

## Relazione al piano economico e finanziario

### PISCINA di MACERATA

Il piano economico e finanziario (di seguito PEF) è rappresentato dal prospetto dei flussi di cassa di massima generati dall'investimento e dalla correlata gestione.

Esso si compone di due fogli, uno contenente i dati di input e l'altro i flussi di cassa del progetto (Free Cash Flow from Operation – FCFO).

I dati riferiti all'investimento sono indicati in Tabella 1.

Tabella 1: dati di input investimento

		1 anno	2 anno
Investimento piscina	€ 6.355.362,27	50%	50%
Iva lavori 10%	€ 635.536,23		
Spese tecniche a carico Concessionario	€ 153.000,00	(di cui € 3.000,00 CNPAIA)	
Iva spese tecniche 20%	€ 30.600,00		
<b>TOTALE INVESTIMENTO LORDO</b>	<b>€ 7.174.498,50</b>		
<b>TOTALE INVESTIMENTO NETTO</b>	<b>€ 6.508.362,27</b>		49%
<b>Prezzo al netto di IVA</b>	<b>€ 3.181.818,18</b>		
Periodo di progettazione	6 mesi		
Periodo di costruzione		2 anni	
Periodo di gestione		35 anni	
MQ commerciali affitto		500	
affitto mq annuo		120 €	
Contributo gestione		0 €	

Il costo dell'investimento, al netto di IVA, è quello indicato nel progetto definitivo posto a base di gara, pari a € 6.508.362,27.

L'amministrazione può erogare un prezzo massimo (contributo in conto lavori) al netto dell'IVA (10%) pari a € 3.181.818,18.

Si è ipotizzato un periodo massimo per la realizzazione dei lavori di due anni, con stati di avanzamento lavori pari al 50% per ciascuno di essi e un periodo di progettazione esecutiva di 6 mesi.

Il periodo utilizzato per la costruzione del PEF è di 37,5 anni, di cui 35 di gestione, 2 di costruzione e 6 mesi di progettazione.

Il progetto d'investimento prevede, oltre alla realizzazione delle vasche e delle sue pertinenze, anche la costruzione di aree destinate ad attività commerciali (utilizzabili, a titolo di esempio, per

bar, tavola calda, centro fitness/benessere, erboristeria, negozio di articoli sportivi eccetera) di ampiezza pari a 500 mq. Tali aree sono state valorizzate, ai fini della stima dei proventi ad esse correlati, a 120€/mq annui (si è ipotizzato che i proventi relativi a tali aree derivino da una loro locazione, non si esclude comunque la gestione diretta da parte della società di progetto).

Il PEF è stato costruito senza alcuna ipotesi di contributo in conto gestione, quale per esempio l'erogazione di integrazione di ricavi, a carico della stazione appaltante.

Con riferimento ai ricavi prodotti dalla gestione del complesso natatorio, si sono ipotizzate le seguenti voci:

Tabella 2: Ricavi generati dalla gestione della piscina

<b>Ricavi Totali</b>	€	<b>1.281.260,00</b>
piscina	€	1.270.080,00
spazi d'acqua	€	2.470,00
spazi pubblicitari	€	7.150,00
altri ricavi	€	1.560,00

A questi deve essere sommata la valorizzazione annua delle aree commerciali pari a € 60.000.

Analizzando la composizione della voce ricavi da gestione della piscina, queste sono state le ipotesi utilizzate per una loro stima:

- apertura piscina: 6 giorni a settimana per 40 settimane (settembre – maggio) per 14 ore al giorno;
- utenti/ora al giorno durante le 40 settimane: 760;
- utenti/ora annui (settembre – maggio): 182.400.

Le ipotesi relative alla tipologia di utenti, alla loro distribuzione e alle correlate tariffe sono riportate nella tabella seguente:

Tabella 3: Tipologia utenti e attività e relative tariffe

	<i>% di distribuzione</i>	<i>NN utenti</i>	<i>Tariffa</i>	<i>Ricavo parziale</i>
% agonismo	6%	10.944 €	4,00 €	43.776,00
% scuole + università *	11%	20.064 €	4,00 €	80.256,00
% anziani *	8%	14.592 €	4,00 €	58.368,00
% nuoto libero	25%	45.600 €	7,00 €	319.200,00
% corsi adulti vari	40%	72.960 €	8,00 €	583.680,00
% avviamento ragazzi	10%	18.240 €	5,00 €	91.200,00
	100%	182.400		€ 1.176.480,00

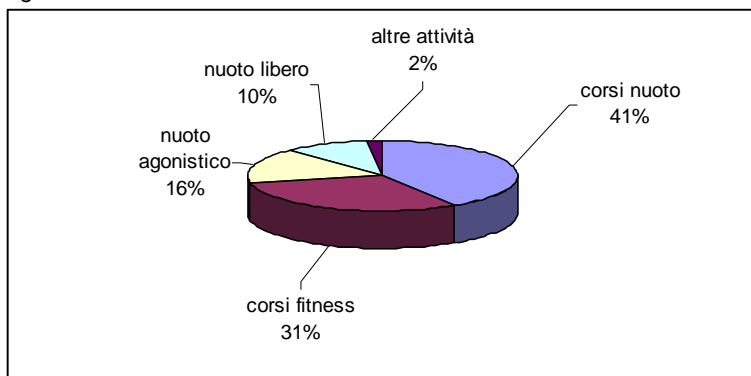
Le tariffe indicate sono state oggetto di approvazione da parte della Giunta del Comune di Macerata.

La distribuzione degli utenti è stata fatta in base a un mix di tipologie di attività e di categorie di appartenenza per tener conto delle indicazioni tariffarie approvate dal Comune.

Più della metà degli ingressi sono stati ipotizzati in relazione al nuoto libero e ai corsi per adulti, che rappresentano attività più remunerative rispetto a quelle destinate a fasce di utenti cosiddette "tutelate", quali scuole, studenti universitari e anziani, e a quelle agonistiche e di avviamento ragazzi, che sono invece finalizzate a promuovere la pratica del nuoto tra i giovani.

In genere le vasche con profondità media 1,5 – 2 m prevedono una ripartizione delle attività come quella indicata in figura 1.

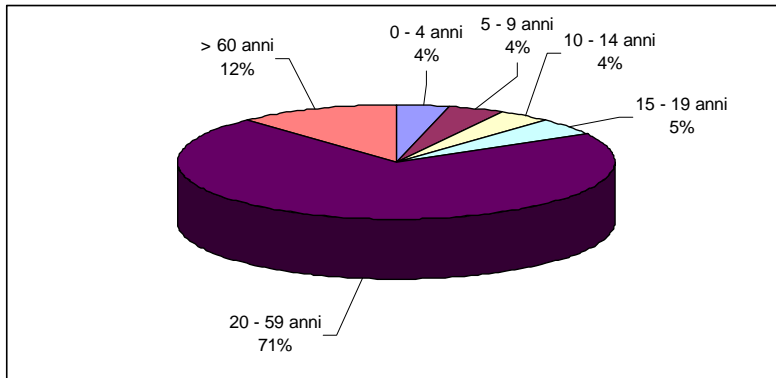
Figura 1: distribuzione attività natatorie



Fonte: CONI e Federazione italiana nuoto

La distribuzione degli utenti per fascia di età risulta invece indicata in figura 2:

Figura 2: distribuzione utilizzatori impianti natatori per fasce di età



Fonte: ISTAT

Con riferimento alla solidità e prudenzialità delle ipotesi relative al numero degli utenti/ora, si rileva che:

1. Attualmente a Macerata è in funzione una piccola piscina comunale (Don Bosco), utilizzata prevalentemente per corsi (scuole, ragazzi e adulti), che verrà chiusa all'apertura della nuova piscina. Il numero di utenti che frequenta la piscina Don Bosco corrisponde a circa il 26% degli utenti annui previsti per la nuova piscina. Da segnalare inoltre la presenza di una piscina privata in città.
2. Nei comuni circostanti a Macerata, situati nella fascia 10 – 20 km (Montecosaro, Montecassiano, Apignano, Treia, Pollenza, Petriolo, Corridonia, Morrovalle) non ci sono piscine comunali.
3. L'analisi degli standard di programmazione a livello nazionale e internazionale confrontati con l'effettiva disponibilità di acqua censita permette di definire un parametro medio riferito alla realtà italiana pari a una piscina ogni 22.000 abitanti. Tale parametro permette di affermare che ci dovrebbe essere una piscina (tipo vasca 25 m + piccola vasca ludica) ogni 22.000 abitanti (dati Federazione nazionale nuoto).
4. Gli abitanti del Comune di Macerata ammontano a circa 42.000 e considerando i comuni limitrofi sopraccitati il numero degli abitanti complessivi ammonta a poco più di 100.000, di cui circa 70.000 tra i 5 e i 60 anni, che rappresenta la fascia di utenti di impianti natatori più consistente, pari all'84%.

5. Applicando il criterio di 1 vasca ogni 22.000 abitanti ne risulta che la nuova piscina, composta da una vasca da 25 m e una da 33 m, è sufficiente per servire un bacino di 44.000 abitanti. In realtà il bacino di abitanti rilevato ammonta a oltre 100.000 unità. Da questo si evidenzia che il bacino potenziale reale è il doppio del bacino standard delle piscine italiane.
6. In media il 7% della popolazione pratica attività natatoria (Fonte CONI).
7. Applicando prudenzialmente la percentuale relativa al numero di utilizzatori di impianti natatori (7%) al bacino di abitanti compreso nella fascia di età 5 – 60 anni, risulta un numero di utilizzatori pari a 4.900;
8. Ipotizzando che questi 4.900 potenziali utenti utilizzino la piscina 2 volte a settimana per 40 settimane ne risulta un numero di utenti/ora annuo pari a 392.000;
9. Il numero di utenti/ora annuo utilizzato per il calcolo dei proventi risulta pari al 46,5% degli utenti/ora potenziali e prudenzialmente stimati.

Si è, inoltre, ipotizzato l'utilizzo della piscina esterna durante i tre mesi estivi (giugno – agosto) e in particolare secondo questi dati:

- 260 utenti al giorno;
- 60 giorni di attività estiva;
- tariffa media: € 6;
- Ricavi da utilizzo piscina esterna: € 93.600.

Con riferimento ai costi di gestione ipotizzati, la seguente tabella riporta le principali voci di costo e l'importo complessivo:

Tabella 4: costi di gestione

<b>Costi di gestione</b>	€	<b>359.130,00</b>
utenze	€	163.800,00
assicurazioni	€	21.870,00
materiali pulizie	€	5.460,00
amministrative	€	28.600,00
pubblicità e promozione	€	44.070,00
altri costi	€	5.330,00
manutenzione ordinaria	€	90.000,00
<b>manutenzione straordinaria annua</b>	€	<b>44.487,54</b>
<b>Costo personale</b>	€	<b>555.200,00</b>

I dati sopra riportati e riferiti ai costi e ai ricavi sono riferiti al primo anno di gestione.

Le altre ipotesi introdotte per la costruzione dei flussi di cassa sono le seguenti:

Tabella 5: altre ipotesi

inflazione	2%
IRES	33%
IRAP	4%
var CCN	0
Ammortamento finanziario	

Sulla base dei dati sopra illustrati sono stati calcolati i flussi di cassa del progetto (FCFO).

Il TIR di progetto, stimato pari all'8,03%, indica che esso è fattibile, sostenibile e remunerativo.

Il TIR ipotizzato risulta superiore a un WACC medio (tasso medio ponderato del capitale) pari al 6,80% calcolato sotto le seguenti ipotesi: leva finanziaria pari all'80% (80% Debito e 20% Equity), costo del debito (Kd) pari al 6% e rendimento atteso sul capitale investito (Ke) pari al 10%.