs. 50/2016		72.000	72.000	72.000								
Costo fidejussioni e assicurazioni		117.000	117.675	118.360	47.056	47.761	48.478	49.205	49.943	50.692	51.453	
COSTI DI GESTIONE												
	Costo all'anno di avvio della gestione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Utenze												
Utenze		195.000	-	195.000	197.925	200.894	203.907	206.966	210.070	213.221	216.420	
TOTALE UTENZE		195.000	-	195.000	197.925	200.894	203.907	206.966	210.070	213.221	216.420	
Consulenze												
Consulenze (fiscale, legale e societaria)		24.000	-	24.000	24.360	24.725	25.096	25.473	25.855	26.243	26.636	
Spese generali		20.000	-	20.000	20.300	20.605	20.914	21.227	21.546	21.869	22.197	
TOTALE CONSULENZE		44.000	-	44.000	44.660	45.330	46.010	46.700	47.400	48.112	48.833	
Imposte non sul reddito ed altri corrispettivi												
Imu		226.507	-	226.507	229.905	233.354	236.854	240.407	244.013	247.673	251.388	
Tari		195.808	-	195.808	198.745	201.726	204.752	207.823	210.940	214.105	217.316	
Imposta sostitutiva su fin. m/l termine			53.393	17.563	11.822	-	-	-	-	-	-	
TOTALE IMPOSTE NON SUL REDDITO ED AL		422.315	53.393	17.563	434.137	428.650	435.080	441.606	448.230	454.953	461.778	
Manutenzione ordinaria		75.000	-	37.500	75.000	76.125	77.267	78.426	79.602	80.796	82.008	
Percentuale su valore totale delle opere		0,21%										
COSTI TOTALI DI GESTIONE		53.393	17.563	710.637	746.235	757.428	768.790	780.322	792.027	803.907	815.966	
PERSONALE												
	Costo all'anno di avvio della gestione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
n. addetti				52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	
Costo medio addetto		31.234	-	29.741	30.187	30.640	31.100	31.566	32.040	32.520	33.008	
COSTO TOTALE DEL PERSONALE		-	-	1.546.539	1.569.738	1.593.284	1.617.183	1.641.441	1.666.062	1.691.053	1.716.419	
MANUTENZIONI STRAORDINARIE												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Valore opere non trasferite		35.990.500										
Costo % su opere non trasferite		10,00%										
Frequenza dopo anno di completamento (n. anni)		10,00										
COSTO MANUTENZIONI STRAORDINARIE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Num addetti												
	Qualifica	Costo medio annuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dirigenti e responsabili amm.		31.363,64			11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
Personale di segreteria		19.642,86			7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Manutentori		15.000,00			8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Maestri paddle		35.500,00			4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Tennis coach		40.000,00			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Maestri istruttori		32.500,00			4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Allenatori, collaboratori e scouting		33.333,33			5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Preparatori e massaggiatori		35.000,00			8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Nutrizionista		40.000,00			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Autisti con pulmini		30.000,00			2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
TOTALE		-	-	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	
Costo medio reale		-	-	28.869	28.869	28.869	28.869	28.869	28.869	28.869	28.869	
Costo medio nominale		-	-	29.741	30.187	30.640	31.100	31.566	32.040	32.520	33.008	

Tabella 7 - Costi gestionali anni 1 - 10



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

*Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello
Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica
dello stesso"*

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
S.s.d.**

5 RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Nelle pagine che seguono viene riportato il piano economico-finanziario relativo agli anni di costruzione e di gestione dell'Intervento. In particolare, i prospetti di piano sono riportati su un orizzonte temporale di 30 anni, considerando che a regime i flussi e le consistenze economico-finanziarie si mantengono sostanzialmente stabili e non subiscono oscillazioni di rilievo negli anni successivi di gestione.

5.1 Conto economico previsionale

Preliminarmente alla illustrazione del Conto Economico previsionale, si riportano alcune annotazioni:

- ai fini Ires, le perdite pregresse dei primi anni sono portate a nuovo a deduzione degli utili degli anni successivi;
- si sono capitalizzati gli oneri finanziari sul finanziamento da stipularsi e sostenuti nel periodo di preammortamento;
- l'investimento previsto viene ammortizzato su un periodo di 30 anni a partire dall'anno di avvio della gestione stessa.

Nelle pagine che seguono si riporta il Conto Economico previsionale atteso (con valori espressi in €/000), sviluppato sulla base delle ipotesi realizzative e gestionali illustrate nelle precedenti sezioni del documento.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

CONTO ECONOMICO (€/000)										
RICAVI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RICAVI DI VENDITA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Dismissione Casa Colonica	-	-	500,0	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da Paddle	-	-	630,5	1.151,9	1.299,1	1.318,6	1.338,4	1.358,5	1.378,8	1.399,5
Ricavi da Tennis	-	-	780,0	1.425,1	1.607,2	1.631,3	1.655,7	1.680,6	1.705,8	1.731,4
Ricavi da Calcio	-	-	473,0	864,2	974,6	989,2	1.004,0	1.019,1	1.034,4	1.049,9
Ricavi da CMS	-	-	404,0	738,1	832,4	844,9	857,6	870,4	883,5	896,8
Negoziato di articoli sportivi	-	-	74,0	99,5	101,0	102,5	104,0	105,6	107,2	108,8
Pizzeria	-	-	76,7	102,9	104,5	106,0	107,6	109,2	110,9	112,5
Bar-pasticceria	-	-	48,1	64,7	65,6	66,6	67,6	68,6	69,7	70,7
Fitto albergo	-	-	-	251,2	340,0	345,1	350,2	355,5	360,8	366,2
Fitto ristorante	-	-	23,4	32,3	32,8	33,3	33,8	34,3	34,8	35,3
Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5	-	-	210,0	304,5	309,1	313,7	318,4	323,2	328,0	333,0
TOTALE RICAVI DI VENDITA	-	-	3.219,7	5.034,3	5.666,2	5.751,2	5.837,4	5.925,0	6.013,9	6.104,1
y to y				56,36%	12,55%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	-	-	3.219,7	5.034,3	5.666,2	5.751,2	5.837,4	5.925,0	6.013,9	6.104,1
COSTI OPERATIVI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Costo del lavoro	-	-	1.546,5	1.569,7	1.593,3	1.617,2	1.641,4	1.666,1	1.691,1	1.716,4
Manutenzione ordinaria	-	-	37,5	75,0	76,1	77,3	78,4	79,6	80,8	82,0
Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalizzazione Man. straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese di gestione	-	-	44,0	44,7	45,3	46,0	46,7	47,4	48,1	48,8
Altri costi di gestione	117,0	117,7	313,4	245,0	248,7	252,4	256,2	260,0	263,9	267,9
Imposte non sul reddito	53,4	17,6	434,1	428,6	435,1	441,6	448,2	455,0	461,8	468,7
TOTALE COSTI OPERATIVI	170,4	135,2	2.375,5	2.363,0	2.398,5	2.434,5	2.471,0	2.508,0	2.545,7	2.583,8
y to y	-20,63%	1656,56%	-0,53%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
MARGINE OPERATIVO LORDO	-170,4	-135,2	844,2	2.671,3	3.267,7	3.316,7	3.366,5	3.417,0	3.468,2	3.520,3
y to y	-20,63%	-724,21%	216,45%	22,33%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
AMMORTAMENTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ammortamento investimento	-	-	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7
Ammortamento manutenzioni straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento interessi capitalizzati	-	-	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6
TOTALE AMMORTAMENTI	-	-	1.218,3	1.218,3	1.218,3	1.218,3	1.218,3	1.218,3	1.218,3	1.218,3
y to y			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
REDDITO OPERATIVO	-170,4	-135,2	-374,1	1.453,1	2.049,5	2.098,5	2.148,2	2.198,7	2.250,0	2.302,0
y to y	-20,63%	176,62%	-488,42%	41,04%	2,39%	2,37%	2,35%	2,33%	2,31%	
GESTIONE FINANZIARIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Oneri finanziari su LINEA SENIOR 1 (-)	-	-	1.385,6	1.323,8	1.258,6	1.189,7	1.117,1	1.040,5	959,7	874,5
Proventi finanziari (+)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	-163,9	-484,0	-2.108,0	-2.030,4	-1.850,9	-1.633,4	-1.534,7	-1.426,4	-1.307,0	-1.175,9
y to y	195,30%	335,52%	-3,68%	-8,84%	-11,75%	-6,04%	-7,06%	-8,37%	-10,03%	
RISULTATO ANTE IMPOSTE	-334,3	-619,2	-2.482,1	-577,3	198,5	465,0	613,5	772,4	942,9	1.126,1
y to y	85,24%	300,82%	-76,74%	-134,39%	134,21%	31,92%	25,90%	22,09%	19,42%	
IRES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,7
IRAP	-	-	-	56,7	79,9	81,8	83,8	85,7	87,7	89,8
Imposte	-	-	-	56,7	79,9	81,8	83,8	85,7	87,7	101,5
Utile/perdita	-334,3	-619,2	-2.482,1	-634,0	118,6	383,2	529,7	686,6	855,2	1.024,6
y to y	85,24%	300,82%	-74,46%	-118,71%	223,04%	38,23%	29,62%	24,55%	19,81%	
Utile/perdita progressiva	-334,3	-953,5	-3.435,6	-4.069,6	-3.951,0	-3.567,8	-3.038,1	-2.351,5	-1.496,3	-471,7

Tabella 8 - Conto Economico 1 - 10 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

CONTO ECONOMICO (€/000)											
RICAVI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
RICAVI DI VENDITA	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Dismissione Casa Colonica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ricavi da Paddle	1.420,5	1.441,8	1.463,4	1.485,4	1.507,7	1.530,3	1.553,2	1.576,5	1.600,2	1.624,2	
Ricavi da Tennis	1.757,3	1.783,7	1.810,4	1.837,6	1.865,2	1.893,1	1.921,5	1.950,4	1.979,6	2.009,3	
Ricavi da Calcio	1.065,7	1.081,6	1.097,9	1.114,3	1.131,1	1.148,0	1.165,2	1.182,7	1.200,5	1.218,5	
Ricavi da CMS	910,2	923,9	937,7	951,8	966,1	980,6	995,3	1.010,2	1.025,3	1.040,7	
Negozi di articoli sportivi	110,4	112,1	113,7	115,4	117,2	118,9	120,7	122,5	124,4	126,2	
Pizzeria	114,2	115,9	117,7	119,4	121,2	123,1	124,9	126,8	128,7	130,6	
Bar-pasticceria	71,8	72,8	73,9	75,0	76,2	77,3	78,5	79,6	80,8	82,0	
Fitto albergo	371,7	377,3	383,0	388,7	394,6	400,5	406,5	412,6	418,8	425,0	
Fitto ristorante	35,9	36,4	37,0	37,5	38,1	38,7	39,2	39,8	40,4	41,0	
Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5	337,9	343,0	348,2	353,4	358,7	364,1	369,5	375,1	380,7	386,4	
TOTALE RICAVI DI VENDITA	6.195,7	6.288,6	6.382,9	6.478,7	6.575,8	6.674,5	6.774,6	6.876,2	6.979,4	7.084,0	
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.195,7	6.288,6	6.382,9	6.478,7	6.575,8	6.674,5	6.774,6	6.876,2	6.979,4	7.084,0	
COSTI OPERATIVI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Costo del lavoro	1.742,2	1.768,3	1.794,8	1.821,7	1.849,1	1.876,8	1.905,0	1.933,5	1.962,5	1.992,0	
Manutenzione ordinaria	83,2	84,5	85,8	87,0	88,3	89,7	91,0	92,4	93,8	95,2	
Manutenzione straordinaria	-	-	4.303,1	-	-	-	-	-	-	-	
Capitalizzazione Man. straordinaria	-	-	-4.303,1	-	-	-	-	-	-	-	
Spese di gestione	49,6	50,3	51,1	51,8	52,6	53,4	54,2	55,0	55,8	56,7	
Altri costi di gestione	271,9	276,0	280,1	284,3	288,6	292,9	297,3	301,8	306,3	310,9	
Imposte non sul reddito	475,7	482,9	490,1	497,5	504,9	512,5	520,2	528,0	535,9	544,0	
TOTALE COSTI OPERATIVI	2.622,6	2.661,9	2.701,9	2.742,4	2.783,5	2.825,3	2.867,7	2.910,7	2.954,3	2.998,6	
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.573,1	3.626,7	3.681,1	3.736,3	3.792,3	3.849,2	3.906,9	3.965,5	4.025,0	4.085,4	
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	
AMMORTAMENTI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Ammortamento investimento	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	
Ammortamento manutenzioni straordinarie	-	-	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	
Ammortamento interessi capitalizzati	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	
TOTALE AMMORTAMENTI	1.218,3	1.218,3	1.433,4	1.433,4	1.433,4	1.433,4	1.433,4	1.433,4	1.433,4	1.433,4	
y to y	0,00%	0,00%	17,66%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
REDDITO OPERATIVO	2.354,8	2.408,4	2.247,6	2.302,9	2.358,9	2.415,8	2.473,5	2.532,1	2.591,6	2.652,0	
y to y	2,29%	2,28%	-6,67%	2,46%	2,43%	2,41%	2,39%	2,37%	2,35%	2,33%	
GESTIONE FINANZIARIA	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Oneri finanziari su LINEA SENIOR 1 (-)	- 784,5	- 689,6	- 589,5	- 483,9	- 372,4	- 254,9	- 130,8	-	-	-	
Proventi finanziari (+)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	4,7	
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	-1.033,1	- 902,5	- 954,7	- 993,9	- 851,5	- 702,5	- 545,8	- 274,6	- 74,3	4,7	
y to y	-12,15%	-12,63%	5,78%	4,10%	-14,32%	-17,50%	-22,31%	-49,68%	-72,93%	-106,30%	
RISULTATO ANTE IMPOSTE	1.321,7	1.505,8	1.292,9	1.309,0	1.507,4	1.713,3	1.927,8	2.257,5	2.517,3	2.656,7	
y to y	17,37%	13,93%	-14,14%	1,24%	15,16%	13,66%	12,52%	17,11%	11,51%	5,54%	
IRES	- 317,2	- 361,4	- 310,3	- 314,2	- 361,8	- 411,2	- 462,7	- 541,8	- 604,1	- 637,6	
IRAP	- 91,8	- 93,9	- 87,7	- 89,8	- 92,0	- 94,2	- 96,5	- 98,8	- 101,1	- 103,4	
Imposte	- 409,1	- 455,3	- 398,0	- 404,0	- 453,8	- 505,4	- 559,1	- 640,6	- 705,2	- 741,0	
Utile/perdita	912,7	1.050,5	895,0	905,0	1.053,6	1.207,9	1.368,6	1.617,0	1.812,0	1.915,6	
y to y	-10,92%	15,10%	-14,81%	1,13%	16,42%	14,64%	13,31%	18,14%	12,06%	5,72%	
Utile/perdita progressiva	441,0	1.491,5	2.386,4	3.291,5	4.345,1	5.553,0	6.921,6	8.538,6	10.350,6	12.266,3	

Tabella 9 - Conto Economico 11 - 20 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

CONTO ECONOMICO (€/000)										
RICAVI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
RICAVI DI VENDITA	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Dismissione Casa Colonica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ricavi da Paddle	1.648,6	1.673,3	1.698,4	1.723,9	1.749,7	1.776,0	1.802,6	1.829,6	1.857,1	1.884,9
Ricavi da Tennis	2.039,5	2.070,0	2.101,1	2.132,6	2.164,6	2.197,1	2.230,0	2.263,5	2.297,4	2.331,9
Ricavi da Calcio	1.236,7	1.255,3	1.274,1	1.293,2	1.312,6	1.332,3	1.352,3	1.372,6	1.393,2	1.414,1
Ricavi da CMS	1.056,3	1.072,2	1.088,3	1.104,6	1.121,2	1.138,0	1.155,0	1.172,4	1.189,9	1.207,8
Negozi di articoli sportivi	128,1	130,0	132,0	134,0	136,0	138,0	140,1	142,2	144,3	146,5
Pizzeria	132,6	134,6	136,6	138,6	140,7	142,8	145,0	147,1	149,3	151,6
Bar-pasticceria	83,3	84,5	85,8	87,1	88,4	89,7	91,1	92,4	93,8	95,2
Fitto albergo	431,4	437,9	444,5	451,1	457,9	464,8	471,7	478,8	486,0	493,3
Fitto ristorante	41,6	42,3	42,9	43,5	44,2	44,9	45,5	46,2	46,9	47,6
Affitto struttura a Divisione Lega Calcio a 5	392,2	398,1	404,1	410,1	416,3	422,5	428,9	435,3	441,8	448,4
TOTALE RICAVI DI VENDITA	7.190,3	7.298,2	7.407,6	7.518,7	7.631,5	7.746,0	7.862,2	7.980,1	8.099,8	8.221,3
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	7.190,3	7.298,2	7.407,6	7.518,7	7.631,5	7.746,0	7.862,2	7.980,1	8.099,8	8.221,3
COSTI OPERATIVI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Costo del lavoro	2.021,9	2.052,2	2.083,0	2.114,2	2.145,9	2.178,1	2.210,8	2.243,9	2.277,6	2.311,8
Manutenzione ordinaria	96,6	98,1	99,5	101,0	102,5	104,1	105,6	107,2	108,8	110,5
Manutenzione straordinaria	-	-	4.993,9	-	-	-	-	-	-	-
Capitalizzazione Man. straordinaria	-	-	4.993,9	-	-	-	-	-	-	-
Spese di gestione	57,5	58,4	59,3	60,2	61,1	62,0	62,9	63,8	64,8	65,8
Altri costi di gestione	315,5	320,3	325,1	330,0	334,9	339,9	345,0	350,2	355,5	360,8
Imposte non sul reddito	552,1	560,4	568,8	577,3	586,0	594,8	603,7	612,8	621,9	631,3
TOTALE COSTI OPERATIVI	3.043,6	3.089,3	3.135,6	3.182,7	3.230,4	3.278,9	3.328,0	3.378,0	3.428,6	3.480,1
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.146,7	4.208,9	4.272,0	4.336,1	4.401,1	4.467,2	4.534,2	4.602,2	4.671,2	4.741,3
y to y	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
AMMORTAMENTI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Ammortamento investimento	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7	1.199,7
Ammortamento manutenzioni straordinarie	215,2	215,2	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5
Ammortamento interessi capitalizzati	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6	18,6
TOTALE AMMORTAMENTI	1.433,4	1.433,4	1.932,8	1.932,8	1.932,8	1.932,8	1.932,8	1.932,8	1.932,8	1.932,8
y to y	0,00%	0,00%	34,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
REDDITO OPERATIVO	2.713,3	2.775,5	2.339,2	2.403,3	2.468,3	2.534,3	2.601,4	2.669,4	2.738,4	2.808,5
y to y	2,31%	2,29%	-15,72%	2,74%	2,71%	2,67%	2,64%	2,61%	2,59%	2,56%
GESTIONE FINANZIARIA	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Oneri finanziari su LINEA SENIOR 1 (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proventi finanziari (+)	8,1	11,5	10,0	13,8	17,6	21,3	25,2	29,0	33,0	37,0
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA	8,1	11,5	10,0	13,8	17,6	21,3	25,2	29,0	33,0	37,0
y to y	72,22%	42,75%	-13,08%	38,19%	26,98%	21,53%	17,96%	15,43%	13,55%	12,10%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	2.721,3	2.787,0	2.349,2	2.417,1	2.485,9	2.555,7	2.626,5	2.698,4	2.771,4	2.845,4
y to y	2,43%	2,41%	-15,71%	2,89%	2,85%	2,81%	2,77%	2,74%	2,70%	2,67%
IRES	- 653,1	- 668,9	- 563,8	- 580,1	- 596,6	- 613,4	- 630,4	- 647,6	- 665,1	- 682,9
IRAP	- 105,8	- 108,2	- 91,2	- 93,7	- 96,3	- 98,8	- 101,5	- 104,1	- 106,8	- 109,5
Imposte	- 758,9	- 777,1	- 655,0	- 673,8	- 692,9	- 712,2	- 731,8	- 751,7	- 771,9	- 792,4
Utile/perdita	1.962,4	2.009,9	1.694,2	1.743,3	1.793,0	1.843,5	1.894,7	1.946,7	1.999,4	2.053,0
y to y	2,44%	2,42%	-15,71%	2,90%	2,85%	2,81%	2,78%	2,74%	2,71%	2,68%
Utile/perdita progressiva	14.228,7	16.238,5	17.932,7	19.676,0	21.469,0	23.312,4	25.207,1	27.153,8	29.153,3	31.206,3

Tabella 10 - Conto Economico 21 - 30 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

5.2 Stato Patrimoniale

È stato costruito lo Stato Patrimoniale tenendo conto degli impieghi e delle relative fonti di copertura. In particolare, come già anticipato, è previsto un investimento di €/mln 34,076 (con un esborso complessivo di €/mln 41,57 comprensivi di IVA).

L'elaborazione dei dati evidenzia, dal punto di vista dell'equilibrio finanziario, la capacità di generare, per ogni esercizio, un volume di risorse finanziarie tali da consentire di fronteggiare l'ammontare degli esborsi monetari connessi ai costi di gestione ed al rimborso dei finanziamenti ottenuti.

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Investimento lordo	23.214,5	30.850,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	- 1.199,7	- 2.399,4	- 3.599,1	- 4.798,7	- 5.998,4	- 7.198,1	- 8.397,8	- 9.597,5
Investimento netto	23.214,5	30.850,5	34.790,8	33.591,1	32.391,5	31.191,8	29.992,1	28.792,4	27.592,7	26.393,0
Interessi capitalizzati	446,9	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	- 18,6	- 37,2	- 55,7	- 74,3	- 92,9	- 111,5	- 130,0	- 148,6
Interessi capitalizzati netti	446,9	1.634,6	1.616,0	1.597,5	1.578,9	1.560,3	1.541,7	1.523,2	1.504,6	1.486,0
Manutenzione straordinaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzione straordinaria netta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE	23.661,4	32.485,1	36.406,9	35.188,6	33.970,3	32.752,1	31.533,8	30.315,6	29.097,3	27.879,1
CREDITI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Altri crediti (tributari)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI	5.118,9	6.290,7	5.095,8	2.299,8	164,7	133,4	135,4	137,5	139,5	141,6
LIQUIDITA'	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Disponibilità liquide	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LIQUIDITA'	- 407,3	- 1.896,9	- 4.740,0	- 5.087,0	- 5.674,1	- 5.379,0	- 5.021,9	- 4.584,4	- 4.059,1	- 3.438,0
TOTALE ATTIVO	28.373,1	36.878,9	36.762,7	32.401,4	28.461,0	27.506,5	26.647,4	25.868,6	25.177,7	24.582,6
PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Capitale sociale	7.350,0	9.450,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0
Riserva facoltativa	-	- 334,3	- 953,5	- 3.435,6	- 4.069,6	- 3.951,0	- 3.567,8	- 3.038,1	- 2.351,5	- 1.496,3
Risultato netto	- 334,3	- 619,2	- 2.482,1	- 634,0	118,6	383,2	529,7	686,6	855,2	1.024,6
TOTALE PATRIMONIO NETTO	7.015,7	8.496,5	7.064,4	6.430,4	6.549,0	6.932,2	7.461,9	8.148,5	9.003,7	10.028,3
LINEE DI CREDITO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Debito LINEA SENIOR 1	16.250,2	21.595,4	24.069,1	22.883,0	21.631,6	20.311,5	18.918,7	17.449,3	15.899,1	14.263,7
TOTALE LINEE DI CREDITO	21.357,4	28.382,5	29.493,8	25.671,1	21.631,6	20.311,5	18.918,7	17.449,3	15.899,1	14.263,7
DEBITI VERSO L'ERARIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Iva a debito	-	-	57,8	90,6	102,2	103,7	105,3	106,8	108,4	110,1
Debiti tributari	-	-	-	56,7	23,3	1,9	1,9	2,0	2,0	13,7
TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO	-	-	57,8	147,3	125,4	105,6	107,2	108,8	110,4	123,8
DEBITI COMMERCIALI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Debiti vs dipendenti	-	-	119,0	120,7	122,6	124,4	126,3	128,2	130,1	132,0
TOTALE DEBITI COMMERCIALI	-	-	146,7	152,6	154,9	157,2	159,6	162,0	164,4	166,9
TOTALE PASSIVO	28.373,1	36.878,9	36.762,7	32.401,4	28.461,0	27.506,5	26.647,4	25.868,6	25.177,7	24.582,6

Tabella 11 - Stato Patrimoniale Previsionale 1 - 10 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Investimento lordo	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5
Fondo amm.to di fine periodo	-10.797,2	-11.996,8	-13.196,5	-14.396,2	-15.595,9	-16.795,6	-17.995,3	-19.194,9	-20.394,6	-21.594,3
Investimento netto	25.193,4	23.993,7	22.794,0	21.594,3	20.394,6	19.194,9	17.995,3	16.795,6	15.595,9	14.396,2
Interessi capitalizzati	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6
Fondo amm.to di fine periodo	-167,2	-185,8	-204,3	-222,9	-241,5	-260,1	-278,6	-297,2	-315,8	-334,4
Interessi capitalizzati netti	1.467,4	1.448,9	1.430,3	1.411,7	1.393,1	1.374,6	1.356,0	1.337,4	1.318,8	1.300,3
Manutenzione straordinaria	-	-	4.303,1	4.303,1	4.303,1	4.303,1	4.303,1	4.303,1	4.303,1	4.303,1
Fondo amm.to di fine periodo	-	-	-215,2	-430,3	-645,5	-860,6	-1.075,8	-1.290,9	-1.506,1	-1.721,2
Manutenzione straordinaria netta	-	-	4.087,9	3.872,8	3.657,6	3.442,5	3.227,3	3.012,2	2.797,0	2.581,9
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE	26.660,8	25.442,5	28.312,2	26.878,8	25.445,4	24.012,0	22.578,6	21.145,1	19.711,7	18.278,3
CREDITI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Altri crediti (tributari)	-	-	57,4	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI	143,7	145,9	205,4	150,3	152,5	154,8	157,2	159,5	161,9	164,3
LIQUIDITA'	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Disponibilità liquide	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	1.338,3	4.660,8
TOTALE LIQUIDITA'	- 2.736,6	- 2.547,4	- 6.544,1	- 6.166,1	- 5.770,6	- 5.380,3	- 4.953,0	- 1.872,7	1.358,3	4.680,8
TOTALE ATTIVO	24.067,9	23.041,1	21.973,6	20.862,9	19.827,3	18.786,5	17.782,7	19.432,0	21.231,9	23.123,5
PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Capitale sociale	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0
Riserva facoltativa	-471,7	441,0	1.491,5	2.386,4	3.291,5	4.345,1	5.553,0	6.921,6	8.538,6	10.350,6
Risultato netto	912,7	1.050,5	895,0	905,0	1.053,6	1.207,9	1.368,6	1.617,0	1.812,0	1.915,6
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10.941,0	11.991,5	12.886,4	13.791,5	14.845,1	16.053,0	17.421,6	19.038,6	20.850,6	22.766,3
LINEE DI CREDITO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Debito LINEA SENIOR 1	12.538,3	10.718,0	8.797,6	6.771,5	4.634,1	2.379,1	-	-	-	-
TOTALE LINEE DI CREDITO	12.538,3	10.718,0	8.797,6	6.771,5	4.634,1	2.379,1	-	-	-	-
DEBITI VERSO L'ERARIO	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Iva a debito	111,7	113,4	115,1	116,8	118,6	120,4	122,2	124,0	125,9	127,7
Debiti tributari	307,6	46,3	-	6,0	49,8	51,6	53,7	81,4	64,7	35,8
TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO	419,3	159,7	115,1	122,8	168,4	172,0	175,9	205,4	190,5	163,6
DEBITI COMMERCIALI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Debiti vs dipendenti	134,0	136,0	138,1	140,1	142,2	144,4	146,5	148,7	151,0	153,2
TOTALE DEBITI COMMERCIALI	169,4	171,9	174,5	177,1	179,7	182,4	185,2	188,0	190,8	193,6
TOTALE PASSIVO	24.067,9	23.041,1	21.973,6	20.862,9	19.827,3	18.786,5	17.782,7	19.432,0	21.231,9	23.123,5

Tabella 12 - Stato Patrimoniale Previsionale 11 - 20 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
ATTIVO										
IMMOBILIZZAZIONI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Investimento lordo	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5	35.990,5
Fondo amm.to di fine periodo	- 22.794,0	- 23.993,7	- 25.193,4	- 26.393,0	- 27.592,7	- 28.792,4	- 29.992,1	- 31.191,8	- 32.391,5	- 33.591,1
Investimento netto	13.196,5	11.996,8	10.797,2	9.597,5	8.397,8	7.198,1	5.998,4	4.798,7	3.599,1	2.399,4
Interessi capitalizzati	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6	1.634,6
Fondo amm.to di fine periodo	- 352,9	- 371,5	- 390,1	- 408,7	- 427,2	- 445,8	- 464,4	- 483,0	- 501,5	- 520,1
Interessi capitalizzati netti	1.281,7	1.263,1	1.244,5	1.226,0	1.207,4	1.188,8	1.170,2	1.151,7	1.133,1	1.114,5
Manutenzione straordinaria	4.303,1	4.303,1	9.297,0	9.297,0	9.297,0	9.297,0	9.297,0	9.297,0	9.297,0	9.297,0
Fondo amm.to di fine periodo	- 1.936,4	- 2.151,5	- 2.866,1	- 3.580,6	- 4.295,2	- 5.009,7	- 5.724,3	- 6.438,8	- 7.153,4	- 7.867,9
Manutenzione straordinaria netta	2.366,7	2.151,5	6.430,9	5.716,4	5.001,8	4.287,3	3.572,7	2.858,2	2.143,6	1.429,1
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI NETTE	16.844,9	15.411,5	18.472,6	16.539,8	14.607,0	12.674,2	10.741,4	8.808,6	6.875,8	4.943,0
CREDITI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Altri crediti (tributari)	-	-	122,1	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI	166,8	169,3	293,9	174,4	177,0	179,7	182,4	185,1	187,9	190,7
LIQUIDITA'	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Disponibilità liquide	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Titoli	8.041,1	11.487,0	9.982,2	13.801,6	17.530,2	21.309,3	25.139,7	29.022,1	32.957,3	36.946,1
TOTALE LIQUIDITA'	8.061,1	11.507,0	10.002,2	13.821,6	17.550,2	21.329,3	25.159,7	29.042,1	32.977,3	36.966,1
TOTALE ATTIVO	25.072,8	27.087,8	28.768,8	30.535,9	32.334,2	34.183,2	36.083,4	38.035,8	40.040,9	42.099,8
PASSIVO										
PATRIMONIO NETTO	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Capitale sociale	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0	10.500,0
Riserva facoltativa	12.266,3	14.228,7	16.238,5	17.932,7	19.676,0	21.469,0	23.312,4	25.207,1	27.153,8	29.153,3
Risultato netto	1.962,4	2.009,9	1.694,2	1.743,3	1.793,0	1.843,5	1.894,7	1.946,7	1.999,4	2.053,0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	24.728,7	26.738,5	28.432,7	30.176,0	31.969,0	33.812,4	35.707,1	37.653,8	39.653,3	41.706,3
LINEE DI CREDITO	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Debito LINEA SENIOR 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE LINEE DI CREDITO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DEBITI VERSO L'ERARIO	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Iva a debito	129,7	131,6	133,6	135,6	137,6	139,7	141,8	143,9	146,1	148,3
Debiti tributari	17,9	18,2	-	18,8	19,0	19,3	19,6	19,9	20,2	20,5
TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO	147,6	149,8	133,6	154,4	156,7	159,0	161,4	163,8	166,3	168,8
DEBITI COMMERCIALI	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Debiti vs dipendenti	155,5	157,9	160,2	162,6	165,1	167,5	170,1	172,6	175,2	177,8
TOTALE DEBITI COMMERCIALI	196,5	199,5	202,5	205,5	208,6	211,7	214,9	218,1	221,4	224,7
TOTALE PASSIVO	25.072,8	27.087,8	28.768,8	30.535,9	32.334,2	34.183,2	36.083,4	38.035,8	40.040,9	42.099,8

Tabella 13 - Stato Patrimoniale Previsionale 21 – 30 (€/000)

5.3 Cash flow statement

Il *Cash flow statement* contrappone alle uscite per investimento le entrate da disinvestimento e da gestione delle attività correlate per arrivare a definire la copertura del rimanente fabbisogno.

Nelle pagine che seguono si riporta il *Cash flow statement* dell'Intervento per il periodo in esame.



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

**A.C. Prato
 S.s.d.**

CASH FLOW STATEMENT (€/000)										
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Margine operativo lordo	- 170,4	- 135,2	844,2	2.671,3	3.267,7	3.316,7	3.366,5	3.417,0	3.468,2	3.520,3
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	-	-	3.219,7	5.034,3	5.666,2	5.751,2	5.837,4	5.925,0	6.013,9	6.104,1
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	- 117,0	- 117,7	- 118,4	- 47,1	- 47,8	- 48,5	- 49,2	- 49,9	- 50,7	- 51,5
<i>Utenze (-)</i>	-	-	- 195,0	- 197,9	- 200,9	- 203,9	- 207,0	- 210,1	- 213,2	- 216,4
<i>Consulenze (-)</i>	-	-	- 44,0	- 44,7	- 45,3	- 46,0	- 46,7	- 47,4	- 48,1	- 48,8
<i>Imposte non sul reddito ed altri corrispettivi (-)</i>	- 53,4	- 17,6	- 434,1	- 428,6	- 435,1	- 441,6	- 448,2	- 455,0	- 461,8	- 468,7
<i>Manutenzione ordinaria (-)</i>	-	-	- 37,5	- 75,0	- 76,1	- 77,3	- 78,4	- 79,6	- 80,8	- 82,0
<i>Costo del personale (-)</i>	-	-	- 1.546,5	- 1.569,7	- 1.593,3	- 1.617,2	- 1.641,4	- 1.666,1	- 1.691,1	- 1.716,4
Uscite per Imposte	-	-	-	-	- 113,3	- 103,2	- 83,8	- 85,7	- 87,7	- 89,7
<i>Imposte di competenza</i>	-	-	-	- 56,7	- 79,9	- 81,8	- 83,8	- 85,7	- 87,7	- 101,5
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	-	-	-	- 56,7	- 33,4	- 21,3	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 11,7
Variazione CCN commerciale	-	-	106,2	- 52,8	- 16,1	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
<i>Debiti correnti</i>	-	-	- 146,7	- 5,9	- 2,3	- 2,3	- 2,4	- 2,4	- 2,4	- 2,5
TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	- 170,4	- 135,2	950,3	2.618,5	3.138,3	3.214,1	3.283,3	3.331,8	3.381,1	3.431,1
Uscite per investimenti (netto iva)	- 23.214,5	- 7.636,0	- 5.140,0	-	-	-	-	-	-	-
<i>Uscite su SAL</i>	- 23.214,5	- 7.636,0	- 5.140,0	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo Iva	- 11,7	508,1	2.424,0	2.887,5	2.165,0	34,6	1,3	1,4	1,4	1,4
Variazione manutenzioni straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OPERATING FREE CASH FLOW	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.303,3	3.248,7	3.284,6	3.333,2	3.382,5	3.432,5
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Variazioni monetarie patrimonio netto	7.350,0	2.100,0	1.050,0	-	-	-	-	-	-	-
<i>Apporto equity</i>	7.350,0	2.100,0	1.050,0	-	-	-	-	-	-	-
Debt service LINEA SENIOR 1	15.803,3	4.157,4	1.088,1	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9
<i>Accensione finanziamento principale</i>	16.250,17	5.345,2	3.598,0	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	-	-	- 1.124,3	- 1.186,1	- 1.251,3	- 1.320,2	- 1.392,8	- 1.469,4	- 1.550,2	- 1.635,4
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	- 446,9	- 1.187,7	- 1.385,6	- 1.323,8	- 1.258,6	- 1.189,7	- 1.117,1	- 1.040,5	- 959,7	- 874,5
Debt service Finanziamento IVA	4.960,4	1.289,7	1.817,7	2.948,5	2.948,5	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento IVA</i>	5.107,2	1.679,9	1.130,8	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento IVA</i>	-	-	- 2.493,2	- 2.636,6	- 2.788,2	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento IVA</i>	- 146,8	- 390,3	- 455,3	- 311,9	- 160,3	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria di breve	- 17,1	- 93,7	- 267,1	- 394,7	- 432,0	- 443,7	- 417,6	- 385,8	- 347,3	- 301,5
FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE	- 407,3	- 1.489,6	- 2.843,1	- 347,0	- 587,1	295,1	357,1	437,5	525,3	621,1
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE	-	407,3	- 1.896,9	- 4.740,0	- 5.087,0	- 5.674,1	- 5.379,0	- 5.021,9	- 4.584,4	- 4.059,1
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE	- 407,3	- 1.896,9	- 4.740,0	- 5.087,0	- 5.674,1	- 5.379,0	- 5.021,9	- 4.584,4	- 4.059,1	- 3.438,0
OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO	- 28.503,9	- 37.446,9	- 40.343,3	- 34.837,3	- 29.533,9	- 26.285,2	- 23.000,6	- 19.667,4	- 16.284,9	- 12.852,4

Tabella 14 - Cash Flow Statement 1 - 10 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

CASH FLOW STATEMENT (€/000)										
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Margine operativo lordo	3.573,1	3.626,7	3.681,1	3.736,3	3.792,3	3.849,2	3.906,9	3.965,5	4.025,0	4.085,4
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	6.195,7	6.288,6	6.382,9	6.478,7	6.575,8	6.674,5	6.774,6	6.876,2	6.979,4	7.084,0
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	- 52,2	- 53,0	- 53,8	- 54,6	- 55,4	- 56,3	- 57,1	- 58,0	- 58,8	- 59,7
<i>Utenze (-)</i>	- 219,7	- 223,0	- 226,3	- 229,7	- 233,1	- 236,6	- 240,2	- 243,8	- 247,5	- 251,2
<i>Consulenze (-)</i>	- 49,6	- 50,3	- 51,1	- 51,8	- 52,6	- 53,4	- 54,2	- 55,0	- 55,8	- 56,7
<i>Imposte non sul reddito ed altri corrispettivi (-)</i>	- 475,7	- 482,9	- 490,1	- 497,5	- 504,9	- 512,5	- 520,2	- 528,0	- 535,9	- 544,0
<i>Manutenzione ordinaria (-)</i>	- 83,2	- 84,5	- 85,8	- 87,0	- 88,3	- 89,7	- 91,0	- 92,4	- 93,8	- 95,2
<i>Costo del personale (-)</i>	- 1.742,2	- 1.768,3	- 1.794,8	- 1.821,7	- 1.849,1	- 1.876,8	- 1.905,0	- 1.933,5	- 1.962,5	- 1.992,0
<i>Uscite per Imposte</i>	- 115,2	- 716,6	- 501,6	- 340,6	- 410,0	- 503,6	- 557,0	- 612,9	- 722,0	- 769,9
<i>Imposte di competenza</i>	- 409,1	- 455,3	- 398,0	- 404,0	- 453,8	- 505,4	- 559,1	- 640,6	- 705,2	- 741,0
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	293,8	- 261,3	- 103,7	63,4	43,8	1,8	2,1	27,7	- 16,8	- 28,8
<i>Variazione CCN commerciale</i>	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
<i>Debiti correnti</i>	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9
TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	3.458,4	2.910,7	3.180,1	3.396,3	3.383,0	3.346,3	3.350,6	3.353,4	3.303,7	3.316,2
<i>Uscite per investimenti (netto iva)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Uscite su SAL</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Variazione saldo Iva</i>	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
<i>Variazione manutenzioni straordinarie</i>	-	-	- 4.303,1	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,0
OPERATING FREE CASH FLOW	3.459,8	2.912,1	- 1.121,6	3.397,8	3.384,5	3.347,8	3.352,1	3.354,9	3.305,3	3.317,8
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Apporto equity</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Debt service LINEA SENIOR 1</i>	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	- 2.509,9	-	-	-
<i>Accensione finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	- 1.725,4	- 1.820,3	- 1.920,4	- 2.026,0	- 2.137,5	- 2.255,0	- 2.379,1	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	- 784,5	- 689,6	- 589,5	- 483,9	- 372,4	- 254,9	- 130,8	-	-	-
<i>Debt service Finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Gestione finanziaria di breve</i>	- 248,6	- 212,9	- 365,2	- 510,0	- 479,1	- 447,6	- 414,9	- 274,6	- 74,3	4,7
FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE	701,4	189,3	- 3.996,7	377,9	395,5	390,3	427,3	3.080,3	3.231,0	3.322,5
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE	- 3.438,0	- 2.736,6	- 2.547,4	- 6.544,1	- 6.166,1	- 5.770,6	- 5.380,3	- 4.953,0	- 1.872,7	1.358,3
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE	- 2.736,6	- 2.547,4	- 6.544,1	- 6.166,1	- 5.770,6	- 5.380,3	- 4.953,0	- 1.872,7	1.358,3	4.680,8
OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO	- 9.392,6	- 6.480,5	- 7.602,0	- 4.204,2	- 819,7	2.528,1	5.880,2	9.235,1	12.540,5	15.858,3

Tabella 15 - Cash Flow Statement 11 - 20 (€/000)



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
Faipo S.r.l. **A.C. Prato S.s.d.**

CASH FLOW STATEMENT (€/000)										
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Margine operativo lordo	4.146,7	4.208,9	4.272,0	4.336,1	4.401,1	4.467,2	4.534,2	4.602,2	4.671,2	4.741,3
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	7.190,3	7.298,2	7.407,6	7.518,7	7.631,5	7.746,0	7.862,2	7.980,1	8.099,8	8.221,3
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	- 60,6	- 61,5	- 62,4	- 63,4	- 64,3	- 65,3	- 66,3	- 67,3	- 68,3	- 69,3
<i>Utenze (-)</i>	- 254,9	- 258,8	- 262,6	- 266,6	- 270,6	- 274,6	- 278,8	- 282,9	- 287,2	- 291,5
<i>Consulenze (-)</i>	- 57,5	- 58,4	- 59,3	- 60,2	- 61,1	- 62,0	- 62,9	- 63,8	- 64,8	- 65,8
<i>Imposte non sul reddito ed altri corrispettivi (-)</i>	- 552,1	- 560,4	- 568,8	- 577,3	- 586,0	- 594,8	- 603,7	- 612,8	- 621,9	- 631,3
<i>Manutenzione ordinaria (-)</i>	- 96,6	- 98,1	- 99,5	- 101,0	- 102,5	- 104,1	- 105,6	- 107,2	- 108,8	- 110,5
<i>Costo del personale (-)</i>	- 2.021,9	- 2.052,2	- 2.083,0	- 2.114,2	- 2.145,9	- 2.178,1	- 2.210,8	- 2.243,9	- 2.277,6	- 2.311,8
Uscite per Imposte	- 776,8	- 776,8	- 795,3	- 533,0	- 692,6	- 711,9	- 731,5	- 751,4	- 771,6	- 792,1
<i>Imposte di competenza</i>	- 758,9	- 777,1	- 655,0	- 673,8	- 692,9	- 712,2	- 731,8	- 751,7	- 771,9	- 792,4
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	- 17,9	0,3	- 140,3	140,9	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Variazione CCN commerciale	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
<i>Debiti correnti</i>	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3
TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	3.370,5	3.432,7	3.477,4	3.803,9	3.709,2	3.756,0	3.803,4	3.851,5	3.900,4	3.949,9
Uscite per investimenti (netto iva)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Uscite su SAL</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variazione saldo Iva	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Variazione manutenzioni straordinarie	- 0,0	- 0,0	- 4.993,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
OPERATING FREE CASH FLOW	3.372,2	3.434,4	- 1.514,8	3.805,6	3.711,0	3.757,8	3.805,2	3.853,4	3.902,2	3.951,8
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Apporto equity</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt service LINEA SENIOR 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento principale</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debt service Finanziamento IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Accensione finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Rimborso finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Oneri finanziari su finanziamento IVA</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestione finanziaria di breve	8,1	11,5	10,0	13,8	17,6	21,3	25,2	29,0	33,0	37,0
FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE	3.380,3	3.445,9	- 1.504,8	3.819,4	3.728,6	3.779,1	3.830,4	3.882,4	3.935,2	3.988,8
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE	4.680,8	8.061,1	11.507,0	10.002,2	13.821,6	17.550,2	21.329,3	25.159,7	29.042,1	32.977,3
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE	8.061,1	11.507,0	10.002,2	13.821,6	17.550,2	21.329,3	25.159,7	29.042,1	32.977,3	36.966,1
OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO	19.230,5	22.664,9	21.150,2	24.955,8	28.666,8	32.424,5	36.229,8	40.083,1	43.985,3	47.937,2

Tabella 16 - Cash Flow Statement 21 - 30 (€/000)

5.4 Main ratios di valutazione dell'investimento

Per una rapida valutazione dell'Intervento e, dunque, a sostegno del momento decisionale, interviene il prospetto dei *Ratios* che raccoglie i principali indicatori di redditività, solidità e liquidità dell'Intervento.

Questi ultimi risultano rappresentati da:

- **il V.A.N. (Valore Attuale Netto)**, che rappresenta la sommatoria attualizzata dei flussi di cassa generati dal progetto (negativi e positivi), prima di aver pagato il costo del servizio del debito e gli investitori; con una esatta conoscenza delle serie temporali dei flussi finanziari e del costo del capitale, esso riflette il valore assoluto della profittabilità dei progetti. Il Valore Attuale Netto è dato, quindi, dalla



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

differenza tra il Costo Finanziario d’Investimento e la somma dei *Cash Flow* Operativi di progetto, attualizzati ad un opportuno tasso di sconto. In simboli:

$$VAN = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CFO_t}{(1+i)^t}$$

dove:

- ✓ VAN - è il Valore Attuale Netto
- ✓ I - è il Costo Finanziario d’Investimento
- ✓ CFO_t - è il *Cash Flow* Operativo di progetto dell’*t*-esimo periodo
- ✓ I - è il tasso di sconto (si veda metodologia di calcolo riportata alla Tabella 3)
- ✓ N - è l’orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Il Valore Attuale Netto può assumere valori sia positivi che negativi. Valori positivi (negativi) dell’indice sono rappresentativi di progetti che generano risorse finanziarie sufficienti (insufficienti) a remunerare le fonti di finanziamento necessarie per la realizzazione dell’investimento. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell’indice.

- **L’A.D.S.C.R. (Annual Debt Service Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra i flussi di cassa generati ogni anno dal progetto e quelli necessari a pagare il costo del servizio del debito per ciascun anno di gestione. Esso misura in maniera periodale la capacità del progetto di servire l’indebitamento bancario a lungo termine. Il *range* di valori considerati accettabili è nella prassi superiore a 1,2.
- **L’L.L.C.R. (Loan Life Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa generati dal progetto dal momento di valutazione alla fine del debito ed il debito residuo (*outstanding*).
- **Il P.L.C.R. (Project Life Cover Ratio)** è un indice espresso dal rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa generati dal progetto dal momento di valutazione alla fine della concessione e il debito residuo.
- Il LLCR e il PLCR permettono di apprezzare la **capacità di servire l’indebitamento bancario a lungo termine**, lungo tutta la vita finanziaria dello stesso e l’eventuale possibilità di rifinanziamento durante la vita residua del progetto, in caso di sopravvenute difficoltà nel rimborso. Il tempo intercorrente tra la scadenza del debito e la fine del progetto costituisce dunque una sorta di “cuscinetto” di garanzia, lungo il quale + possibile rinegoziare il debito residuo nell’ipotesi che i flussi generati fino a quel momento non abbiano consentito di ammortizzare il debito secondo il



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

piano di rimborso previsto. Ne consegue che deve valere la seguente relazione: $PLCR > LLCR$.

Questi indici sono talvolta assunti nei contratti di finanziamento come **covenants**. Il ricorso a finanziamento esterno infatti richiederà la creazione di un privilegio “economico” per i creditori a discapito degli azionisti. Tale privilegio si sostanzierà in valori minimi che gli indici devono assumere affinché si possano effettuare pagamenti all’azionista.

- **II ROE** che è calcolato come rapporto tra gli utili netti e il capitale sociale apportato per il finanziamento dell’iniziativa per ogni anno in modo da non tener conto dell’ipotesi falsante sul denominatore dell’assenza, teorica, di distribuzione dei dividendi.
- **L’IRR** (Tasso interno di redditività) è pari al tasso di sconto che rende uguale a zero la differenza tra il Costo Finanziario d’Investimento e i Flussi di Cassa di progetto. In simboli:

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1 + TIR)^t}$$

dove:

- ✓ TIR - è il Tasso Interno di Redditività
- ✓ I - è il Costo Finanziario d’Investimento
- ✓ FC_t - è il Flusso di Cassa di progetto dell’*t*-esimo periodo
- ✓ n - è l’orizzonte temporale del Piano Economico Finanziario

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei Cash Flow Operativi, il TIR esprime la redditività finanziaria delle immobilizzazioni materiali di progetto (ROI). L’I.R.R. (Tasso di Rendimento Interno) di progetto, rappresenta, quindi, il tasso percentuale capace di eguagliare la sommatoria dei flussi negativi (uscite) e positivi (entrate) generati dall’iniziativa. Questo indicatore serve al confronto con il costo del capitale impiegato.

Utilizzando come Flussi di Cassa la sequenza dei dividendi previsti, il TIR esprime la redditività del capitale di rischio (ROE).

In entrambi i casi, l’ultimo flusso di cassa può, a determinate condizioni, essere rappresentativo del valore residuo dell’investimento alla fine dell’orizzonte temporale del Piano Economico e Finanziario.

Gli algoritmi di stima del TIR conducono a valori dell’indice sia positivi che negativi. In caso di valore negativo l’indice non è significativo. Il progetto è tanto più redditizio quanto più alto è il valore positivo dell’indice. Nella prassi, il valore ottenuto è da confrontare con i



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

valori di redditività di progetti simili e/o di investimenti industriali o infrastrutturali con un analogo profilo di rischio.

RATIOS DI VALUTAZIONE (€/000)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
VAN DI PROGETTO	12.722,12	35,35%								
Tasso di attualizzazione	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%
Operating free cash flow totale	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.303,3	3.248,7	3.284,6	3.333,2	3.382,5	3.432,5
Operating free cash flow netto	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.303,3	3.248,7	3.284,6	3.333,2	3.382,5	3.432,5
VAN €	12.722,1	43.437,6	55.190,5	61.203,1	58.684,9	56.245,3	55.839,6	55.374,3	54.832,8	54.210,4
VAN PER GLI AZIONISTI	980,2	13,34%								
Tasso di attualizzazione	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Free cash flow post medio termine	- 7.350,0	- 2.100,0	- 1.050,0	347,0	587,1	295,1	357,1	437,5	525,3	621,1
ADSCR	0,38	1,01	0,97	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37		
Operating free cash flow (netto investimenti+contributi)		950,3	5.506,0	5.303,3	3.248,7	3.284,6	3.333,2	3.382,5	3.432,5	
Servizio del debito (Finanziamento princ)		2.509,9	5.458,4	5.458,4	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	
ADSCR MEDIO (da anno 4)	1,27									
ADSCR SU FCF CUMULATO	0,38	0,72	0,69	0,63	0,94	1,27	1,61	1,98		
Operating free cash flow cumulato (netto rimborsi anni prec)		950,3	3.946,5	3.791,4	1.581,7	2.356,5	3.179,8	4.052,4	4.975,0	
Servizio del debito (Finanziamento princ+iva)		2.509,9	5.458,4	5.458,4	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	
LLCR	0,75	1,08	1,43	1,52	1,43	1,44	1,44	1,45	1,45	
NPV scadenza debito	- 8.200,4	21.392,6	31.963,0	36.729,4	32.898,4	29.075,4	27.212,2	25.211,2	23.051,6	20.724,3
Debito residuo di periodo	21.357,4	28.382,5	29.493,8	25.671,1	21.631,6	20.311,5	18.918,7	17.449,3	15.899,1	14.263,7
LLCR MEDIO	1,69									
IRR DI PROGETTO ante imposte	8,23%									
Free cash flow operativo ante imposte	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.416,7	3.351,9	3.368,4	3.418,9	3.470,2	3.522,3
Uscite per investimenti	- 23.214,5	- 7.636,0	- 5.140,0	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	- 5.107,2	- 1.679,9	- 1.130,8	-	-	-	-	-	-	-
MOL	- 170,4	- 135,2	844,2	2.671,3	3.267,7	3.316,7	3.366,5	3.417,0	3.468,2	3.520,3
Variazione capitale circolante	-	-	106,2	52,8	16,1	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Variazione saldo Iva e tributi	- 11,7	508,1	2.424,0	2.887,5	2.165,0	34,6	1,3	1,4	1,4	1,4
IRR DI PROGETTO post imposte	7,29%									
Free cash flow operativo post imposte	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.303,3	3.248,7	3.284,6	3.333,2	3.382,5	3.432,5
Free cash flow operativo ante imposte	- 28.503,9	- 8.943,0	- 2.896,4	5.506,0	5.416,7	3.351,9	3.368,4	3.418,9	3.470,2	3.522,3
Imposte	-	-	-	-	113,3	103,2	83,8	85,7	87,7	89,7
IRR AZIONISTI	8,27%									
Free cash flow post medio termine netto	- 7.350,0	- 2.100,0	- 1.050,0	347,0	587,1	295,1	357,1	437,5	525,3	621,1
Equity apportato	- 7.350,0	- 2.100,0	- 1.050,0	-	-	-	-	-	-	-
Free cash flow post medio termine lordo	-	-	-	347,0	587,1	295,1	357,1	437,5	525,3	621,1

Tabella 17 - Main ratios 1 - 10



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

**Faipo S.r.l. A.C. Prato
 S.s.d.**

RATIOS DI VALUTAZIONE (€/000)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
VAN DI PROGETTO										
Tasso di attualizzazione	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%
Operating free cash flow totale	3.459,8	2.912,1	- 1.121,6	3.397,8	3.384,5	3.347,8	3.352,1	3.354,9	3.305,3	3.317,8
Operating free cash flow netto	3.459,8	2.912,1	- 1.121,6	3.397,8	3.384,5	3.347,8	3.352,1	3.354,9	3.305,3	3.317,8
VAN €	53.501,9	52.726,6	52.486,8	56.484,2	55.934,2	55.368,8	54.811,6	54.220,1	53.593,8	52.986,2
VAN PER GLI AZIONISTI										
Tasso di attualizzazione	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Free cash flow post medio termine	701,4	189,3	- 3.996,7	377,9	395,5	390,3	427,3	3.080,3	3.231,0	3.322,5
ADSCR										
	1,38	1,16		1,35	1,35	1,33	1,34			
Operating free cash flow (netto investimenti+con	3.459,8	2.912,1	- 1.121,6	3.397,8	3.384,5	3.347,8	3.352,1	3.354,9	3.305,3	3.317,8
Servizio del debito (Finanziamento princ)	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	-	-	-
ADSCR MEDIO (da anno 4)										
ADSCR SU FCF CUMULATO										
	2,36	2,52	1,07	1,43	1,78	2,11	2,45			
Operating free cash flow cumulato (netto rimbor.	5.924,9	6.327,1	2.695,6	3.583,6	4.458,1	5.296,0	6.138,3	6.983,3	10.288,6	13.606,5
Servizio del debito (Finanziamento princ+Iva)	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	2.509,9	-	-	-
LLCR										
	1,45	1,45	1,51	2,25	2,69	4,01	-	-	-	-
NPV scadenza debito	18.219,4	15.551,3	13.317,3	15.213,4	12.449,5	9.551,3	6.536,2	9.516,4	12.303,2	15.051,8
Debito residuo di periodo	12.538,3	10.718,0	8.797,6	6.771,5	4.634,1	2.379,1	-	-	-	-
LLCR MEDIO										
IRR DI PROGETTO ante imposte										
Free cash flow operativo ante imposte	3.575,1	3.628,7	- 619,9	3.738,4	3.794,5	3.851,4	3.909,2	3.967,8	4.027,3	4.087,7
Uscite per investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOL	3.573,1	3.626,7	- 622,0	3.736,3	3.792,3	3.849,2	3.906,9	3.965,5	4.025,0	4.085,4
Variazione capitale circolante	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
Variazione saldo Iva e tributi	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
IRR DI PROGETTO post imposte										
Free cash flow operativo post imposte	3.459,8	2.912,1	- 1.121,6	3.397,8	3.384,5	3.347,8	3.352,1	3.354,9	3.305,3	3.317,8
Free cash flow operativo ante imposte	3.575,1	3.628,7	- 619,9	3.738,4	3.794,5	3.851,4	3.909,2	3.967,8	4.027,3	4.087,7
Imposte	- 115,2	- 716,6	- 501,6	- 340,6	- 410,0	- 503,6	- 557,0	- 612,9	- 722,0	- 769,9
IRR AZIONISTI										
Free cash flow post medio termine netto	701,4	189,3	- 3.996,7	377,9	395,5	390,3	427,3	3.080,3	3.231,0	3.322,5
Equity apportato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Free cash flow post medio termine lordo	701,4	189,3	- 3.996,7	377,9	395,5	390,3	427,3	3.080,3	3.231,0	3.322,5

Tabella 18 - Main ratios 11 - 21



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
Intervento di Project Financing:
"Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
Faipo S.r.l. A.C. Prato S.s.d.

RATIOS DI VALUTAZIONE (€/000)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
VAN DI PROGETTO										
Tasso di attualizzazione	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%
Operating free cash flow totale	3.372,2	3.434,4	- 1.514,8	3.805,6	3.711,0	3.757,8	3.805,2	3.853,4	3.902,2	3.951,8
Operating free cash flow netto	3.372,2	3.434,4	- 1.514,8	3.805,6	3.711,0	3.757,8	3.805,2	3.853,4	3.902,2	3.951,8
VAN €	52.332,9	51.587,2	50.735,9	55.053,7	53.997,3	52.984,0	51.866,9	50.640,0	49.296,5	47.829,5
VAN PER GLI AZIONISTI										
Tasso di attualizzazione	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%
Free cash flow post medio termine	3.380,3	3.445,9	- 1.504,8	3.819,4	3.728,6	3.779,1	3.830,4	3.882,4	3.935,2	3.988,8
ADSCR										
Operating free cash flow (netto investimenti+con Servizio del debito (Finanziamento princ)	3.372,2	3.434,4	- 1.514,8	3.805,6	3.711,0	3.757,8	3.805,2	3.853,4	3.902,2	3.951,8
ADSCR MEDIO (da anno 4)										
ADSCR SU FCF CUMULATO										
Operating free cash flow cumulato (netto rimbor. Servizio del debito (Finanziamento princ+Iva)	16.978,7	20.413,1	18.898,3	22.703,9	26.414,9	30.172,7	33.977,9	37.831,2	41.733,5	45.685,3
LLCR										
NPV scadenza debito	17.750,9	16.706,1	14.396,6	22.160,1	24.413,4	26.716,6	28.932,8	31.065,3	33.117,6	35.092,8
Debito residuo di periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LLCR MEDIO										
IRR DI PROGETTO ante imposte										
Free cash flow operativo ante imposte	4.149,0	4.211,3	- 719,5	4.338,6	4.403,6	4.469,7	4.536,7	4.604,8	4.673,9	4.744,0
Uscite per investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uscite Iva su investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOL	4.146,7	4.208,9	- 721,9	4.336,1	4.401,1	4.467,2	4.534,2	4.602,2	4.671,2	4.741,3
Variazione capitale circolante	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Variazione saldo Iva e tributi	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
IRR DI PROGETTO post imposte										
Free cash flow operativo post imposte	3.372,2	3.434,4	- 1.514,8	3.805,6	3.711,0	3.757,8	3.805,2	3.853,4	3.902,2	3.951,8
Free cash flow operativo ante imposte	4.149,0	4.211,3	- 719,5	4.338,6	4.403,6	4.469,7	4.536,7	4.604,8	4.673,9	4.744,0
Imposte	- 776,8	- 776,8	- 795,3	- 533,0	- 692,6	- 711,9	- 731,5	- 751,4	- 771,6	- 792,1
IRR AZIONISTI										
Free cash flow post medio termine netto	3.380,3	3.445,9	- 1.504,8	3.819,4	3.728,6	3.779,1	3.830,4	3.882,4	3.935,2	3.988,8
Equity apportato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Free cash flow post medio termine lordo	3.380,3	3.445,9	- 1.504,8	3.819,4	3.728,6	3.779,1	3.830,4	3.882,4	3.935,2	3.988,8

Tabella 19 - Main ratios 21 - 31

Sulla base delle ipotesi anzidette, si stima che l'investimento possa garantire:

- Un VAN di progetto pari a €/000 12.722,12, corrispondente al 36,05% del costo dell'investimento;
- Un VAN degli azionisti pari a €/000 980,2;
- A.D.S.C.R. medio post anno 2 pari a 1,27;
- Un IRR di progetto ante imposte 8,23%;
- Un IRR di progetto post imposte del 7,29%;
- Un IRR degli azionisti del 8,27%.

5.5 Analisi grafica

L'analisi grafica relativa a:

- *Operating Cash flow* cumulato;



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 “Realizzazione del centro sportivo “Oratorio dello Sport” a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso”

**SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA**

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

- Composizione posizione finanziaria netta;
- Analisi per margini;

consente di interpretare con maggiore immediatezza la dinamica dei flussi finanziari ed economici connessi con l’Intervento.

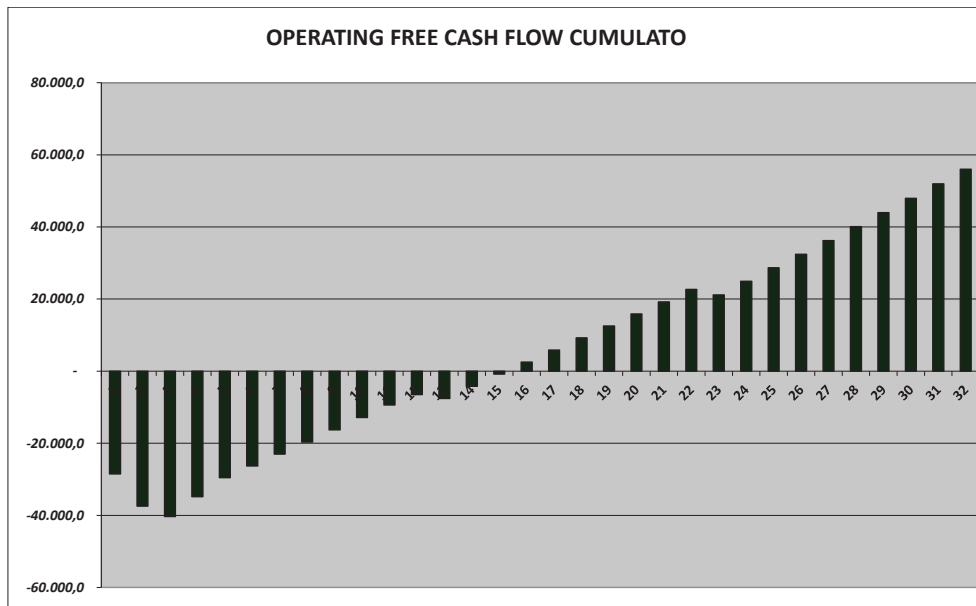


Figura 3 - Operating Free Cash Flow cumulato

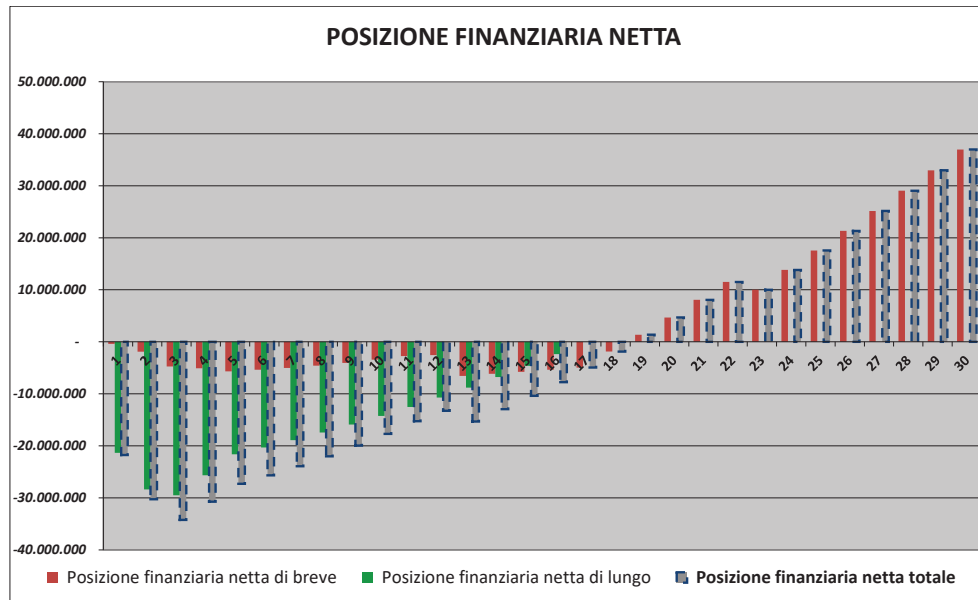


Figura 4 - Posizione Finanziaria Netta



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Intervento di Project Financing:
 "Realizzazione del centro sportivo "Oratorio dello Sport" a Prato e gestione funzionale ed economica dello stesso"

SOGGETTO PROPONENTE:
 COSTITUENDO RTI TRA

Faipo S.r.l.

A.C. Prato
 S.s.d.

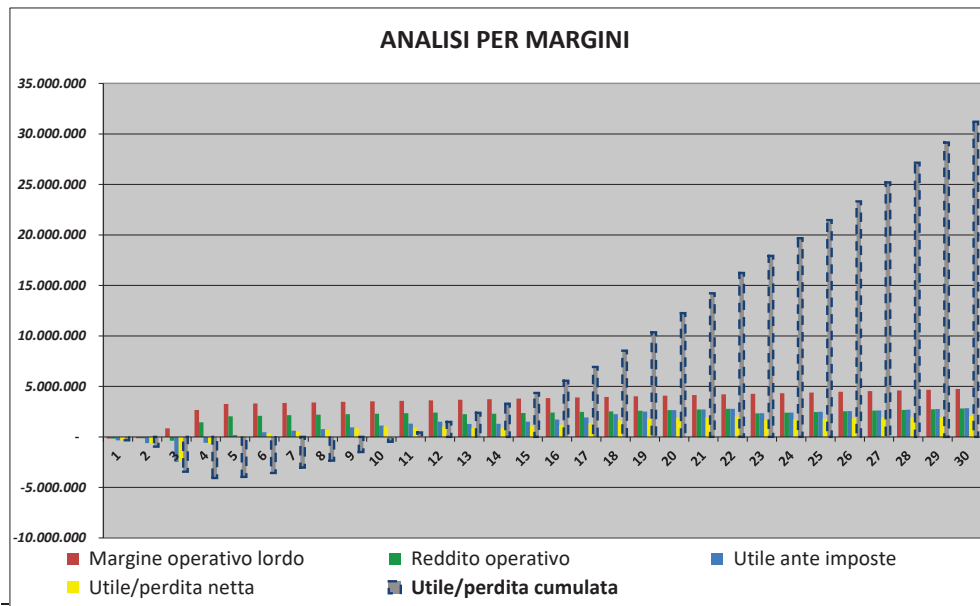


Figura 5 - Analisi per margini