

# AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL CENTRO POLIFUNZIONALE POLÌ



## CONTO ECONOMICO PREVISIONALE RELAZIONE ESPLICATIVA CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

**dicembre 2016**

## 1. Condizioni del Conto Economico Previsionale

Il Conto Economico Previsionale è stato redatto con le seguenti condizioni ispirate sempre a principi di prudenza al fine di predisporre un elaborato economico finanziario meno esposto a rischi di errore specie sul fronte delle entrate:

a) i dati di base su cui è stato costruito sono relativi alla potenziale utenza dei singoli servizi da offrire e, quindi, ai ricavi percepibili da tali attività, nonché alla individuazione delle singole componenti di costo di produzione, sono stati reperiti sia da informazioni ottenute dalla precedente gestione, sia da elaborati di benchmarking tratti da altre fattispecie analoghe di gestione, corrette ed adattate al contesto ambientale e sociale di Novate Milanese.

b) tra i costi è stato incluso anche un contributo richiesto dall'Amministrazione Comunale determinato in funzione dell'importo da corrispondere alla curatela fallimentare della precedente gestione di 500.000,00 euro. Tale contributo verrà ammortizzato come canone anticipato per i primi dodici anni e mezzo della gestione. Allo scadere di tale periodo il concessionario corrisponderà all'Amministrazione un canone annuo di € 40.000,00 che sarà soggetto ad indicizzazione per la restante durata della concessione

c) Il finanziamento dei costi di ristrutturazione dell'immobile, quantificati in € 487'915,49, è stato ipotizzato integralmente coperto da un mutuo che verrà contabilizzato tra i costi nei primi 12 anni di concessione.

d) i costi di manutenzione programmata sono quantificati in Euro 50.000,00 annui a partire da secondo anno di gestione ed in Euro 80.000,00 annui a partire dal tredicesimo anno. Nel primo si sono considerati compresi nell'investimento di cui al punto c).

## 2. Il modello di calcolo

Il modello si compone di diversi fogli di lavoro, costruiti a partire dalle caratteristiche del centro sportivo e dall'analisi dei servizi potenzialmente offribili all'utenza.

Tali fogli di lavoro comprendono:

2.1 il dettaglio dei costi di investimento;

2.2 l'analisi dei ricavi di gestione per singola area di business;

2.3 i costi di gestione, suddivisi tra costi di gestione tipici delle singole aree di business, e costi di gestione comuni (quali servizi amministrativi, servizi generali – pulizie, guardiane, manutenzioni ecc.);

2.4 il Conto Economico Previsionale con evidenziazione del Reddito operativo Netto (c.d. E.B.I.T. - Earning Before Interest and Tax);

3. I parametri di base del modello di lavoro per la redazione del PEF

### 3.1 Ipotesi tecniche

Il modello prevede una vita utile del progetto di 25 anni. A decorrere dal primo anno operativo (indicato nel Conto Economico Previsionale con il numero "1") si realizzeranno invece le entrate e le uscite di gestione per l'avvio dell'attività di tutti i servizi.

### 3.2 Ipotesi finanziarie

#### Inflazione

Il modello si basa sui valori attuali. Non si tiene conto di eventuali future variazioni del tasso di inflazione, bensì si assumono incrementi generali nei ricavi nella misura del 4% per i primi due anni e del 2% per gli anni successivi. Fa eccezione il ricavo previsto dalla gestione del Bar che è stato incrementato del 1%.

Sul lato costi di gestione, sempre fatti salvi specifici incrementi determinati puntualmente per talune poste di bilancio derivanti dalle assunzioni di base sullo sviluppo delle relative attività, si è previsto un generalizzato incremento annuale del 2%.

#### IVA

Non potendo basare l'elaborazione su uno specifico modello gestionale, si è sviluppato il calcolo nell'ipotesi che il concessionario sia una società sportiva e quindi non sia soggetta al regime ordinario IVA.

## CONTO ECONOMICO PREVISIONALE

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	media	TOTALE	
Ricavi da Corsi	507.840	528.154	549.280	560.265	571.471	582.900	594.558	606.449	618.578	630.950	643.569	656.440	669.569	682.960	696.620	710.552	724.763	739.258	754.043	769.124	784.507	800.197	816.201	832.525	849.175		866.159	17.746.106	
Ricavi da Nuoto Libero	105.700	109.928	114.325	116.612	118.944	121.323	123.749	126.224	128.749	131.324	133.950	136.629	139.362	142.149	144.992	147.892	150.850	153.867	156.944	160.083	163.284	166.550	169.881	173.279	176.744		180.279	3.693.611	
Ricavi Stagione estiva	67.280	69.971	72.770	74.225	75.710	77.224	78.769	80.344	81.951	83.590	85.262	86.967	88.706	90.480	92.290	94.136	96.019	97.939	99.898	101.896	103.934	106.012	108.132	110.295	112.501		114.751	2.351.052	
Ricavi Area fitness	262.200	272.688	283.596	289.267	295.053	300.954	306.973	313.112	319.375	325.762	332.277	338.923	345.701	352.615	359.668	366.861	374.198	381.682	389.316	397.102	405.044	413.145	421.408	429.836	438.433		447.202	9.162.392	
Ricavi fisioterapia	279.250	290.420	302.037	308.078	314.239	320.524	326.934	333.473	340.142	346.945	353.884	360.962	368.181	375.545	383.056	390.717	398.531	406.502	414.632	422.924	431.383	440.011	448.811	457.787	466.943		476.282	9.755.192	
Ricavi Bar-Ristorazione (gestione esterna)	20.000	20.200	20.402	20.606	20.812	21.020	21.230	21.443	21.657	21.874	22.092	22.313	22.537	22.762	22.989	23.219	23.452	23.686	23.923	24.162	24.404	24.648	24.894	25.143	25.395		25.649	590.513	
Ricavi Diversi	192.150	199.836	207.829	211.986	216.226	220.550	224.961	229.460	234.050	238.731	243.505	248.375	253.343	258.410	263.578	268.850	274.227	279.711	285.305	291.011	296.832	302.768	308.824	315.000	321.300		327.726	6.714.545	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>1.434.420</b>	<b>1.491.197</b>	<b>1.550.239</b>	<b>1.581.039</b>	<b>1.612.454</b>	<b>1.644.495</b>	<b>1.677.175</b>	<b>1.710.506</b>	<b>1.744.502</b>	<b>1.779.175</b>	<b>1.814.540</b>	<b>1.850.610</b>	<b>1.887.399</b>	<b>1.924.921</b>	<b>1.963.192</b>	<b>2.002.226</b>	<b>2.042.039</b>	<b>2.082.645</b>	<b>2.124.061</b>	<b>2.166.303</b>	<b>2.209.387</b>	<b>2.253.331</b>	<b>2.298.151</b>	<b>2.343.865</b>	<b>2.390.491</b>		<b>2.438.047</b>	€ 1.923.708,09	50.016.410
<b>Costi Personale fisso (direzione, amministrazione, manutenzione)</b>	<b>387.000</b>	394.740	402.635	410.687	418.901	427.279	435.825	444.541	453.432	462.501	471.751	481.186	490.810	500.626	510.638	520.851	531.268	541.893	552.731	563.786	575.062	586.563	598.294	610.260	622.465		634.915	12.395.726	
<b>Costi personale variabile</b>	<b>438.200</b>	446.964	455.903	465.021	474.322	483.808	493.484	503.354	513.421	523.690	534.163	544.847	555.744	566.858	578.196	589.760	601.355	613.586	625.858	638.575	651.142	664.165	677.448	690.997	704.817		718.914	14.035.677	
<i>di cui Didattica</i>	<b>307.950</b>	314.109	320.391	326.799	333.335	340.002	346.802	353.738	360.813	368.029	375.389	382.897	390.555	398.366	406.333	414.460	422.749	431.204	439.828	448.625	457.598	466.749	476.084	485.606	495.318		505.225	9.863.721	
<i>di cui Fisioterapia</i>	<b>130.250</b>	132.855	135.512	138.222	140.987	143.807	146.683	149.616	152.609	155.661	158.774	161.950	165.188	168.492	171.862	175.299	178.805	182.381	186.029	189.750	193.545	197.416	201.364	205.391	209.499		213.689	4.171.947	
<b>Costi Utenze</b>	<b>243.000</b>	247.860	252.817	257.874	263.031	268.292	273.657	279.131	284.713	290.407	296.216	302.140	308.183	314.346	320.633	327.046	333.587	340.259	347.064	354.005	361.085	368.307	375.673	383.187	390.850		398.667	7.783.363	
<i>di cui Acqua</i>	<b>35.000</b>	35.700	36.414	37.142	37.885	38.643	39.416	40.204	41.008	41.838	42.665	43.518	44.388	45.276	46.182	47.105	48.047	49.008	49.989	50.988	52.008	53.048	54.109	55.191	56.295		57.421	1.121.060	
<i>di cui Energia Elettrica</i>	<b>88.000</b>	89.760	91.555	93.386	95.254	97.159	99.102	101.084	103.106	105.168	107.272	109.417	111.605	113.837	116.114	118.436	120.805	123.221	125.686	128.199	130.763	133.379	136.046	138.767	141.542		144.373	2.818.666	
<i>di cui Gas</i>	<b>120.000</b>	122.400	124.848	127.345	129.892	132.490	135.139	137.842	140.599	143.411	146.279	149.205	152.189	155.233	158.337	161.504	164.734	168.029	171.390	174.817	178.314	181.880	185.518	189.228	193.012		196.873	3.843.636	
<b>Altri Costi fissi</b>	<b>194.001</b>	197.881	201.838	205.875	209.993	214.193	218.476	222.846	227.303	231.849	236.486	241.216	246.040	250.961	255.980	261.100	266.322	271.648	277.081	282.623	288.275	294.040	299.921	305.920	312.038		318.279	6.213.904	
<b>Costi di partecipazione ed aggiudicazione (una tantum)</b>	<b>65.209</b>																												
<b>Manutenzione Straordinaria</b>		50.000	50.375	50.753	51.133	51.517	51.903	52.293	52.685	53.080	53.478	53.879	80.000	80.600	81.205	81.814	82.427	83.045	83.668	84.296	84.928	85.565	86.207	86.853	87.505		88.161	1.659.208	
<b>Canone</b>	<b>40.000</b>	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.150	40.451	40.755	41.060	41.368	41.678	41.991	42.306	42.623	42.943	43.265	43.589	43.916		44.246	1.026.096
capitale mutuo	30.872	34.127	37.533	41.095	44.820	48.717	52.792	57.055	61.514	66.178	71.055	76.157																	
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>1.398.281</b>	<b>1.411.572</b>	<b>1.441.102</b>	<b>1.471.305</b>	<b>1.502.200</b>	<b>1.533.805</b>	<b>1.566.139</b>	<b>1.599.220</b>	<b>1.633.068</b>	<b>1.667.704</b>	<b>1.703.149</b>	<b>1.739.424</b>	<b>1.720.926</b>	<b>1.753.842</b>	<b>1.787.406</b>	<b>1.821.630</b>	<b>1.856.526</b>	<b>1.892.110</b>	<b>1.928.393</b>	<b>1.965.390</b>	<b>2.003.115</b>	<b>2.041.583</b>	<b>2.080.808</b>	<b>2.120.806</b>	<b>2.161.592</b>		<b>2.203.181</b>	€ 1.769.395,34	43.801.098
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>36.139</b>	<b>79.625</b>	<b>109.137</b>	<b>109.734</b>	<b>110.254</b>	<b>110.690</b>	<b>111.036</b>	<b>111.286</b>	<b>111.433</b>	<b>111.471</b>	<b>111.391</b>	<b>111.185</b>	<b>166.473</b>	<b>171.079</b>	<b>175.786</b>	<b>180.596</b>	<b>185.512</b>	<b>190.535</b>	<b>195.668</b>	<b>200.913</b>	<b>206.272</b>	<b>211.748</b>	<b>217.343</b>	<b>223.059</b>	<b>228.899</b>		<b>234.866</b>	6.000	
Ammortamenti	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000		6.000	6.000	
<b>REDITTO OPERATIVO LORDO (EBIT)</b>	<b>30.139</b>	<b>73.625</b>	<b>103.137</b>	<b>103.734</b>	<b>104.254</b>	<b>104.690</b>	<b>105.036</b>	<b>105.286</b>	<b>105.433</b>	<b>105.471</b>	<b>105.391</b>	<b>105.185</b>	<b>160.473</b>	<b>165.079</b>	<b>169.786</b>	<b>174.596</b>	<b>179.512</b>	<b>184.535</b>	<b>189.668</b>	<b>194.913</b>	<b>200.272</b>	<b>205.748</b>	<b>211.343</b>	<b>217.059</b>	<b>222.899</b>		<b>228.866</b>	6.000	
Interessi passivi	48.136	44.881	41.475	37.913	34.188	30.291	26.216	22.195	17.494	12.830	7.953	2.851																	
<b>Utile prima delle imposte (EBT)</b>	<b>-17.998</b>	<b>28.744</b>	<b>61.662</b>	<b>65.821</b>	<b>70.066</b>	<b>74.398</b>	<b>78.820</b>	<b>83.333</b>	<b>87.939</b>	<b>92.640</b>	<b>97.438</b>	<b>102.335</b>	<b>160.473</b>	<b>165.079</b>	<b>169.786</b>	<b>174.596</b>	<b>179.512</b>	<b>184.535</b>	<b>189.668</b>	<b>194.913</b>	<b>200.272</b>	<b>205.748</b>	<b>211.343</b>	<b>217.059</b>	<b>222.899</b>		<b>228.866</b>	68.660	
Imposte (-30%)	9.042	22.087	30.941	31.120	31.276	31.407	31.511	31.586	31.630	31.641	31.617	31.556	48.142	49.524	50.936	52.379	53.854	55.361	56.900	58.474	60.082	61.724	63.403	65.118	66.870		68.660	68.660	
<b>Reddito netto</b>	<b>-27.039</b>	<b>6.657</b>	<b>30.721</b>	<b>34.701</b>	<b>38.790</b>	<b>42.992</b>	<b>47.310</b>	<b>51.748</b>	<b>56.309</b>	<b>60.999</b>	<b>65.821</b>	<b>70.779</b>	<b>112.331</b>	<b>115.555</b>	<b>118.850</b>	<b>122.218</b>	<b>125.658</b>	<b>129.175</b>	<b>132.768</b>	<b>136.439</b>	<b>140.191</b>	<b>144.024</b>	<b>147.940</b>	<b>151.941</b>	<b>156.030</b>		<b>160.206</b>	€ 91.273,54	
<b>Reddito netto %</b>	<b>-1,89%</b>	<b>0,45%</b>	<b>1,98%</b>	<b>2,19%</b>	<b>2,41%</b>	<b>2,61%</b>	<b>2,82%</b>	<b>3,03%</b>	<b>3,23%</b>	<b>3,43%</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,82%</b>	<b>5,95%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,05%</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,15%</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,35%</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,44%</b>	<b>6,48%</b>	<b>6,53%</b>		<b>6,57%</b>	<b>4,44%</b>	