

COMUNE DI ROCCA DI PAPA (RM)



## **Piano Economico-Finanziario**

*Proposta ai sensi del "Protocollo d'Intesa tra Agenzia del Demanio, Comune di Rocca di Papa (RM) e Federazione Italiana Sport Equestri (FISE) per la fruizione pubblica e la valorizzazione dell'ex centro equestre federale dei Pratoni del Vivaro", sottoscritto a Roma in data 24 luglio 2018*

Intervento di:

***"Riqualficazione Pratoni del Vivaro – Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualficazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro"***

***Soggetto Gestore:***

***SOCIETÀ DI SCOPO COSTITUITA DA:***

***COMUNE DI ROCCA DI  
PAPA (RM)***



***FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI (FISE)***



Marzo 2020

**INIZIATIVA**  
Finanza e Innovazione



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



---

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

<b>1</b>	<b>CONTESTO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Obiettivi e finalità del progetto .....</i>	<i>3</i>
1.2	<i>Il Soggetto Gestore: la Spv costituita dal Comune di Rocca di Papa e dalla Federazione Italiana Sport Equestri.....</i>	<i>4</i>
1.3	<i>Descrizione della struttura oggetto dell'intervento.....</i>	<i>5</i>
1.4	<i>Attività del Centro Pratoni del Vivaro .....</i>	<i>6</i>
1.4.1	<i>Illustrazione delle attività svolte .....</i>	<i>6</i>
1.4.2	<i>Risultati realizzati nell'ultimo biennio.....</i>	<i>9</i>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....</b>	<b>10</b>
2.1	<i>Descrizione dell'intervento.....</i>	<i>10</i>
2.2	<i>Modalità realizzative e modello di gestione della struttura</i>	<i>10</i>
2.3	<i>Investimenti previsti.....</i>	<i>12</i>
<b>3</b>	<b>MAIN ASSUMPTION DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO .....</b>	<b>15</b>
3.1	<i>Principali ipotesi previsionali .....</i>	<i>15</i>
3.2	<i>Sales .....</i>	<i>16</i>
3.3	<i>Opex .....</i>	<i>19</i>
<b>4</b>	<b>RISULTATI DEL PIANO.....</b>	<b>24</b>
4.1	<i>Conto economico previsionale.....</i>	<i>24</i>
4.2	<i>Stato Patrimoniale.....</i>	<i>25</i>
4.3	<i>Cash flow statement.....</i>	<i>27</i>
4.4	<i>Main ratios di valutazione dell'investimento.....</i>	<i>28</i>
4.5	<i>Analisi grafica .....</i>	<i>29</i>



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”*

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



## 1 CONTESTO DI RIFERIMENTO

### 1.1 Obiettivi e finalità del progetto

Nel 2018 l’Agenzia del Demanio, il Comune di Rocca di Papa (di seguito definito anche il “Comune” o l’“Amministrazione Concedente”) e la Federazione Italiana Sport Equestri (di seguito definita anche il “FISE” o “Federazione” o “Soggetto Gestore” o “Gestore”) hanno sottoscritto un Protocollo d’Intesa finalizzato alla valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo, allora di proprietà demaniale, denominato “Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro” (di seguito definito anche il “Centro” o l’“Opera” o il “Compendio”), sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), per il quale il Centro costituisce un bene simbolico e identitario. L’intervento, inserito nel più ampio sistema dei Castelli Romani, sarà occasione di sviluppo della città e di rilancio delle attività connesse al Centro, con conseguenti benefici diffusi su tutto il territorio.

In base al Protocollo d’Intesa, l’Agenzia del Demanio si impegnava a trasferire in proprietà al Comune di Rocca di Papa il Compendio immobiliare e sportivo denominato “Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”, ai sensi dell’art. 56 bis del D.L. 69/2013 recante la normativa su c.d. federalismo demaniale (cessione avvenuta con decreto del 31 luglio 2018). Inoltre, si impegnava a favorire la collaborazione tra il Comune e la FISE per l’effettiva valorizzazione e utilizzo in prevalenza a fini sportivi del bene oggetto del trasferimento.

Il Comune di Rocca di Papa, unitamente alla FISE, si sono impegnate a costituire, per la gestione dell’“Ex Centro Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro”, una società, così detta di Scopo (o “SPV”), a responsabilità limitata con un capitale sociale pari a € 10.000 sottoscritto al 51% dal Comune di Rocca di Papa e il restante 49% dalla FISE, affinché quest’ultima possa procedere alla gestione dell’impianto.

La gestione sarà garantita tramite un affidamento della struttura alla citata società per un periodo di 15 anni per il raggiungimento delle finalità di seguito indicate:

- a) Dare concreto avvio ad un percorso virtuoso e di reali interventi volti a contrastare i fenomeni di degrado cui possono andare incontro i complessi immobiliari e sportivi in stato di abbandono, con grave nocumento non solo per il compendio ma anche per le aree limitrofe;
- b) Assicurare tempi certi e rapidi alle concrete operazioni di recupero e valorizzazione del compendio immobiliare e sportivo;
- c) Riqualificare il compendio immobiliare e sportivo, mediante l’inserimento di un polo sportivo interdisciplinare, ma a prevalente vocazione equestre che riconosca la FISE come unica federazione di riferimento. La stessa FISE potrà proporre il coinvolgimento di eventuali altre federazioni per aumentare i contenuti sportivi da attribuire al compendio



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

immobiliare e sportivo nonché mediante operazioni di valorizzazione, messa a reddito e/o sfruttamento degli assetti immobiliari presenti nel rispetto delle leggi, dei Regolamenti e del Piano Regolatore Comunale.

In altre parole, il gestore dovrà mettere in campo ogni azione rivolta alla riqualificazione e valorizzazione del Centro per renderlo sportivamente produttivo e fruibile non soltanto per le discipline a carattere equestre, ma anche per eventi che coinvolgano altri sport e per la collettività.

In base a quanto contenuto nel Protocollo d’Intesa e ai reciproci impegni, la Federazione provvederà ad eseguire gli interventi di natura strutturale attraverso contributi e finanziamenti ricevuti da terzi e con risorse proprie. In particolare le azioni a carico della FISE serviranno a rendere il Centro pienamente funzionale anche per finalità formative e didattiche, rese tramite Associazioni terze o in collaborazione con Istituzioni universitarie.

L’Intervento anzidetto ha, quindi, come principali obiettivi quelli di:

- valorizzare il Centro, riorganizzandolo, riqualificandolo, creando nuove funzionalità e rendendo disponibili nuovi servizi/prodotti finalizzati a stimolare la domanda anche attraverso la creazione di sinergie tra le diverse funzioni d’uso insediate;
- creare un complesso moderno e funzionale, potenziando le attività sportive con l’obiettivo di innalzare sensibilmente il numero di avventori, che si adatti alle esigenze della collettività;
- migliorare lo stato di fatto dell’area circostante, progettando l’Opera nel rispetto dei parametri urbanistici previsti;
- incrementare il livello di attrattività e competitività del Centro, così da rendere pienamente e totalmente fruibile tale spazio;
- ottimizzare la gestione, attraverso una conduzione unitaria ed efficiente del Centro.

Il sistema così concepito risponde all’esigenza di conseguire la riqualificazione urbana ed ambientale di un’area del Comune di Rocca di Papa, favorendo la promozione dello sport come elemento di aggregazione sociale, il miglioramento delle condizioni socioeconomiche, la fiducia ed il benessere sociale e l’incremento del PIL d’area attraverso l’azione di sviluppo del tessuto economico.

## **1.2 Il Soggetto Gestore: la Spv costituita dal Comune di Rocca di Papa e dalla Federazione Italiana Sport Equestri**

Come anticipato, la Concessione verrà affidata alla gestione di una società di nuova costituzione, partecipata dal Comune di Rocca di Papa e dalla FISE.



### **PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”*

Il Comune di Rocca di Papa, è un Comune in provincia di Roma, con poco più di 17.000 abitanti. Rocca di Papa sorge sui luoghi che furono dell'antica Albalonga, dell'antico collegio dei Sacerdotes Cabenses, addetti al culto di Giove Laziale, delle “Virgines Arcis Albanæ”, dalle quali ebbero origine le Vestali, istituite a Roma da Numa Pompilio “secondo il rito albano”. La storia recente di Rocca di Papa è stata segnata dai due conflitti mondiali, ed in particolare dai bombardamenti del 1944, che colpirono la città il 14 febbraio, il 26 marzo, il 25 maggio causando la morte di 74 persone e la distruzione del centro del paese.

La Federazione Italiana Sport Equestri (FISE), deriva dalla Società per il Cavallo Italiano (SCI), ed è stata fondata a Roma nel 1926. La Società per il Cavallo Italiano, fondata nel 1911, ha rappresentato il primo nucleo organizzativo nazionale avente ad oggetto le discipline equestri. Nel 1926 la SCI entrò a far parte del CONI, trasformandosi in Federazione Italiana Sport Equestri (FISE).

A seguito del R.D. 14 agosto 1936, n. 1761, sono soggetti a controllo della FISE i concorsi ippici, il polo, le caccie a cavallo e i corsi di equitazione, mentre le altre specialità equestri (jockey, steeple chase, trotto) sono soggette al controllo dell'UNIRE (Unione Nazionale per l'Incremento delle Razze Equine), nata nel 1932.

La FISE è affiliata alla Federazione Equestre Internazionale (F.E.I.), dalla quale è riconosciuta come unica rappresentante degli sport equestri a livello olimpico per l'Italia. Attualmente il suo Presidente è Marco Di Paola, mentre il ruolo di Segretario Generale è svolto da Simone Perillo.

La sede degli Organi Centrali della FISE è a **Roma**, in Viale Tiziano 74. Gli organi periferici sono costituiti dai Comitati Regionali.

### **1.3 Descrizione della struttura oggetto dell'intervento**

Il “Centro Equestre Federale” oggetto dell'intervento in esame, è stato istituito dal CONI nel 1957 sui terreni vulcanici dei Pratoni del Vivaro. Trattasi di un altopiano dei Colli Albani, nonché di una frazione appartenente per metà al Comune di Rocca di Papa e per metà al Comune di Velletri, in provincia di Roma. La zona si estende in una vallata tra la via dei Laghi e la via Latina, per una lunghezza di circa 10 chilometri e copre una superficie di circa 133 ettari.

Il centro ippico fu costruito e inaugurato in funzione delle Olimpiadi Estive di Roma del 1960. La località dei Pratoni del Vivaro, che dista da Roma circa 35 km, fu scelta per la particolare varietà di andamento del terreno che risultò adattissimo alle esigenze delle prove equestri, per le vaste estensioni di prati erbosi ed ostacoli naturali. Anche la temperatura ha influito sulla scelta della località, poiché ben si presta allo svolgimento delle discipline sportive: i Pratoni del Vivaro, situati ad una altezza media di 500 metri sul livello



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



del mare, garantiscono anche nei periodi più caldi un clima ideale, con temperature che non superano i 25-26°.

In funzione delle Olimpiadi, dunque, sui terreni dei Pratoni del Vivaro furono costruiti alcuni servizi a carattere permanente, ampliati e completati in occasione dei Giochi con strutture a carattere provvisorio. In particolare vi si costruì una palazzina ove furono concentrati tutti i servizi di gara, una serie di scuderie per ospitare 120 cavalli, di cui 40 in un fabbricato con caratteristiche definitive e 80 distribuiti in tre blocchi di scuderie realizzati con elementi di cemento armato prefabbricato. Annesso ai servizi per i cavalli, fu edificato un complesso destinato ai magazzini, materiali, foraggi, infermeria veterinaria, alloggio e servizi cucina e ristoro per il personale di servizio. Il percorso, inoltre, disponeva di attrezzature già collaudate da una serie di manifestazioni di rilievo a carattere internazionale.

Nel tempo, il Centro Federale ha ospitato eventi di massimo rilievo internazionale: oltre alla già citata Olimpiade romana del 1960, si ricordano i *World Equestrian Games* di concorso completo e di attacchi nel 1998 (passati alla storia come una delle migliori edizioni dei Mondiali di equitazione), gli *Europei Senior* nel 2007, numerosi Campionati del Mondo e d'Europa per diverse categorie e discipline equestri.

Nel 2015, il Centro, che nel corso degli ultimi anni era caduto in uno stato di completo degrado, fu ceduto dal CONI al Demanio dello Stato. Il comune di Rocca di Papa mostrò sin da subito interesse all'acquisizione del compendio sportivo quale bene in grado di favorire, oltre che lo sport, lo sviluppo turistico, sociale ed economico del territorio e dare lustro alla cittadinanza. Nello stesso anno l'Amministrazione Comunale tentò la strada del federalismo demaniale culturale interrotta a seguito del parere negativo del MIBACT sulla verifica di interesse culturale del bene. Nel 2016 il Comune di Rocca di Papa attivò positivamente la pratica di federalismo demaniale ordinario attivando un nuovo percorso progettuale che portò alla sottoscrizione di un accordo trilaterale tra Comune di Rocca di Papa, Agenzia del Demanio e Federazione Italiana Sport Equestri destinato alla cessione del bene, nonché alla sua RIQUALIFICAZIONE e VALORIZZAZIONE quale azione e presupposto imprescindibile per detta cessione. E' del 31 luglio 2018 il decreto di trasferimento a titolo gratuito del bene al Comune di Rocca di Papa.

## 1.4 Attività del Centro Pratoni del Vivaro

### 1.4.1 Illustrazione delle attività svolte

Nel complesso Pratoni del Vivaro, attualmente sono svolte le seguenti attività:

- Attività di formazione - Tutte le attività formative sono affidate alla gestione logistica dell'ASD Accademia Caprilli, aggregata nazionale alla FISE e in



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

collaborazione con l'Università del Foro Italico e l'Università della Tuscia, e cofinanziate con il contributo della Fondazione Terzo Pilastro e del Mediterraneo di Roma.

Le attuali attività formative si svolgono in tre direzioni:

- o Laurea breve triennale: recentemente, la Federazione ha sottoscritto con l'Università del Foro Italico di Roma un accordo per svolgere il primo corso triennale di Laurea breve in Scienze motorie con indirizzo sport equestri;
- o Master Universitario di primo livello in Cultura, Tradizione e Innovazione nella Gestione del cavallo sportivo attuato dall'Università della Tuscia di Viterbo in collaborazione operativa con l'ASD Accademia Caprilli;
- o Corso Istruttori federali di primo e secondo livello attuato dalla FISE con in collaborazione operativa con l'ASD Accademia Caprilli;

Le attività potranno essere implementate per una continua richiesta formativa nel comparto equestre, dato che, tale attività sportiva, rappresenta una frontiera oramai raggiunta che impone di trattare i cavalli come atleti e di implementare le conoscenze veterinarie specialistiche con il coinvolgimento di Istituzioni universitarie interessate a disporre di spazi adeguati per approfondire gli studi. Il cavallo atleta ha necessità anche di cure e terapie adeguate in strutture di recupero specializzate. Il cavallo oramai ha assunto un ruolo terapeutico scientificamente comprovato per diverse patologie che riguardano disagi mentali e sociali.

In aggiunta, sono stati organizzati, nel corso degli ultimi anni:

- o stage con tecnici federali della disciplina del Completo,
- o sessioni d'esame di Istruttori/Tecnici,
- o corso di Formazione e Reintegro per gli Ufficiali di gara di Concorso Completo,
- o unità Didattiche,
- o sessione d'esami per Istruttori di Equitazione Americana,
- o sessione d'esami per Istruttori federali,
- o corsi formativi per aggiornamenti.

Inoltre, il Comitato regionale FISE Lazio ha promosso stage di campagna utili per il conseguimento della patente di 1° grado Discipline Olimpiche.

- Attività agonistica - La FISE ha assegnato presso il centro sportivo dei Pratonì del Vivaro i Campionati Italiani Junior/Young Rider/Pony Assoluti di Completo e una tappa del Progetto Sport Completo nonché i Ritiri Collegiali per i Campionati Europei di tutta l'attività giovanile del Dipartimento Completo. Inoltre, ha ospitato Stage Federali con i tecnici di Completo.

Inoltre, il complesso sportivo, in associazione con l'ASD Accademia Caprilli, o in autonomia, tramite l'ASD Pratonì Eventing, ha organizzato presso l'impianto:

- o gare di Concorso Completo di Equitazione,



### **PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”*

- o in collaborazione con il Dipartimento Completo, si è svolto presso il centro il Ritiro Collegiale per la preparazione agli Europei Pony di Kaposvar,
- o il Campionato Italiano Assoluto,
- o il complesso sportivo è stato selezionato tra gli impianti che ospiteranno le tappe del circuito Internazionale Italian Eventing Tour, articolato su n.4 tappe e una finale.
- o ritiro collegiale di preparazione agli Europei

L'ASD Il Vecchio Gufo, affiliata alla FISE, ha organizzato la Coppa delle Regioni e Campionati Regionali Pony nella disciplina dell'Endurance.

Inoltre, è prevista l'organizzazione, presso il Centro Federale, di alcuni tra i principali eventi nel campo equestre, le Poniadi 2020 ed i mondiali della disciplina Completo e Attacchi;

- Altri Eventi - Il complesso sportivo equestre dei Pratoni del Vivaro si presta anche per svolgere ulteriori attività sportive, spettacoli e fiere. Di recente, il Centro ha ospitato il Campionato Italiano della Monta da Lavoro organizzata dalla Federazione della Disciplina Associata FITETREC-ANTE che si è svolto in data 1-2 ottobre 2017. Nella seconda settimana di giugno 2017 è stata anche ospitata una manifestazione culturale dedicata alla rievocazione di tradizioni medievali. La Federazione Ciclistica Italiana, attraverso una sua ASD affiliata, ha chiesto di organizzare presso il complesso sportivo la Marathon Colli Albani, manifestazione di mountain bike.
- Summer Camp - La Federazione ha circa 2.000 centri affiliati ed un elevato numero di Scuole di Sport Equestri. L'impianto sportivo è molto apprezzato e sportivamente utile per la crescita dei binomi sportivi, infatti è una tradizione oramai consolidata che le Scuole di Sport Equestri organizzino brevi periodi estivi per perfezionare i loro allievi alla pratica agonistica. Nel 2019 la Federazione ha riattivato questa tradizione con i *Pratoni Summer Camp* svolti tra il mese di luglio e agosto 2019 della durata di una settimana ognuno che hanno ospitato circa 300 binomi.
- Accesso all'impianto per allenamenti quotidiani - Il Complesso sportivo viene utilizzato come una palestra dove tantissimi tesserati vengono per allenarsi, provenienti soprattutto dal Lazio e dal centro sud Italia, anche con accesso quotidiano o per periodi limitati. Infatti la tipologia del terreno consente di effettuare allenamenti mirati per cavalli sportivi in preparazione per gare sportive agonistiche. Inoltre, il Centro sportivo potrà essere la sede per corsi federali di perfezionamento tecnico.





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



### 1.4.2 Risultati realizzati nell'ultimo biennio

Le attività svolte dal centro e la continua innovazione hanno portato ad un aumento sostanziale nell'ultimo biennio dei ricavi derivanti dalla gestione ordinaria e, contestualmente, dei costi di gestione annessi.

Di seguito vengono sintetizzati i principali risultati dell'ultimo biennio:

01/08/2018 - 31/12/2018		01/01/2019 - 31/12/2019	
<b>Principali entrate</b>	<b>€</b>	<b>Principali entrate</b>	<b>€</b>
Quota iscrizione corso istruttori	45.000	Quota iscrizione corso istruttori	39.300
Accademia Pratoni	44.500	Accademia Pratoni	25.000
		Fondazione III Pilastro	133.908
		Versamenti e scuderizzazioni	36.468
<b>Totale</b>	<b>89.500</b>	<b>Totale</b>	<b>234.676</b>
<b>Principali uscite</b>	<b>€</b>	<b>Principali uscite</b>	<b>€</b>
polizza assicurativa	1.042	polizza assicurativa	2.500
materiale selleria	292	materiale selleria	700
veterinario	208	veterinario	500
rinnovo attrezzature	1.250	rinnovo attrezzature	3.000
rinnovo materiale	833	rinnovo materiale	2.000
pulizie	1.250	pulizie	3.000
commercialista	9.166	commercialista	22.000
scuderizzazione cavalli in pensione	4.375	scuderizzazione cavalli in pensione	10.500
gas	1.250	gas	3.000
energia	2.500	energia	6.000
gasolio	2.500	gasolio	6.000
personale	41.667	personale	100.000
<b>Totale</b>	<b>66.333</b>	<b>Totale</b>	<b>159.200</b>
MOL	23.167	MOL	75.476

**Figura 1 – Risultati dell'ultimo biennio**

I risultati realizzati nell'ultimo biennio, come espresso dalla precedente tabella, risultano coerenti con il tasso di incremento dei ricavi e dei costi di gestione, stimati a seguito dell'intervento di riqualificazione dell'impianto, e con il Piano Economico Finanziario, come descritti nei successivi paragrafi.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



## 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### 2.1 Descrizione dell'intervento

L'Intervento prevede la riqualificazione del **Centro Sportivo Federale Nazione dei Pratoni del Vivaro**, al fine di valorizzare l'intera struttura, nonché l'area ambientale circostante, creando nuove funzionalità e fornendo nuovi servizi/prodotti che siano in grado di stimolare la domanda e promuovere lo sport tra i cittadini di Rocca di Papa e dei Comuni limitrofi.

L'intervento previsto mira a favorire il **recupero di un asset** di notevole interesse per la collettività ed il territorio, prefiggendosi di mettere a disposizione degli appassionati e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di gran valore.

L'intervento riguarda alcune opere di ripristino da attuare presso il Centro. In particolare gli interventi, proposti dalla stessa FISE, serviranno per rendere pienamente efficiente la struttura a fini didattici e nello specifico interessano i ripristini dei seguenti spazi: i campi di allenamento e competizione in erba ed in sabbia, la piscina fisioterapica per i cavalli, la giostra coperta, il tondino coperto, il corridoio per l'addestramento al salto, le foresterie, gli spazi comuni come la mensa ed i servizi igienici, gli uffici delle segreterie nonché le scuderie, le strade, le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario dell'intero centro con il depuratore comunale.

Verranno promossi ed organizzati *stage* e ritiri federali, campus estivi rivolti alle Scuole di Sport equestri gestiti direttamente dalla Federazione o affidati a terzi, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre riconducibili ad altre Federazioni, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico gestiti da terzi.

### 2.2 Modalità realizzative e modello di gestione della struttura

Il ricorso al **partenariato** tra il Comune di Rocca di Papa e la Federazione Italiana Sport Equestri, che si sostanzierà nella cessione in concessione alla SPV costituita dal Comune di Rocca di Papa e dalla FISE del complesso sportivo finalizzata alla ristrutturazione e riqualificazione, **consente alcuni importanti vantaggi**:

- la scomposizione dei rischi dell'iniziativa ripartendoli fra i diversi soggetti e garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;
- 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;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI



- allinea gli interessi tra pubblico e privato all'erogazione del “*best value for money*” che invece nell'appalto sono contrapposti e richiedono, pertanto, azioni di controllo costose e molto penetranti per conseguire gli stessi risultati;
- consente di aumentare le probabilità di successo dell'iniziativa applicando concetti e modi di gestione privatistici all'erogazione di servizi di interesse pubblico;
- riduce i tempi previsti di realizzazione dell'intervento e ne alza la qualità di realizzazione considerando che la gestione verrà realizzata a cura e spese del privato per un orizzonte temporale significativo;
- consente, inoltre, alla pubblica amministrazione di:
  - contenere il livello di indebitamento in quanto l'investimento è “off balance”;
  - esternalizzare la gestione delle strutture, in questo caso immateriali, con abbattimento dei costi.

Oltre ad un utilizzo tattico, connesso al superamento dei vincoli di finanza pubblica, per questi strumenti si apre anche una **prospettiva maggiormente strategica di utilizzo da parte dell'amministratore pubblico** con il fine di promuovere interventi materiali ed immateriali utili alla modernizzazione del paese e alla crescita delle performance del settore pubblico e dei servizi da questo offerti.



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



### 2.3 Investimenti previsti

L'investimento per la realizzazione dell'intervento verrà **realizzato** e finanziato **direttamente dalla Federazione Italiana Sport Equestri (FISE)**. L'esborso previsto è pari a **€ 2.400.000,00** comprensivo di IVA, e verrà realizzato in un orizzonte temporale di 36 mesi, comprensivi della fase di eventuale aggiornamento e/o adeguamento della progettazione definitiva e di predisposizione della progettazione esecutiva nonché alla fase di realizzazione dell'intervento. La spesa verrà sostenuta per circa il 30% nel corso del primo anno di intervento, per il 50% nel corso del secondo anno e per la restante quota nel corso del terzo anno. Le spese tecniche, invece, saranno sostenute per circa il 50% nel corso del primo anno di intervento, per il 30% nel corso del secondo anno di intervento e per la restante quota nel corso del terzo anno.

Le componenti dell'investimento sono relative a:

- Costi di costruzione/ristrutturazione delle strutture, per un importo complessivo pari a € 1.900.043 così suddivisi:
  - Allacciamento delle fognature, per un costo pari a € 211.250;
  - Ristrutturazione delle Foresterie, per un costo pari a € 141.543;
  - Ristrutturazione dei locali mensa e della Casetta Bar-Ristoro, per un costo pari a € 81.100;
  - Restauro delle scuderie, per un costo pari a € 173.750;
  - Ripristino strutture ippiche di servizio, per un costo pari a € 90.000;
  - Ripristino rete idrica, per un costo pari a € 110.000;
  - Revisione e ripristino strutture di segreteria, per un costo pari a € 25.000;
  - Revisione e ripristino tribune e illuminazione, per un costo pari a € 180.000;
  - Rifacimento strade, recinzioni e parcheggi, per un costo pari a € 246.500;
  - Creazione e ripristino campi da Gara, per un costo pari a € 519.100;
  - Ripristino mascalcia e campi di allenamento, per un costo pari a € 95.800;
  - Ripristino alloggi e arredamento, per un costo pari a € 26.000;
- Altre spese, per un importo complessivo pari a € 118.002, suddivisi come segue:
  - Costi per rilievo, per un costo pari a € 20.000;
  - Costi per creazione Masterplan, per un costo pari a € 3.000;
  - Costi di progettazione, per un costo pari a € 57.001;
  - Costi per altre attività; per un costo pari a € 38.001;
- Spese tecniche (stimate nella misura forfetaria nella misura di circa l'8,5% del costo di realizzazione dell'intervento), per un costo pari a € 162.250;
- Oneri sulla sicurezza (stimati nella misura forfetaria nella misura del 3% del costo di realizzazione dell'intervento) per un costo pari a € 57.001, già compresi all'interno dei costi di realizzazione.

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

Ad integrazione degli oneri suddetti è previsto un esborso per l’IVA sull’investimento pari a € 219.705.

<b>COSTI DI REALIZZAZIONE</b>				
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
Allacciamento delle fognature	63.375	105.625	42.250	<b>211.250</b>
Ristrutturazione delle Foresterie	42.463	70.772	28.309	<b>141.543</b>
Ristrutturazione locali mensa e casetta Bar-ristoro	24.330	40.550	16.220	<b>81.100</b>
Restauro delle scuderie	52.125	86.875	34.750	<b>173.750</b>
Ripristino strutture ippiche di servizio	27.000	45.000	18.000	<b>90.000</b>
Ripristino rete idrica	33.000	55.000	22.000	<b>110.000</b>
Revisione e ripristino strutture di segreteria	7.500	12.500	5.000	<b>25.000</b>
Ripristino e revisione tribune e illuminazione	54.000	90.000	36.000	<b>180.000</b>
Strade, recinzioni, parcheggi e segnaletica interna	73.950	123.250	49.300	<b>246.500</b>
Creazione e ripristino Campi Gara	155.730	259.550	103.820	<b>519.100</b>
Ripristino mascalcia e campi di allenamento	28.740	47.900	19.160	<b>95.800</b>
Ripristino alloggi e arredamenti	7.800	13.000	5.200	<b>26.000</b>
<b>TOTALE COSTRUZIONI</b>	<b>570.013</b>	<b>950.022</b>	<b>380.009</b>	<b>1.900.043</b>
<b>ALTRE SPESE</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
Rilievo	6.000	10.000	4.000	<b>20.000</b>
Masterplan	900	1.500	600	<b>3.000</b>
Progettazione	17.100	28.501	11.400	<b>57.001</b>
Altri costi di attività	11.400	19.000	7.600	<b>38.001</b>
<b>TOTALE ALTRE SPESE</b>	<b>35.401</b>	<b>59.001</b>	<b>23.600</b>	<b>118.002</b>
<b>SPESE TECNICHE</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
% totale su costo costruzioni	8,54%			
Distribuzione % annua del costo	50,00%	30,00%	20,00%	<b>100,00%</b>
<b>TOTALE SPESE TECNICHE</b>	<b>81.125</b>	<b>48.675</b>	<b>32.450</b>	<b>162.250</b>
<b>ONERI SULLA SICUREZZA</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
% totale su costo costruzioni	3,00%			
Distribuzione % annua del costo	30,00%	50,00%	20,00%	<b>100,00%</b>
<b>TOTALE ONERI SULLA SICUREZZA</b>	<b>17.100</b>	<b>28.501</b>	<b>11.400</b>	<b>57.001</b>
<b>RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
COSTRUZIONI	570.013	950.022	380.009	<b>1.900.043</b>
ALTRE SPESE	35.401	59.001	23.600	<b>118.002</b>
SPESE TECNICHE	81.125	48.675	32.450	<b>162.250</b>
<b>TOTALE</b>	<b>686.539</b>	<b>1.057.698</b>	<b>436.059</b>	<b>2.180.295</b>
<b>RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>
COSTRUZIONI	57.001	95.002	38.001	<b>190.004</b>
ALTRE SPESE	6.270	10.450	4.180	<b>20.900</b>
SPESE TECNICHE	2.640	4.400	1.760	<b>8.800</b>
<b>TOTALE IVA</b>	<b>65.911</b>	<b>109.852</b>	<b>43.941</b>	<b>219.705</b>

Figura 2 – Costi di realizzazione

L'intervento, che come detto verrà sostenuto finanziariamente dalla FISE, verrà finanziato attraverso:



**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”*

- 
- una **linea di finanziamento a lungo termine pari a € 2.000.000**, che verrà concessa dall’Istituto per il Credito sportivo con una durata di 15 anni comprensivi di preammortamento e priva di interessi;
  - il **contributo ricevuto dalla FISE** di € 500.000, che verrà utilizzato per la finalizzazione dell’intervento per € 400.000, a **valere sul Fondo “Sport e Periferie”**.



### 3 MAIN ASSUMPTION DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

#### 3.1 Principali ipotesi previsionali

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

- durata della concessione pari a complessivi 15 anni di gestione operativa del Centro Sportivo dal completamento degli interventi di ristrutturazione del Centro Sportivo.
- tasso di indicizzazione dei prezzi è stato fissato in misura pari al 1,0%;
- aliquote imposte sul reddito:
  - Irap= 4,82%  
([http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_tributi/tbl\\_contenuti/TRI\\_IRAP\\_Aliquote\\_2020.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_tributi/tbl_contenuti/TRI_IRAP_Aliquote_2020.pdf));
- tasso di attualizzazione: 7,04%, come descritto più sotto;
- dilazione media di incasso, a 30 giorni su canoni erogati dai soggetti terzi che gestiscono le attività in concessione;
- dilazione media di pagamento, in media a 30 giorni sulle spese di gestione.

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 (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 è presa come base di riferimento la valutazione effettuata dal mercato circa il costo medio ponderato del capitale in Italia per il settore di



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



riferimento, pari a 7,04% (Fonte: Damodaran Online, media ponderata settore *Entertainment e Recreation*)<sup>1</sup>;

### 3.2 Sales

Per quanto attiene ai ricavi, è previsto che la SPV Concessionaria acquisisca proventi relativi a:

- **Contributo da terzi o mercato**, che può essere suddiviso come segue:
  - Utilizzo degli impianti per attività formative, per un valore pari a € 100.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite l'organizzazione, nel corso degli anni, delle seguenti attività:
    - Corso di Laurea Triennale,
    - Master Universitario di Primo Livello,
    - Corsi quadri tecnici federali,
    - Facoltà veterinaria,
    - Clinica veterinaria,
    - Convenzione con altre federazioni estere per attività formativa,
    - Altre attività formative.
  - Utilizzo degli impianti per allenamento, per un valore pari a € 22.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite:
    - accessi giornalieri,
    - ritiri collegiali,
    - corsi federali di perfezionamento.
  - Organizzazione di Summer Camp, per un valore pari a € 5.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;
  - Organizzazione di altre manifestazioni sportive, per un valore pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;
  - Organizzazione di altri eventi, per un valore pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, quali, ad esempio:
    - Fiere dedicate al tempo libero,
    - Fiere dedicate alla promozione del territorio.
  - Proventi derivanti da altri servizi, quali alloggi e ristorazione, per un valore pari a €10.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi;

<sup>1</sup> Calcolo del costo del capitale: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>





**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

- Contributo per manifestazioni sportive, per un valore pari a € 47.000 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi, tramite l'organizzazione delle seguenti attività:
  - Campionati italiani giovanili,
  - Finale CLUB,
  - Altre gare di interesse federale.
- **Contributo da FISE**, corrispondente al contributo messo a disposizione dalla FISE in ragione di Servizi effettivamente resi disponibili dalla struttura, per i quali alternativamente verrebbero utilizzate strutture terze a cui andrebbero corrisposti canoni di utilizzo. Il contributo anzidetto, quindi, si compone di un corrispettivo per utilizzo degli impianti per allenamento, per un valore pari a € 7.500 per il primo anno di gestione, con un aumento lineare negli anni successivi.

La dinamica dei ricavi è prevista stabile nel periodo con un incremento connesso alla dinamica inflattiva, come esposto nella precedente sezione e rappresentato in maniera tabellare nel prospetto che segue.

L'incremento dei ricavi risulta essere coerente con i risultati ottenuti dalla gestione dell'impianto nell'ultimo biennio.

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

RICAVI GESTIONALI	1	2	3	4	5	6	7
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>							
<b>Utilizzo degli impianti per attività formative</b>							
Ricavo annuo reale	100.000 €	112.500 €	125.000 €	137.500 €	150.000 €	162.500 €	175.000 €
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>							
Ricavo annuo reale	22.500 €	25.500 €	28.500 €	30.375 €	32.250 €	34.125 €	36.000 €
<b>Summer Camp</b>							
Ricavo annuo reale	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
<b>Altre manifestazioni sportive</b>							
Ricavo annuo reale	2.500 €	2.500 €	2.500 €	3.750 €	5.000 €	7.500 €	10.000 €
<b>Altri Eventi</b>							
Ricavo annuo reale	2.500 €	2.500 €	2.500 €	8.500 €	14.500 €	18.500 €	22.500 €
<b>Servizi</b>							
Ricavo annuo reale	10.000 €	17.500 €	25.000 €	32.500 €	40.000 €	52.500 €	65.000 €
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>							
Ricavo annuo reale	47.000 €	57.000 €	67.000 €	77.000 €	87.000 €	92.000 €	97.000 €
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>							
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>							
Canone annuo reale	7.500 €	8.500 €	9.500 €	10.125 €	10.750 €	11.375 €	12.000 €
<b>RICAVI TOTALI</b>							
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>							
Utilizzo degli impianti per attività formative	100.000	113.625	127.513	141.666	156.091	170.789	185.766
Utilizzo degli impianti per allenamento	22.500	25.755	29.073	31.295	33.559	35.866	38.215
Summer Camp	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
Altre manifestazioni sportive	2.500	2.525	2.550	3.864	5.203	7.883	10.615
Altri Eventi	2.500	2.525	2.550	8.758	15.089	19.444	23.884
Servizi	10.000	17.675	25.503	33.485	41.624	55.178	68.999
Utilizzo degli impianti per allenamento	47.000	57.570	68.347	79.333	90.533	96.693	102.967
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>	<b>189.500</b>	<b>224.725</b>	<b>260.636</b>	<b>303.552</b>	<b>347.302</b>	<b>391.107</b>	<b>435.754</b>
y to y		18,59%	15,98%	16,47%	14,41%	12,61%	11,42%
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>							
Utilizzo degli impianti per allenamento	7.500	8.585	9.691	10.432	11.186	11.955	12.738
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA FISE</b>	<b>7.500</b>	<b>8.585</b>	<b>9.691</b>	<b>10.432</b>	<b>11.186</b>	<b>11.955</b>	<b>12.738</b>
y to y		14,47%	12,88%	7,64%	7,23%	6,87%	6,55%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>197.000</b>	<b>233.310</b>	<b>270.327</b>	<b>313.984</b>	<b>358.488</b>	<b>403.062</b>	<b>448.492</b>

Tabella 1 – Ricavi gestionali 1 - 7

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

RICAVI GESTIONALI	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>								
<b>Utilizzo degli impianti per attività formative</b>								
Ricavo annuo reale	187.500 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €	200.000 €
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>								
Ricavo annuo reale	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €
<b>Summer Camp</b>								
Ricavo annuo reale	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
<b>Altre manifestazioni sportive</b>								
Ricavo annuo reale	11.250 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €
<b>Altri Eventi</b>								
Ricavo annuo reale	25.000 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €	27.500 €
<b>Servizi</b>								
Ricavo annuo reale	85.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>								
Ricavo annuo reale	104.500 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>								
<b>Utilizzo degli impianti per allenamento</b>								
Canone annuo reale	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
<b>RICAVI TOTALI</b>								
<b>CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>								
Utilizzo degli impianti per attività formative	201.025	216.571	218.737	220.924	223.134	225.365	227.619	229.895
Utilizzo degli impianti per allenamento	38.597	38.983	39.373	39.766	40.164	40.566	40.971	41.381
Summer Camp	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Altre manifestazioni sportive	12.062	13.536	13.671	13.808	13.946	14.085	14.226	14.368
Altri Eventi	26.803	29.779	30.076	30.377	30.681	30.988	31.298	31.611
Servizi	91.132	113.700	114.837	115.985	117.145	118.317	119.500	120.695
Utilizzo degli impianti per allenamento	112.038	121.280	122.493	123.718	124.955	126.204	127.466	128.741
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO</b>	<b>487.017</b>	<b>539.263</b>	<b>544.655</b>	<b>550.102</b>	<b>555.603</b>	<b>561.159</b>	<b>566.770</b>	<b>572.438</b>
y to y	11,76%	10,73%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<b>CONTRIBUTO DA FISE</b>								
Utilizzo degli impianti per allenamento	12.866	12.994	13.124	13.255	13.388	13.522	13.657	13.794
<b>TOTALE CONTRIBUTO DA FISE</b>	<b>12.866</b>	<b>12.994</b>	<b>13.124</b>	<b>13.255</b>	<b>13.388</b>	<b>13.522</b>	<b>13.657</b>	<b>13.794</b>
y to y	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>499.883</b>	<b>552.257</b>	<b>557.779</b>	<b>563.357</b>	<b>568.991</b>	<b>574.681</b>	<b>580.428</b>	<b>586.232</b>

Tabella 2 – Ricavi di gestione 8 – 15

### 3.3 Opex

Le componenti relative ai costi di gestione e alle spese correnti sostenuti dalla SPV per la gestione della struttura possono essere suddivise come segue:

- **Costi per i servizi di gestione del centro sportivo** – Il costo totale è pari a € 89.500 per anno, relativo a:
  - Materiale selleria, per un costo pari a € 1.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - Abbigliamento, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

- Veterinario, per un costo pari a € 1.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Arredi, per un costo pari a € 2.500 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Canone Comunale, pari a € 10.000 all'anno, adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi.
- Rinnovo attrezzatura, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Rinnovo materiale di consumo, per un costo pari a € 3.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Fognature, per un costo pari a € 2.000 all'anno, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Pulizie, per un costo pari a € 5.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Altri costi di gestione, per un costo pari a € 2.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- Imprevisti, per un costo pari a € 30.000 all'anno;
- Compenso per amministratore, per un costo pari a € 24.000 all'anno;
- Spese per il revisore, per un costo pari a € 5.000 all'anno.
- **UtENZE**, pari a € 20.000 al primo anno di gestione, corrispondente a:
  - canone per elettricità, pari a € 667 al mese, € 8.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - canone per le spese di approvvigionamento gasolio, pari a 667 al mese, € 8.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
  - canone per le spese di approvvigionamento benzina, pari a 333 al mese, € 4.000 per il primo anno di gestione, con un aumento, nel corso degli anni successivi, proporzionale rispetto all'aumento dei ricavi;
- **Personale**, con un costo medio annuo pari a € 100.000 all'anno adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi, così suddiviso:
  - Personale amministrativo – 1 addetto a regime con un costo pari a € 40.000;
  - Segretaria e servizi generali – 2 addetti a regime con un costo pari a € 30.000;



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



- 
- **Fidejussione e Assicurazione**, pari a € 5.000 all'anno, adeguato sulla base dell'andamento dell'inflazione reale per gli anni successivi.

Ad integrazione dei costi suddetti, si fa presente come una quota degli ulteriori costi operativi con particolare riferimento a quelli inerenti la consulenza fiscale, saranno sostenuti direttamente dalla FISE.

La dinamica dei costi è prevista stabile nel periodo, a partire dal quinto anno di gestione, con un incremento connesso alla dinamica inflattiva, come esposto nella precedente sezione e rappresentato in maniera tabellare nel prospetto che segue.

L'incremento dei costi di gestione risulta essere coerente con i risultati ottenuti dalla gestione dell'impianto nell'ultimo biennio.

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

<b>COSTI GESTIONALI</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Polizza assicurativa all risk		5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
<b>Costo fidejussioni e assicurazioni</b>		<b>5.000</b>	<b>5.050</b>	<b>5.101</b>	<b>5.152</b>	<b>5.203</b>	<b>5.255</b>	<b>5.308</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>Costo all'anno di avvio della gestione</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Gestione Impianto sportivo</b>								
Materiale Selleria	1.000	1.000	1.061	1.114	1.169	1.228	1.289	1.353
Abbigliamento	2.000	2.000	2.121	2.227	2.338	2.455	2.578	2.707
Veterinario	1.000	1.000	1.061	1.114	1.169	1.228	1.289	1.353
Arredi	2.500	2.500	2.651	2.784	2.923	3.069	3.223	3.384
Canone Comunale	10.000	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615
Rinnovo attrezzature	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Rinnovo materiale di consumo	3.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185
Fognature	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Pulizie	5.000	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
Varie	2.000	2.000	2.020	2.040	2.061	2.081	2.102	2.123
Imprevisti	30.000	30.000	30.300	30.603	30.909	31.218	31.530	31.846
Amministratore	24.000	24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224	25.476
Revisore	5.000	5.000	5.050	5.101	5.152	5.203	5.255	5.308
<b>TOTALE GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO</b>	<b>89.500</b>	<b>89.500</b>	<b>90.723</b>	<b>91.906</b>	<b>93.115</b>	<b>94.350</b>	<b>95.613</b>	<b>96.904</b>
<b>Utenze</b>								
Gas e metano	8.000	8.000	8.484	8.908	9.354	9.821	10.312	10.828
Energia	8.000	8.000	8.484	8.908	9.354	9.821	10.312	10.828
Benzina	4.000	4.000	4.242	4.454	4.677	4.911	5.156	5.414
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>21.210</b>	<b>22.271</b>	<b>23.384</b>	<b>24.553</b>	<b>25.781</b>	<b>27.070</b>
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>		<b>109.500</b>	<b>111.933</b>	<b>114.177</b>	<b>116.499</b>	<b>118.903</b>	<b>121.394</b>	<b>123.974</b>
<b>PERSONALE</b>	<b>Costo all'anno di avvio della gestione</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
n. addetti		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Costo medio addetto	33.333	33.333	33.667	34.003	34.343	34.687	35.034	35.384
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>		<b>100.000</b>	<b>101.000</b>	<b>102.010</b>	<b>103.030</b>	<b>104.060</b>	<b>105.101</b>	<b>106.152</b>
<b>Qualifica</b>	<b>Costo medio annuo</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Personale di segreteria	30.000,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Istruttore di Direzione	40.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>TOTALE</b>		<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>

Tabella 3 – Costi di gestione 1 - 7

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

<b>COSTI GESTIONALI</b>		<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI</b>		<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Polizza assicurativa all risk		5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
<b>Costo fidejussioni e assicurazioni</b>		<b>5.361</b>	<b>5.414</b>	<b>5.468</b>	<b>5.523</b>	<b>5.578</b>	<b>5.634</b>	<b>5.690</b>	<b>5.747</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>Costo all'anno di avvio della gestione</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>Gestione Impianto sportivo</b>									
Materiale Selleria	1.000	1.421	1.492	1.567	1.645	1.727	1.814	1.905	2.000
Abbigliamento	2.000	2.842	2.984	3.134	3.290	3.455	3.628	3.809	3.999
Veterinario	1.000	1.421	1.492	1.567	1.645	1.727	1.814	1.905	2.000
Arredi	2.500	3.553	3.731	3.917	4.113	4.319	4.535	4.761	4.999
Canone Comunale	10.000	10.721	10.829	10.937	11.046	11.157	11.268	11.381	11.495
Rinnovo attrezzature	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299
Rinnovo materiale di consumo	3.000	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	3.380	3.414	3.448
Fognature	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299
Pulizie	5.000	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
Varie	2.000	2.144	2.166	2.187	2.209	2.231	2.254	2.276	2.299
Imprevisti	30.000	32.164	32.486	32.811	33.139	33.470	33.805	34.143	34.484
Amministratore	24.000	25.731	25.989	26.248	26.511	26.776	27.044	27.314	27.587
Revisore	5.000	5.361	5.414	5.468	5.523	5.578	5.634	5.690	5.747
<b>TOTALE GESTIONE IMPIANTO SPORTIVO</b>	<b>89.500</b>	<b>98.225</b>	<b>99.577</b>	<b>100.960</b>	<b>102.377</b>	<b>103.829</b>	<b>105.316</b>	<b>106.841</b>	<b>108.405</b>
<b>Utenze</b>									
Gas e metano	8.000	11.369	11.938	12.535	13.161	13.820	14.511	15.236	15.998
Energia	8.000	11.369	11.938	12.535	13.161	13.820	14.511	15.236	15.998
Benzina	4.000	5.685	5.969	6.267	6.581	6.910	7.255	7.618	7.999
<b>TOTALE UTENZE</b>	<b>20.000</b>	<b>28.423</b>	<b>29.845</b>	<b>31.337</b>	<b>32.904</b>	<b>34.549</b>	<b>36.276</b>	<b>38.090</b>	<b>39.995</b>
<b>COSTI TOTALI DI GESTIONE</b>		<b>126.648</b>	<b>129.421</b>	<b>132.297</b>	<b>135.281</b>	<b>138.378</b>	<b>141.593</b>	<b>144.931</b>	<b>148.399</b>
<b>PERSONALE</b>	<b>Costo all'anno di avvio della gestione</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
n. addetti		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Costo medio addetto	33.333	35.738	36.095	36.456	36.821	37.189	37.561	37.936	38.316
<b>COSTO TOTALE DEL PERSONALE</b>		<b>107.214</b>	<b>108.286</b>	<b>109.369</b>	<b>110.462</b>	<b>111.567</b>	<b>112.683</b>	<b>113.809</b>	<b>114.947</b>
<b>Qualifica</b>	<b>Costo medio annuo</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Personale di segreteria	30.000,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Istruttore di Direzione	40.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>TOTALE</b>		<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>

Tabella 4 – Costi di gestione 8 - 15



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
 Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
 centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



## 4 RISULTATI DEL PIANO

Nelle pagine che seguono viene riportato il piano economico-finanziario relativo agli anni di costruzione e di gestione dell'Intervento.

### 4.1 Conto economico previsionale

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.

<b>CONTO ECONOMICO (€/000)</b>							
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>RICAVI DI VENDITA</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Ricavi da contributi di mercato/terzi	189,5	224,7	260,6	303,6	347,3	391,1	435,8
Ricavi da contributi FISE	7,5	8,6	9,7	10,4	11,2	12,0	12,7
<b>TOTALE RICAVI DI VENDITA</b>	<b>197,0</b>	<b>233,3</b>	<b>270,3</b>	<b>314,0</b>	<b>358,5</b>	<b>403,1</b>	<b>448,5</b>
<i>y to y</i>		18,43%	15,87%	16,15%	14,17%	12,43%	11,27%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>197,0</b>	<b>233,3</b>	<b>270,3</b>	<b>314,0</b>	<b>358,5</b>	<b>403,1</b>	<b>448,5</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Costo fidejussioni e assicurazioni	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3
Gestione Impianto sportivo	89,5	90,7	91,9	93,1	94,3	95,6	96,9
Utenze	20,0	21,2	22,3	23,4	24,6	25,8	27,1
Costo del personale	100,0	101,0	102,0	103,0	104,1	105,1	106,2
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>214,5</b>	<b>218,0</b>	<b>221,3</b>	<b>224,7</b>	<b>228,2</b>	<b>231,7</b>	<b>235,4</b>
<i>y to y</i>		1,62%	1,52%	1,53%	1,55%	1,57%	1,59%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>- 17,5</b>	<b>15,3</b>	<b>49,0</b>	<b>89,3</b>	<b>130,3</b>	<b>171,3</b>	<b>213,1</b>
<i>y to y</i>		-187,58%	219,96%	82,11%	45,93%	31,45%	24,37%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>- 17,5</b>	<b>15,3</b>	<b>49,0</b>	<b>89,3</b>	<b>130,3</b>	<b>171,3</b>	<b>213,1</b>
<i>y to y</i>		-187,58%	219,96%	82,11%	45,93%	31,45%	24,37%
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>- 18</b>	<b>15</b>	<b>49</b>	<b>89</b>	<b>130</b>	<b>171</b>	<b>213</b>
<i>y to y</i>		-187,58%	219,96%	82,11%	45,93%	31,45%	24,37%
IRES	-	-	-	-	-	-	-
IRAP	-	0,7	2,4	4,3	6,3	8,3	10,3
<b>Imposte</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>	<b>6,3</b>	<b>8,3</b>	<b>10,3</b>
<b>Utile/perdita</b>	<b>- 17,5</b>	<b>14,6</b>	<b>46,7</b>	<b>85,0</b>	<b>124,0</b>	<b>163,1</b>	<b>202,8</b>
<i>y to y</i>		-183,36%	219,96%	82,11%	45,93%	31,45%	24,37%
<b>Utile/perdita progressiva</b>	<b>- 17,5</b>	<b>2,9</b>	<b>43,8</b>	<b>128,8</b>	<b>252,8</b>	<b>415,9</b>	<b>618,6</b>

*Tabella 5 – Conto Economico 1 – 7 (€/000)*



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

CONTO ECONOMICO (€/000)								
VALORE DELLA PRODUZIONE	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>RICAVI DI VENDITA</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Ricavi da contributi di mercato/terzi	487,0	539,3	544,7	550,1	555,6	561,2	566,8	572,4
Ricavi da contributi FISE	12,9	13,0	13,1	13,3	13,4	13,5	13,7	13,8
<b>TOTALE RICAVI DI VENDITA</b>	<b>499,9</b>	<b>552,3</b>	<b>557,8</b>	<b>563,4</b>	<b>569,0</b>	<b>574,7</b>	<b>580,4</b>	<b>586,2</b>
y to y	11,46%	10,48%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>499,9</b>	<b>552,3</b>	<b>557,8</b>	<b>563,4</b>	<b>569,0</b>	<b>574,7</b>	<b>580,4</b>	<b>586,2</b>
<b>COSTI DI GESTIONE</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
Costo fidejussioni e assicurazioni	5,4	5,4	5,5	5,5	5,6	5,6	5,7	5,7
Gestione Impianto sportivo	98,2	99,6	101,0	102,4	103,8	105,3	106,8	108,4
Utenze	28,4	29,8	31,3	32,9	34,5	36,3	38,1	40,0
Costo del personale	107,2	108,3	109,4	110,5	111,6	112,7	113,8	114,9
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>239,2</b>	<b>243,1</b>	<b>247,1</b>	<b>251,3</b>	<b>255,5</b>	<b>259,9</b>	<b>264,4</b>	<b>269,1</b>
y to y	1,61%	1,63%	1,65%	1,67%	1,69%	1,72%	1,74%	1,76%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>260,7</b>	<b>309,1</b>	<b>310,6</b>	<b>312,1</b>	<b>313,5</b>	<b>314,8</b>	<b>316,0</b>	<b>317,1</b>
y to y	22,34%	18,60%	0,49%	0,47%	0,44%	0,42%	0,39%	0,36%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>260,7</b>	<b>309,1</b>	<b>310,6</b>	<b>312,1</b>	<b>313,5</b>	<b>314,8</b>	<b>316,0</b>	<b>317,1</b>
y to y	22,34%	18,60%	0,49%	0,47%	0,44%	0,42%	0,39%	0,36%
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>261</b>	<b>309</b>	<b>311</b>	<b>312</b>	<b>313</b>	<b>315</b>	<b>316</b>	<b>317</b>
y to y	22,34%	18,60%	0,49%	0,47%	0,44%	0,42%	0,39%	0,36%
IRES	-	-	-	-	-	-	-	-
IRAP	- 12,6	- 14,9	- 15,0	- 15,0	- 15,1	- 15,2	- 15,2	- 15,3
<b>Imposte</b>	<b>- 12,6</b>	<b>- 14,9</b>	<b>- 15,0</b>	<b>- 15,0</b>	<b>- 15,1</b>	<b>- 15,2</b>	<b>- 15,2</b>	<b>- 15,3</b>
<b>Utile/perdita</b>	<b>248,1</b>	<b>294,2</b>	<b>295,7</b>	<b>297,0</b>	<b>298,4</b>	<b>299,6</b>	<b>300,8</b>	<b>301,9</b>
y to y	22,34%	18,60%	0,49%	0,47%	0,44%	0,42%	0,39%	0,36%
<b>Utile/perdita progressiva</b>	<b>866,7</b>	<b>1.161,0</b>	<b>1.456,7</b>	<b>1.753,7</b>	<b>2.052,1</b>	<b>2.351,7</b>	<b>2.652,4</b>	<b>2.954,3</b>

Tabella 6 – Contro Economico 8 – 15 (€/000)

## 4.2 Stato Patrimoniale

È stato costruito lo stato patrimoniale per tutta la durata dell'iniziativa.

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.

**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	1	2	3	4	5	6	7	
<b>ATTIVO</b>								
<b>LIQUIDITA'</b>	1	2	3	4	5	6	7	
Titoli	0,2	15,6	63,2	148,6	272,8	435,9	638,8	
<b>TOTALE LIQUIDITA'</b>	<b>0,2</b>	<b>15,6</b>	<b>63,2</b>	<b>148,6</b>	<b>272,8</b>	<b>435,9</b>	<b>638,8</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>0,2</b>	<b>15,6</b>	<b>63,2</b>	<b>148,6</b>	<b>272,8</b>	<b>435,9</b>	<b>638,8</b>	
<b>PASSIVO</b>								
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	1	2	3	4	5	6	7	
Riserva facoltativa	-	-	17,5	2,9	43,8	128,8	252,8	415,9
Risultato d'esercizio	-	17,5	14,6	46,7	85,0	124,0	163,1	202,8
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>	<b>7,1</b>	<b>53,8</b>	<b>138,8</b>	<b>262,8</b>	<b>425,9</b>	<b>628,6</b>
<b>DEBITI VERSO L'ERARIO</b>								
Debiti tributari	-	0,7	1,6	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	<b>-</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>								
Debiti vs dipendenti	7,7	7,8	7,8	7,9	8,0	8,1	8,2	8,2
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>	<b>7,7</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>0,2</b>	<b>15,6</b>	<b>63,2</b>	<b>148,6</b>	<b>272,8</b>	<b>435,9</b>	<b>638,8</b>	

Tabella 7 - Stato Patrimoniale 1 – 7 (€/000)

STATO PATRIMONIALE A LIQUIDITA' ED ESIGIBILITA' CRESCENTI (€/000)	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>ATTIVO</b>								
<b>LIQUIDITA'</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Titoli	887,3	1.181,6	1.475,1	1.772,3	2.070,7	2.370,4	2.671,2	2.964,3
<b>TOTALE LIQUIDITA'</b>	<b>887,3</b>	<b>1.181,6</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.772,3</b>	<b>2.070,7</b>	<b>2.370,4</b>	<b>2.671,2</b>	<b>2.964,3</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>887,3</b>	<b>1.181,6</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.772,3</b>	<b>2.070,7</b>	<b>2.370,4</b>	<b>2.671,2</b>	<b>2.964,3</b>
<b>PASSIVO</b>								
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	8	9	10	11	12	13	14	15
Riserva facoltativa	618,6	866,7	1.161,0	1.456,7	1.753,7	2.052,1	2.351,7	2.652,4
Risultato d'esercizio	248,1	294,2	295,7	297,0	298,4	299,6	300,8	301,9
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>876,7</b>	<b>1.171,0</b>	<b>1.466,7</b>	<b>1.763,7</b>	<b>2.062,1</b>	<b>2.361,7</b>	<b>2.662,4</b>	<b>2.964,3</b>
<b>DEBITI VERSO L'ERARIO</b>								
Debiti tributari	2,3	2,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>TOTALE DEBITI VERSO L'ERARIO</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>DEBITI COMMERCIALI</b>								
Debiti vs dipendenti	8,2	8,3	8,4	8,5	8,6	8,7	8,8	-
<b>TOTALE DEBITI COMMERCIALI</b>	<b>8,2</b>	<b>8,3</b>	<b>8,4</b>	<b>8,5</b>	<b>8,6</b>	<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>887,3</b>	<b>1.181,6</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.772,3</b>	<b>2.070,7</b>	<b>2.370,4</b>	<b>2.671,2</b>	<b>2.964,3</b>

Tabella 8 – Stato Patrimoniale 8 – 15 (€/000)



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**  
“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e  
Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come  
centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

**FEDERAZIONE ITALIANA  
SPORT EQUESTRI**



### 4.3 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.

CASH FLOW STATEMENT (€/000)							
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	1	2	3	4	5	6	7
Margine operativo lordo	- 17,5	15,3	49,0	89,3	130,3	171,3	213,1
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	197,0	233,3	270,3	314,0	358,5	403,1	448,5
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	- 5,0	- 5,1	- 5,1	- 5,2	- 5,2	- 5,3	- 5,3
<i>Utenze (-)</i>	- 20,0	- 21,2	- 22,3	- 23,4	- 24,6	- 25,8	- 27,1
<i>Costo del personale (-)</i>	- 100,0	- 101,0	- 102,0	- 103,0	- 104,1	- 105,1	- 106,2
Uscite per Imposte	-	-	1,5	4,0	6,2	8,3	10,2
<i>Imposte di competenza</i>	-	0,7	2,4	4,3	6,3	8,3	10,3
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	-	0,7	0,9	0,3	0,0	0,0	0,0
Variazione CCN commerciale	7,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Debiti correnti</i>	7,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>- 9,8</b>	<b>15,4</b>	<b>47,6</b>	<b>85,4</b>	<b>124,2</b>	<b>163,1</b>	<b>202,9</b>
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	1	2	3	4	5	6	7
Variazioni monetarie patrimonio netto	10,0	-	-	-	-	-	-
<i>Apporto equity</i>	10,0	-	-	-	-	-	-
<b>FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE</b>	<b>0,2</b>	<b>15,4</b>	<b>47,6</b>	<b>85,4</b>	<b>124,2</b>	<b>163,1</b>	<b>202,9</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>15,6</b>	<b>63,2</b>	<b>148,6</b>	<b>272,8</b>	<b>435,9</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE</b>	<b>0,2</b>	<b>15,6</b>	<b>63,2</b>	<b>148,6</b>	<b>272,8</b>	<b>435,9</b>	<b>638,8</b>
<b>OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO</b>	<b>- 9,8</b>	<b>5,6</b>	<b>53,2</b>	<b>138,6</b>	<b>262,8</b>	<b>425,9</b>	<b>628,8</b>

*Tabella 9 - Cash Flow Statement 1 – 7 (€/000)*



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”

CASH FLOW STATEMENT (€/000)								
CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE	8	9	10	11	12	13	14	15
Margine operativo lordo	260,7	309,1	310,6	312,1	313,5	314,8	316,0	317,1
<i>Ricavi di vendita (+)</i>	499,9	552,3	557,8	563,4	569,0	574,7	580,4	586,2
<i>Costo fidejussioni e assicurazioni (-)</i>	5,4	5,4	5,5	5,5	5,6	5,6	5,7	5,7
<i>Utenze (-)</i>	28,4	29,8	31,3	32,9	34,5	36,3	38,1	40,0
<i>Costo del personale (-)</i>	107,2	108,3	109,4	110,5	111,6	112,7	113,8	114,9
Uscite per Imposte	12,3	14,9	17,2	15,0	15,1	15,2	15,2	15,3
<i>Imposte di competenza</i>	12,6	14,9	15,0	15,0	15,1	15,2	15,2	15,3
<i>Debiti/crediti tributari (imposte sul reddito)</i>	0,3	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variazione CCN commerciale	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	8,8
<i>Debiti correnti</i>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	8,8
<b>TOTALE CASH FLOW DELLA GESTIONE CORRENTE</b>	<b>248,5</b>	<b>294,4</b>	<b>293,5</b>	<b>297,1</b>	<b>298,4</b>	<b>299,7</b>	<b>300,8</b>	<b>293,1</b>
VARIAZIONI P.N. E MEDIO TERMINE	8	9	10	11	12	13	14	15
Variazioni monetarie patrimonio netto	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Apporto equity</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FREE CASH FLOW POST MEDIO TERMINE</b>	<b>248,5</b>	<b>294,4</b>	<b>293,5</b>	<b>297,1</b>	<b>298,4</b>	<b>299,7</b>	<b>300,8</b>	<b>293,1</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE INIZIALE</b>	<b>638,8</b>	<b>887,3</b>	<b>1.181,6</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.772,3</b>	<b>2.070,7</b>	<b>2.370,4</b>	<b>2.671,2</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE TERMINE FINALE</b>	<b>887,3</b>	<b>1.181,6</b>	<b>1.475,1</b>	<b>1.772,3</b>	<b>2.070,7</b>	<b>2.370,4</b>	<b>2.671,2</b>	<b>2.964,3</b>
<b>OPERATING FREE CASH FLOW CUMULATO</b>	<b>877,3</b>	<b>1.171,6</b>	<b>1.465,1</b>	<b>1.762,3</b>	<b>2.060,7</b>	<b>2.360,4</b>	<b>2.661,2</b>	<b>2.954,3</b>

Tabella 10 - Cash Flow Statement 8 – 15 (€/000)

#### 4.4 Main ratios di valutazione dell'investimento

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

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 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<sub>t</sub> - è il Cash Flow Operativo di progetto dell't-esimo periodo



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”

- ✓  $i$  - è il tasso di sconto (si veda metodologia di calcolo riportata alla Tabella 8)
- ✓  $n$  - 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.

- **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;

Nel prospetto che segue su riporta un riepilogo dei principali indicatori di progetto con evidenza di un Van di progetto pari a €/000 1.607,6 ed un ROE medio pari al 27,23%.

RATIOS DI VALUTAZIONE (€/000)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>VAN DI PROGETTO</b>	<b>1.607,6</b>														
Tasso di attualizzazione	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Operating free cash flow totale	- 9,8	15,4	47,6	85,4	124,2	163,1	202,9	248,5	294,4	293,5	297,1	298,4	299,7	300,8	293,1
Operating free cash flow netto	- 9,8	15,4	47,6	85,4	124,2	163,1	202,9	248,5	294,4	293,5	297,1	298,4	299,7	300,8	293,1
Contributi in c/impianti (netto iva a debito)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VAN €	1.607,6	1.731,2	1.836,5	1.914,7	1.958,1	1.962,9	1.926,4	1.844,8	1.708,6	1.513,8	1.306,2	1.080,0	836,6	574,7	293,1
<b>NPV chiusura progetto</b>	<b>1.607,6</b>														
Tasso di attualizzazione	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%
Operating free cash flow totale	- 9,8	15,4	47,6	85,4	124,2	163,1	202,9	248,5	294,4	293,5	297,1	298,4	299,7	300,8	293,1
NPV €	1.607,6	1.731,2	1.836,5	1.914,7	1.958,1	1.962,9	1.926,4	1.844,8	1.708,6	1.513,8	1.306,2	1.080,0	836,6	574,7	293,1
<b>ROE su patrimonio netto</b>	<b>233,33%</b>	<b>205,81%</b>	<b>86,82%</b>	<b>61,26%</b>	<b>47,20%</b>	<b>38,29%</b>	<b>32,26%</b>	<b>28,30%</b>	<b>25,13%</b>	<b>20,16%</b>	<b>16,84%</b>	<b>14,47%</b>	<b>12,69%</b>	<b>11,30%</b>	<b>10,18%</b>
Utile netto di periodo	- 17,5	14,6	46,7	85,0	124,0	163,1	202,8	248,1	294,2	295,7	297,0	298,4	299,6	300,8	301,9
Patrimonio netto	- 7,5	7,1	53,8	138,8	262,8	425,9	628,6	876,7	1.171,0	1.466,7	1.763,7	2.062,1	2.361,7	2.662,4	2.964,3
<b>ROE MEDIO su patrimonio netto</b>	<b>27,23%</b>														

Tabella 11 – Main ratios del progetto

## 4.5 Analisi grafica

L'analisi grafica relativa a:

- Operating Cash flow cumulato;
- Composizione posizione finanziaria netta e
- Analisi per margini.

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



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratonì del Vivaro”*

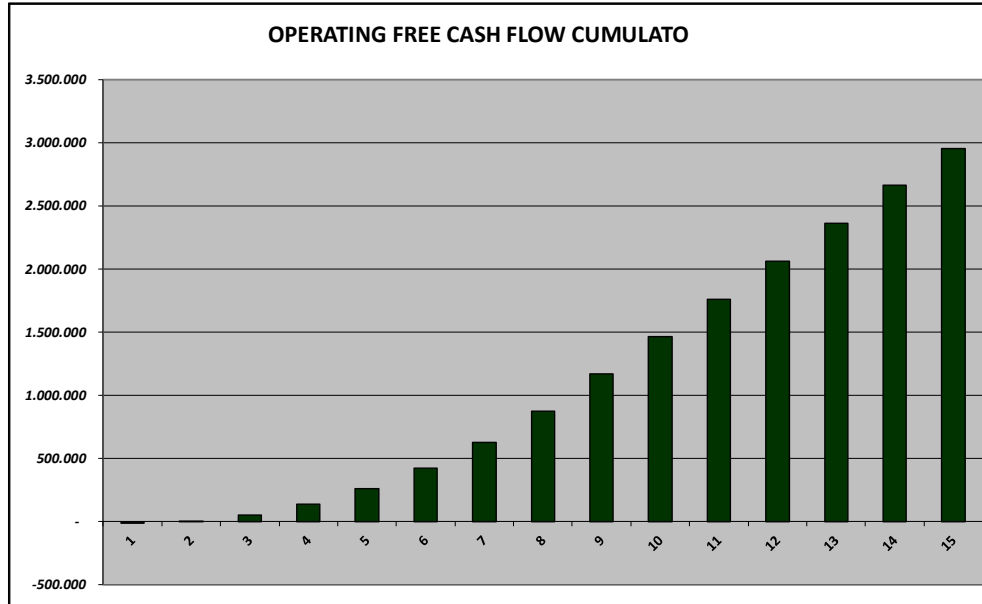


Figura 3 – Operating Free Cash Flow Cumulato

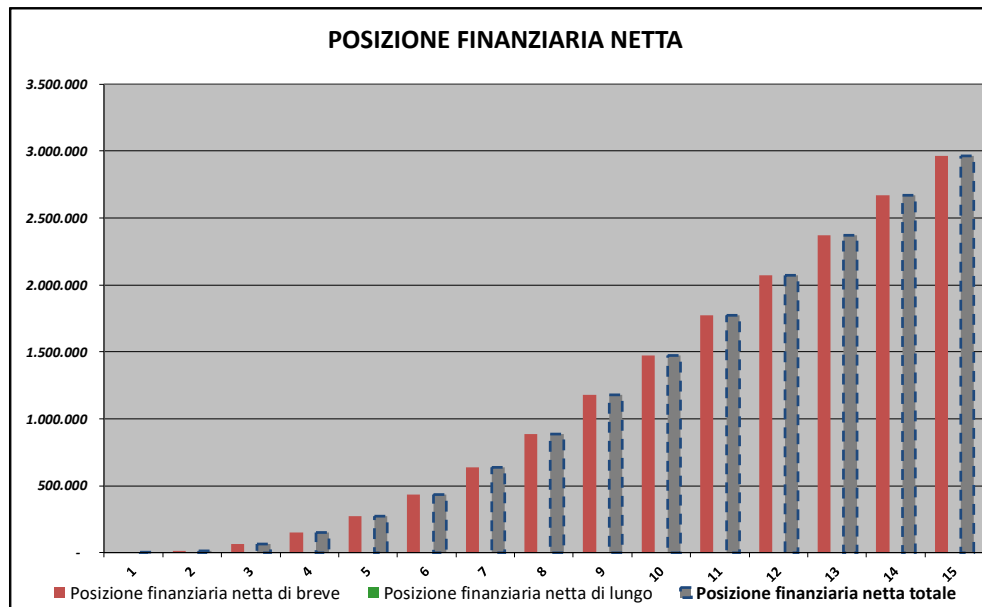
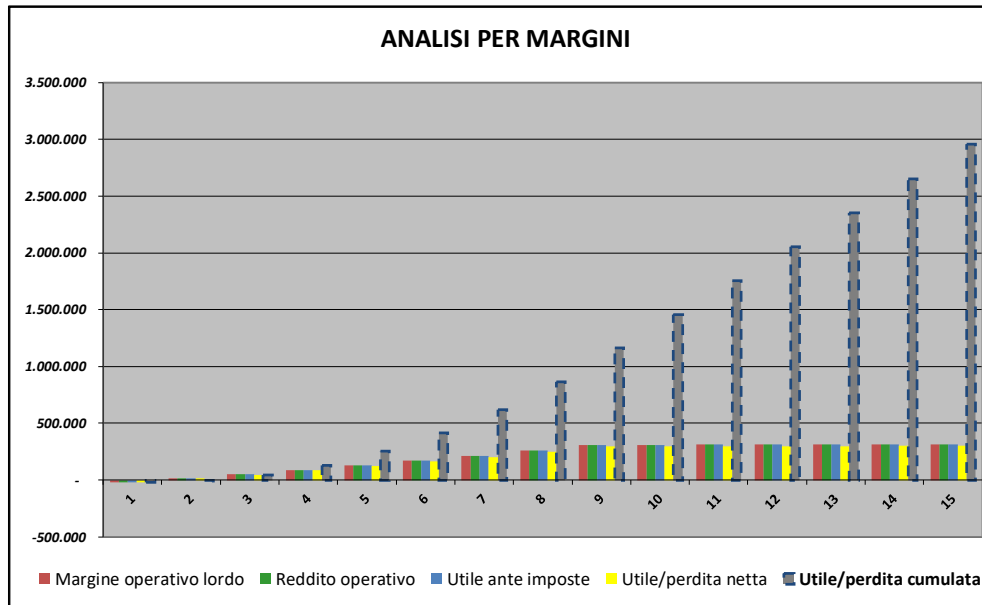


Figura 4 – Posizione Finanziaria Netta



**PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

*“Iniziativa di partenariato tra Comune di Rocca di Papa e Federazione Italiana Sport Equestri per la riqualificazione come centro sportivo federale nazionale dei Pratoni del Vivaro”*



*Figura 5 - Analisi per margini*