



www.eosconsulting.com

CLIENTE

**Comune di Rocca di Papa (RM)
Ufficio Urbanistica**

INTERVENTO

**Concessione in uso alla Federazione
Italiana Sport Equestri dell'Ex Centro
Sportivo Equestre Federale dei
Pratoni del Vivaro**

DOCUMENTO

**Report di valutazione ed analisi di
congruità del Piano Economico
Finanziario**

Roma, 04 marzo 2021

EOS Consulting S.p.A.

ROMA | V.le dell'Aeronautica, 61 - 00144 Italia | T. +39 06 23260181

MILANO | Via Giulini, 2 – 20123 Italia | T. +39 02 00619900

F. +39 06 23260185 | info@eosconsulting.com | www.eosconsulting.com

C.F. e P. IVA 07966631009 | Capitale Sociale €300.000,00 i.v.

Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.....	7
3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE	9
4. CONCLUSIONI.....	15
5. ALLEGATI.....	16

Prot.2021/0071_bis/LC

EOS Consulting S.p.A.
V.le dell'Aeronautica, 61
00144 Roma

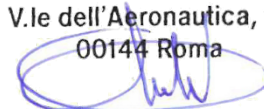


Tabella di Stato

04/03/2021	R 2.0	L. Chiocchi	L. Chiocchi	L. Chiocchi
Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

1. PREMESSA

Il compendio immobiliare e sportivo di proprietà statale denominato “Ex Centro Sportivo Equestre Federale dei Pratoni del Vivaro” (di seguito, il **Compendio**) è stato costruito nel comune di Rocca di Papa in provincia di Roma alla fine degli anni '50 per l'Olimpiade estiva di Roma del 1960. Nel tempo, il Compendio ha ospitato eventi di massimo rilievo internazionale oltre alla citata Olimpiade, come ad esempio i World Equestrian Games di Concorso Completo e di Attacchi, gli Europei Senior e numerosi Campionati del Mondo e d'Europa per diverse categorie e discipline equestri.

Nel 2015 il Compendio, che nel corso degli ultimi anni era caduto in uno stato di completo degrado, fu ceduto dal Comitato Olimpico Nazionale Italiano (di seguito, il **CONI**) all'Agenzia del Demanio dello Stato (di seguito, il **Demanio**) che, con il Comune di Rocca di Papa (di seguito, il **Comune**) e la Federazione Italiana Sport Equestri (di seguito, la **FISE**) nel luglio 2018 ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa finalizzato alla fruizione pubblica ed alla valorizzazione del Compendio, che costituisce tutt'ora un bene simbolico e identitario nonché occasione di sviluppo e di rilancio del più esteso territorio dei Castelli Romani.

Il Demanio, in base al suddetto Protocollo d'Intesa, ha quindi trasferito al Comune, sempre nel luglio 2018 ed a titolo completamente gratuito, la proprietà del Compendio comprendente alcuni terreni e fabbricati per una superficie di circa 140 ha. L'Atto di trasferimento del Compendio prescrive, con una precisa clausola di salvaguardia, che *trascorsi tre anni dal presente trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del Demanio, risultasse che il Comune di Rocca di Papa non utilizzi il bene oggetto del presente provvedimento per le finalità in premessa richiamate, lo stesso rientrerà nella proprietà dello Stato nella situazione in cui si trova, senza che il Comune di Rocca di Papa possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo.*

La FISE, sottoscrittrice anch'essa del Protocollo d'Intesa, è un'associazione senza scopo di lucro che svolge funzioni con valenza pubblicistica normate dalle leggi italiane nonché dallo Statuto e dai Regolamenti del CONI, che l'ha riconosciuta quale unica Federazione Nazionale per gli Sport Equestri; alla FISE è stato attribuito in esclusiva il compito di svolgere l'attività sportiva equestre e le relative attività di promozione sotto l'egida e secondo gli indirizzi del Comitato Olimpico Internazionale (di seguito, il **CIO**) ed ovviamente del CONI. La FISE è infatti competente a disciplinare e regolamentare l'attività equestre in Italia, con competenza esclusiva per molte attività svolte in forma agonistica ed è tenuta a vigilare sulla qualificazione agonistica dei praticanti l'attività sportiva equestre al fine di preservarne la salute e garantirne la preparazione tecnica. Inoltre, la FISE è il soggetto giuridico individuato dal CIO per l'organizzazione dei Campionati del Mondo di Completo ed Attacchi del settembre 2022.

Il Compendio dal 2016 viene provvisoriamente gestito dalla FISE, che ne sostiene i relativi oneri sia per le attività sportive e formative in essere che per le opere di manutenzione, autonomamente avviate a beneficio della collettività e propedeutiche alla valorizzazione del Compendio medesimo che, data la sua estensione, necessita di continue opere di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre ad un indifferibile adeguamento finalizzato all'utilizzo sportivo secondo i moderni canoni sportivi.

La FISE ha pertanto proposto al Comune la valorizzazione e la gestione del Compendio, a propria cura e spese, per dare concreto avvio ad un percorso virtuoso di interventi volti a contrastare i fenomeni di degrado attuali e soprattutto ad assicurare il recupero e la valorizzazione del Compendio, e quindi la creazione di un polo sportivo interdisciplinare a prevalente vocazione equestre, con l'auspicabile coinvolgimento di altre federazioni al fine di aumentarne i contenuti sportivi, con il miglior utilizzo degli assets immobiliari presenti non soltanto per scopi sportivi ma anche, con modalità da concordare con il Comune, per eventi che coinvolgano la comunità locale.

La FISE nel luglio 2020 ha conseguentemente manifestato e confermato la volontà di investire, previa sottoscrizione di una Convenzione per la relativa Concessione in uso (di seguito, la **Convenzione**) per un periodo di quindici anni, nella riqualificazione, nel rilancio e nella valorizzazione del Compendio, mettendo al servizio della collettività anche la propria esperienza nel campo delle discipline equestri. Il testo della Convenzione, in fase di definizione e non oggetto del Report, regolerà pertanto i rapporti tra la FISE ed il Comune in ordine alla Concessione in uso del Compendio, alle opere pubbliche da realizzare che resteranno comunque nel patrimonio del Comune, alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria ed a tutte le attività di gestione del Compendio e delle attività dedicate alla collettività, con l'obiettivo di incrementare sia i servizi sportivi offerti che la riqualificazione degli spazi interni ed esterni e, dunque, la valorizzazione del Compendio.

La Convenzione garantirà inoltre l'economicità dell'operazione per il Comune, che non avrà alcun onere a carico per l'esecuzione e la gestione del progetto di riqualificazione del Compendio, e che beneficerà altresì del piano di rilancio dell'offerta sportiva nel territorio oltre a ricevere dalla FISE un canone annuo, per l'uso e la gestione del medesimo Compendio di € 17.000, FISE che sarà inoltre obbligata a reinvestire nel Compendio gli eventuali utili derivanti dalla suddetta gestione nella promozione dello sport equestre nel territorio del comune di Rocca di Papa, previo indirizzo del Consiglio Comunale ed a tutela degli interessi della collettività, mantenendo la finalità di interesse collettivo ed escludendo quindi la possibilità di ripartizione dei medesimi utili.

La FISE, nell'agosto 2020, ha prodotto la Relazione di utilizzo e gestione del Compendio che illustra l'intervento di riqualificazione proposto, le attività di formazione previste, e quelle agonistiche in programma, e più in generale l'accesso e l'uso che la collettività potrà avere garantita al Compendio.

La FISE, nel febbraio 2021, ha infine presentato il Piano Economico Finanziario aggiornato (di seguito, il **PEF**) ed il relativo Progetto Preliminare di valorizzazione del Compendio, documenti supportati dal prospetto dei costi stimati per i relativi lavori, da eseguirsi complessivamente nel primo triennio, e per la gestione ordinaria nonché dei ricavi attesi anche sulla scorta dei risultati ottenuti nel biennio 2018/2019. La valorizzazione e la riqualificazione generale del Compendio, che prevede un costo stimato dei lavori e dei relativi servizi tecnico-professionali di € 2.400.000, verrà finanziato senza interessi per l'importo di € 2.000.000 dall'Istituto del Credito Sportivo, e con un contributo di € 400.000 a valere sul fondo Sport e Periferie gestito dal Dipartimento dello Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Le suddette disponibilità sono strettamente correlate allo scopo di promuovere lo sport equestre sul territorio di Rocca di Papa e fuori da ogni logica di profitto che non rientra tra gli scopi sociali della FISE, e sono pertanto sottoposte alla condizione che sia garantita la fruizione sportiva, la continuità di rapporto e la disponibilità del Compendio per 15 anni al fine di consentire l'ammortamento degli investimenti che si andranno ad effettuare, con la conferma della prioritaria destinazione equestre del Complesso.

2. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Il Report è stato redatto sulla base degli elaborati di seguito elencati ossia del Progetto Preliminare degli interventi di riqualificazione e recupero del Compendio, e dei relativi documenti economico-finanziari, redatti dall'ing. Mauro Checcoli e dall'ing. Marco Bellisario per conto della FISE.

Elenco elaborati		Data
R.1	Rilievo Topografico - Inquadramento territoriale	20/05/2020
R.2	Rilievo Topografico - Inquadramento catastale	25/05/2020
R.3b	Rilievo Topografico - Viabilità e confini	20/05/2020
R.3a	Rilievo Topografico - Strutture e Campi gara	20/05/2020
R.4a	Rilievo Topografico - Dettaglio manufatti stabili	20/05/2020
R.4b	Rilievo Topografico - Dettaglio campi gara	20/05/2020
R.5	Rilievo Topografico - Altimetria	20/05/2020
P_01	Relazione Illustrativa	feb-21
P_02	Relazione Tecnica	feb-21
P_02	Relazione tecnica - Allegati	feb-21
P_03	Studio di prefattibilità	feb-21
P_04	Elaborati tipologici	feb-21
P_05	Quadro Economico e calcolo spesa	feb-21
P_06	Disciplinare prestazionale	feb-21
P_07	Cronoprogramma di massima	feb-21
-	Masterplan	-
-	Relazione di utilizzo e gestione del complesso sportivo	17/08/2020
-	Piano Economico Finanziario	feb-21

Elenco elaborati - Progetto Preliminare

L'intervento prevede il recupero di un asset di notevole interesse per la collettività ed il territorio, e metterà a disposizione degli utenti e della popolazione un centro sportivo e di aggregazione di gran valore. In particolare, gli interventi proposti dalla FISE serviranno a rendere pienamente efficiente la struttura anche a fini didattici, e nello specifico prevedono il ripristino dei seguenti elementi: 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 e le recinzioni esterne nonché la realizzazione del collegamento fognario del Complesso con il



depuratore comunale. Nell'ambito della gestione del Compendio verranno inoltre promossi ed organizzati stage e ritiri federali, campus estivi rivolti alle scuole equestri, manifestazioni sportive compatibili con la vocazione equestre, eventi a carattere sociale, di intrattenimento e fieristico.

3. ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

Gli interventi previsti dalla FISE, per un importo complessivo di € 2.090.047, prevedono la realizzazione di una nuova rete fognaria, la manutenzione della Foresteria c.d. Villetta della Regina, la manutenzione dei locali mensa a servizio della Foresteria e della Casetta Bar Ristoro, la manutenzione delle scuderie, il ripristino delle strutture sportive di servizio, il ripristino della rete idrica, la revisione ed il ripristino delle strutture di segreteria, la revisione e l'eventuale ripristino delle tribune e dell'illuminazione, il ripristino delle strade, delle recinzioni e dei parcheggi, il ripristino dei campi da gara, il ripristino della mascalcia e dei campi di allenamento ed il ripristino degli alloggi e del relativo arredamento, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire dove sono stati riepilogati anche i relativi servizi tecnico-professionali per un importo complessivo di € 309.953.

	Descrizione Attività	Unità misura	Quantità	Prezzo unitario	Totale analitico
1	Nuova rete fognaria per allaccio al depuratore Comunale (condotta in PVC di lunghezza 500 m in ambito rurale e 100 m in ambito urbano e impianto di sollevamento - ATO Marche 5) - In valutazione rinnovamento impianto di depurazione esistente	m	600	180 €/m	108.000 €
2	Manutenzione straordinaria degli impianti delle foresterie - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	163	922 €/mq	150.286 €
3	Manutenzione ordinaria delle foresterie - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L6)	mq	673	156 €/mq	104.988 €
4	Manutenzione straordinaria degli impianti dei locali di ampie dimensioni mensa e ristoro - completo interno/esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie B6)	mq	221	592 €/mq	130.854 €
5	Manutenzione ordinaria delle scuderie in muratura e della mascalcia - esterno (assimilato DEI Tipologie edilizie L9)	mq	2.418	54 €/mq	130.572 €
6	Ripristino delle strutture sportive di servizio - Tondino coperto	mq	216	122 €/mq	26.374 €
7	Ripristino delle strutture sportive di servizio - Giostra coperta	mq	200	140 €/mq	28.042 €
8	Ripristino delle strutture sportive di servizio - Corridoio per l'addestramento al salto	mq	900	28 €/mq	25.470 €
9	Ripristino della rete idrica (ripristino tubazioni, revisione e ripristino impianti torre piezometrica e irrigazione - acquedotto in ambito rurale - ATO Marche 5)	m	1.700	53 €/m	90.100 €
10	Revisione e ripristino delle strutture di segreteria e di servizio ai campi di gara e dei relativi impianti elettrici (manutenzione ordinaria esterno e straordinaria interno - impianti, pavimenti e infissi - valori indagine mercato)	mq	285	88 €/mq	24.999 €
11	Revisione e verifica tribune (valori indagine mercato)	ac	1	45.000 €	45.000 €
12	Ripristino illuminazione esterna su pali, paline e a parete (Centralità Romanina - Comune di Roma 2012)	mq	6.826	15 €/mq	102.390 €
13	Completamento dei lavori di ripristino delle strade - Revisione e ripristino porzione recinzioni (DEI riqualificazione 2016 e NP)	m	2.000	25 €/m	50.000 €

14	Completamento dei lavori di ripristino delle strade - Compattazione e inghiaatura percorsi esterni (assimilato DEI Tipologie edilizie I4)	mq	800	94 €/mq	75.200 €
15	Completamento dei lavori di ripristino delle strade - Verde e aiuole del maneggio (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.500	4 €/mq	34.000 €
16	Completamento dei lavori di ripristino delle strade - Parcheggi e segnaletica interna (assimilato DEI Tipologie edilizie D5)	mq	2.800	19 €/mq	53.480 €
17	Ripristino campi - Ostacoli e servizio (valori indagine mercato)	cad	500	233 €/mq	116.438 €
18	Ripristino drenaggio e fondo campo gara in sabbia (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	11.936	30 €/mq	359.990 €
19	Ripristino fondo campo prova in sabbia (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	8.962	12 €/mq	110.950 €
20	Ripristino tappeto erboso campo prova in erba (Tariffario Regione Lazio 2012)	mq	16.476	2 €/mq	26.362 €
21	Ripristono campi cross con ostacoli (valori indagine mercato)	ha	70	615 €/ha	43.050 €
22	Ripristono campi cross - Ostacoli (valori indagine mercato)	cad	60	625 €	37.500 €
23	Ripristino degli alloggi su ruota e arredi (valori indagine mercato)	cad	5	5.200 €	26.000 €
Totale lavori					1.900.043 €
Totale IVA lavori				10%	190.004 €
Totale lavori con IVA					2.090.047 €
24	Esecuzione rilievi (affidati)	ac	1	20.000 €	20.000 €
25	Masterplan (affidato)	ac	1	3.000 €	3.000 €
26	Progettazione - Architettonica e strutturale	3%			57.001 €
27	IVA progettazione	22%			12.540 €
28	Consulenze tecniche (affidate)	ac	1	122.250 €	122.250 €
29	Progettazione - Impianti e VVF	2%			40.000 €
30	IVA consulenze tecniche	22%			8.800 €
31	Servizi tecnici (DLL, CSE ...)	2%			38.001 €
32	IVA servizi tecnici	22%			8.360 €
Totale servizi con IVA					309.953 €
Oneri sicurezza (inclusi del totale dei lavori)				3%	0 €
Totale generale					2.400.000 €

Computo Metrico Estimativo - Progetto Preliminare

La FISE eseguirà i lavori di riqualificazione e valorizzazione del Compendio nei primi tre anni dalla data di sottoscrizione della Concessione, con una spesa del 30% del totale nel corso del primo anno, del 50% nel corso del secondo anno e del 20% nel corso del terzo anno. Da un'analisi preliminare i

costi esposti risultano in linea con quelli di mercato, riferendosi sostanzialmente ad opere di fognatura e di realizzazione di nuovi campi di allenamento e/o gara con relative recinzioni e reti impiantistiche a supporto.

Per quanto riguarda i ricavi attesi nei quindici anni di gestione a cura della FISE, visti i consuntivi del biennio 2018/2019 e le reali potenzialità del Compendio per le sue peculiarità nonché per la favorevole posizione geografica e l'estensione del territorio direttamente interessato, si ritiene che un ricavo atteso iniziale di circa 16.000 €/mese sia certamente ammissibile e verosimilmente stimato per difetto, mentre lo sviluppo nel tempo del ricavo fino a circa 48.000 €/mese potrà trovare la sua giustificazione sia nel completamento del progetto di riqualificazione del Compendio nei tempi programmati che nella risonanza mediatica delle attività equestri in calendario, in primis i Campionati del Mondo di Completo e Attacchi del settembre 2022.

La FISE prevede infatti di ricavare dalla gestione del Compendio un importo annuale in linea con quello del biennio di riferimento per le attività formative come il corso di Laurea triennale, il Master di primo livello, i corsi dei quadri tecnici federali e le attività della clinica veterinaria, per l'utilizzo degli impianti con gli allenamenti dei corsi federali di perfezionamento e dei ritiri collegiali oltre che con gli accessi giornalieri, per l'organizzazione delle manifestazioni sportive in genere come i Campionati italiani giovanili e le finali di Club o per altri eventi come le fiere dedicate al tempo libero e alla promozione del territorio, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire.

Anno	1	2	3	4	5	6
CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO						
Utilizzo degli impianti per attività formative	100.000 €	113.625 €	127.513 €	141.666 €	156.091 €	170.789 €
Utilizzo degli impianti per allenamento	22.500 €	25.755 €	29.073 €	31.295 €	33.559 €	35.866 €
Organizzazione di Summer Camp	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
Organizzazione di altre manifestazioni sportive	2.500 €	2.525 €	2.550 €	3.864 €	5.203 €	7.883 €
Organizzazione di altri eventi	2.500 €	2.525 €	2.550 €	8.758 €	15.089 €	19.444 €
Proventi derivanti da altri servizi	10.000 €	17.675 €	25.503 €	33.485 €	41.624 €	55.178 €
Contributo per manifestazioni sportive	47.000 €	57.570 €	68.347 €	79.333 €	90.533 €	96.693 €
TOTALE	189.500 €	224.725 €	260.637 €	303.553 €	347.302 €	391.108 €
CONTRIBUTO DA FISE						
Utilizzo degli impianti per allenamento	7.500 €	8.585 €	9.691 €	10.432 €	11.186 €	11.955 €
TOTALE	7.500 €	8.585 €	9.691 €	10.432 €	11.186 €	11.955 €
TOTALE GENERALE	197.000 €	233.310 €	270.328 €	313.985 €	358.488 €	403.063 €

Riepilogo ricavi gestionali dal primo al sesto anno

7	8	9	10	11	12	13	14	15
CONTRIBUTO DA TERZI O MERCATO								
185.766 €	201.025 €	216.571 €	218.737 €	220.924 €	223.134 €	225.365 €	227.619 €	229.895 €
38.215 €	38.597 €	38.983 €	39.373 €	39.766 €	40.164 €	40.566 €	40.971 €	41.381 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
10.615 €	12.062 €	13.536 €	13.671 €	13.808 €	13.946 €	14.085 €	14.226 €	14.368 €
23.884 €	26.803 €	29.779 €	30.076 €	30.377 €	30.681 €	30.988 €	31.298 €	31.611 €
68.999 €	91.132 €	113.700 €	114.837 €	115.985 €	117.145 €	118.317 €	119.500 €	120.695 €
102.967 €	112.038 €	121.280 €	122.493 €	123.718 €	124.955 €	126.204 €	127.466 €	128.741 €
435.754 €	487.018 €	539.263 €	544.655 €	550.101 €	555.603 €	561.159 €	566.770 €	572.438 €
CONTRIBUTO DA FISE								
12.738 €	12.866 €	12.994 €	13.124 €	13.255 €	13.388 €	13.522 €	13.657 €	13.794 €
12.738 €	12.866 €	12.994 €	13.124 €	13.255 €	13.388 €	13.522 €	13.657 €	13.794 €
448.492 €	499.884 €	552.257 €	557.779 €	563.356 €	568.991 €	574.681 €	580.427 €	586.232 €

Riepilogo ricavi gestionali dal settimo al quindicesimo anno

La FISE prevede infine dei costi di gestione annuale del Compendio, anch'essi paragonabili a quelli del biennio di riferimento, per l'acquisto di materiale vario, per le pulizie, per i servizi professionali, per il personale e per i consumi energetici oltre che per il canone comunale oggetto della Convenzione che, escludendo la stima dell'incidenza degli imprevisti al 30% della spesa che appare eccessiva, sono in linea con quelli normalmente attesi per attività e servizi similari, come meglio illustrato e valorizzato nella tabella a seguire.

Anno	1	2	3	4	5	6
FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI						
Polizza assicurativa All Risk	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
TOTALE	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI						
Materiale selleria	1.000 €	1.061 €	1.114 €	1.169 €	1.228 €	1.289 €
Abbigliamento	2.000 €	2.121 €	2.227 €	2.338 €	2.455 €	2.578 €
Veterinario	1.000 €	1.061 €	1.114 €	1.169 €	1.228 €	1.289 €
Arredi	2.500 €	2.651 €	2.784 €	2.923 €	3.069 €	3.223 €
Canone Comunale	17.000 €	17.170 €	17.342 €	17.515 €	17.690 €	17.867 €

Rinnovo attrezzatura	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Rinnovo materiale di consumo	3.000 €	3.030 €	3.060 €	3.091 €	3.122 €	3.153 €
Fognature	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Pulizie	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
Altri costi di gestione	2.000 €	2.020 €	2.040 €	2.061 €	2.081 €	2.102 €
Imprevisti	30.000 €	30.300 €	30.603 €	30.909 €	31.218 €	31.530 €
Compenso per amministratore	24.000 €	24.240 €	24.482 €	24.727 €	24.974 €	25.224 €
Spese per il revisore	5.000 €	5.050 €	5.101 €	5.152 €	5.203 €	5.255 €
TOTALE	96.500 €	97.793 €	99.047 €	100.327 €	101.634 €	102.970 €
UTENZE						
Energia elettrica	8.000 €	8.484 €	8.908 €	9.354 €	9.821 €	10.312 €
Approvvigionamento gasolio	8.000 €	8.484 €	8.908 €	9.354 €	9.821 €	10.312 €
Approvvigionamento benzina	4.000 €	4.242 €	4.454 €	4.677 €	4.911 €	5.156 €
TOTALE	20.000 €	21.210 €	22.271 €	23.384 €	24.553 €	25.781 €
PERSONALE						
Addetto 1	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
Addetto 2	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
Addetto 3	33.333 €	33.667 €	34.003 €	34.343 €	34.687 €	35.034 €
TOTALE	100.000 €	101.000 €	102.010 €	103.030 €	104.060 €	105.101 €
TOTALE GENERALE	216.500 €	220.003 €	223.327 €	226.741 €	230.248 €	233.852 €

Riepilogo costi gestionali dal primo al sesto anno

7	8	9	10	11	12	13	14	15
FIDEJUSSIONI E ASSICURAZIONI								
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI								
1.353 €	1.421 €	1.492 €	1.567 €	1.645 €	1.727 €	1.814 €	1.905 €	2.000 €
2.707 €	2.842 €	2.984 €	3.134 €	3.290 €	3.455 €	3.628 €	3.809 €	3.999 €
1.353 €	1.421 €	1.492 €	1.567 €	1.645 €	1.727 €	1.814 €	1.905 €	2.000 €
3.384 €	3.553 €	3.731 €	3.917 €	4.113 €	4.319 €	4.535 €	4.761 €	4.999 €
18.046 €	18.226 €	18.409 €	18.593 €	18.779 €	18.966 €	19.156 €	19.348 €	19.541 €

2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
3.185 €	3.216 €	3.249 €	3.281 €	3.314 €	3.347 €	3.380 €	3.414 €	3.448 €
2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
2.123 €	2.144 €	2.166 €	2.187 €	2.209 €	2.231 €	2.254 €	2.276 €	2.299 €
31.846 €	32.164 €	32.486 €	32.811 €	33.139 €	33.470 €	33.805 €	34.143 €	34.484 €
25.476 €	25.731 €	25.989 €	26.248 €	26.511 €	26.776 €	27.044 €	27.314 €	27.587 €
5.308 €	5.361 €	5.414 €	5.468 €	5.523 €	5.578 €	5.634 €	5.690 €	5.747 €
104.335 €	105.730 €	107.157 €	108.616 €	110.110 €	111.639 €	113.204 €	114.808 €	116.451 €
UTENZE								
10.828 €	11.369 €	11.938 €	12.535 €	13.161 €	13.820 €	14.511 €	15.236 €	15.998 €
10.828 €	11.369 €	11.938 €	12.535 €	13.161 €	13.820 €	14.511 €	15.236 €	15.998 €
5.414 €	5.685 €	5.969 €	6.267 €	6.581 €	6.910 €	7.255 €	7.618 €	7.999 €
27.070 €	28.423 €	29.845 €	31.337 €	32.904 €	34.549 €	36.276 €	38.090 €	39.995 €
PERSONALE								
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
35.384 €	35.738 €	36.095 €	36.456 €	36.821 €	37.189 €	37.561 €	37.936 €	38.316 €
106.152 €	107.214 €	108.286 €	109.369 €	110.462 €	111.567 €	112.682 €	113.809 €	114.947 €
237.556 €	241.367 €	245.287 €	249.321 €	253.476 €	257.754 €	262.163 €	266.707 €	271.393 €

Riepilogo costi gestionali dal settimo al quindicesimo anno

4. CONCLUSIONI

In relazione alle analisi sopra riportate sui riepiloghi aggiornati dei costi e dei ricavi secondo i dati riportati nel PEF (durata della Concessione = 15 anni, tasso di indicizzazione dei prezzi = 1%, tasso di attualizzazione - WACC = 6,18%, etc.), che individua i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario e patrimoniale degli investimenti proposti dalla FISE e connessi alla gestione del servizio pubblico da rendere alla collettività, risulta che i principali indicatori economico-finanziari e patrimoniali dell'iniziativa confermano la potenziale redditività del Compendio e quindi la sostenibilità finanziaria dell'operazione, in linea quindi con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione comunale.

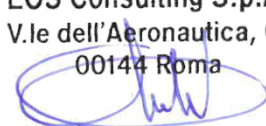
L'utile derivante dalla gestione del Complesso nel conto economico si paleserà infatti già dal nono anno con un incremento a fine gestione di circa € 1.140.000, mentre il rendiconto finanziario prevede il pareggio di bilancio tra il dodicesimo ed il tredicesimo anno, con un flusso di cassa al termine della Concessione da reinvestire nel Compendio di circa € 740.000.

I principali indicatori economico-finanziari relativi all'operazione confermano infatti che il rendimento dell'iniziativa risulta coerente con il relativo profilo di rischio con:

- un Valore Attuale Netto (VAN) ossia il totale attualizzato dei flussi di cassa negativi e positivi = 9,4 e quindi positivo;
- un rapporto medio tra i flussi di cassa generati ogni anno dalle attività e quelli necessari a sostenere il debito per ciascun anno di gestione (ADSCR) = 1,58 e, dopo il terzo anno ed al termine del periodo di riferimento = 9,88, e quindi sempre maggiore di 1,2;
- un tasso di rendimento interno (IRR) = 6,3% e quindi superiore al tasso di attualizzazione (WACC) ossia ai costi che la FISE dovrà sostenere per le risorse finanziarie necessarie a sostenere la valorizzazione e la gestione del Compendio.

Occorrerà comunque verificare nel lungo periodo di riferimento le attività che si potranno realmente praticare nel Compendio e le relative tariffe che verranno praticate all'utenza al fine di proporre possibili correttivi nel corso dei lavori e soprattutto nella gestione pluriennale a cura della FISE, considerando altresì gli eventuali utili attesi per una maggior valorizzazione del Compendio secondo gli indirizzi che saranno espressi dal Consiglio Comunale.

EOS Consulting S.p.A.
V.le dell'Aeronautica, 61
00144 Roma



5. ALLEGATI

- a) Piano Economico Finanziario
- b) Relazione Illustrativa
- c) Relazione Tecnica
- d) Quadro Economico e calcolo spesa
- e) Cronoprogramma di massima
- f) Relazione di utilizzo e gestione del complesso sportivo