



ELABORATO "G"

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

*RELATIVO ALLA CONCESSIONE PER N. 15 (QUINDICI) ANNI
DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE
"G. FALCONE" DEL COMUNE DI CASTRIGNANO DEI GRECI (LE)*

Indice

| | |
|---|-----------------------------|
| 1 | Premesse |
| 2 | Genesi dell'investimento |
| 3 | Modello concessorio |
| 4 | Il programma della gestione |
| 5 | Economia del progetto |

1) PREMESSE

Il presente documento limita il suo raggio d'analisi al periodo della gestione e prende in esame i flussi di cassa relativi al suddetto periodo.

Ai fini della simulazione di futuri scenari di investimento, in tale documento è stato previsto un intervento economico quantificato in € 113'168,56 per la riqualificazione del campo da calcio a 5 e dei relativi locali spogliatoi, riqualificazione dei campi da tennis, adeguamento e riqualificazione energetica dell'impianto di illuminazione a servizio delle attività sportive, riqualificazione e risanamento statico del locale pizzeria in modo tale da rendere maggiormente fruibili gli immobili del Centro Sportivo Comunale, così individuati:

"Locale bar/pizzeria – n. 1 Campo Calcetto a 5 – tribuna spettatori – locali spogliatoi e servizi per campi da gioco – n. 2 Campi Tennis - aree esterne verdi e non"

Si ritiene dunque che tale strumento debba servire come linea guida di indirizzo sportivo senza essere vincolante per le scelte gestionali.

2) GENESI DELL'INVESTIMENTO

Il progetto gestionale nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di provvedere ad una concessione per la gestione del centro sportivo. Il modello di gestione ipotizzato trae origine dallo stato attuale del centro sportivo e delle strutture presenti, in grado di generare flussi di cassa.

Si elencano qui di seguito le principali strutture presenti nel centro sportivo.

- 1 campo scoperto in erba sintetica per il gioco del calcio a 5;
- 1 tribuna;
- 4 spogliatoi con relativi servizi;
- 2 campi per il gioco del tennis;
- 1 edificio a servizio del gestore con bar ristoro e pizzeria composto da sala somministrazione, cucina, deposito, servizi per il personale e per la clientela, infermeria, sala lettura;
- Area esterna attrezzata con gazebo a servizio della pizzeria;
- vie di accesso ai vari campi ed alla tribuna in cls;

- area verde e non.

3) IL MODELLO CONCESSIONARIO

Il modello concessorio trae origine dal fatto che i flussi monetari futuri e quindi solo previsti al momento di partenza dell'operazione, siano in grado di assolvere al debito assunto per l'implementazione dell'operazione stessa, di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per gli investitori.

Si comprende allora come ogni operazione di concessione, con il completo trasferimento del "rischio operativo" sul soggetto privato, si basi su di una valutazione di costi benefici nell'intraprendere quell'attività e sui rischi che quello che è stato preventivato non accada o accadano situazioni differenti.

Gli imprenditori devono saper allocare su di essi solo i rischi che sanno gestire, sia dal punto di vista gestionale sia dal punto di vista economico-finanziario, pena il fallimento dell'iniziativa, la perdita di lucro e l'esborso di denaro proprio. La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto (e quindi la consapevolezza della loro esistenza) unitamente ad una non corretta allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

In particolare le fasi dell'analisi da percorrere riguardano:

- l'identificazione di tutte le possibili categorie di rischio;
- la quantificazione dell'impatto economico-finanziario degli stessi;
- la scelta di un'equilibrata allocazione dei rischi fra il settore pubblico e quello privato;
- la valutazione del rischio trasferibile e di quello non trasferibile.

Il processo di valutazione dei rischi richiede un'identificazione sistematica di tutti i rischi dell'operazione e quindi, in un successivo momento, la ricerca delle modalità per porli in situazione di controllo, distribuirli tra le parti interessate e ridurre gli effetti.

L'elaborazione di una specifica matrice dei rischi tende a identificare le parti contrattuali che si trovano nella migliore condizione possibile per poterli gestire.

I principali rischi connessi ad un'operazione di concessione, sono articolati in:

- rischi di "pre-completamento", relativi della prima fase, quella dell'impostazione e della realizzazione dell'operazione, con tutte le implicazioni amministrative (permessi,

concessioni), tecniche (lavori) e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora utili.

- rischi "di post-completamento", relativi alle fasi di avviamento e di mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione degli investimenti, alla restituzione dei finanziamenti ed all'autosufficienza finanziaria.
- rischi generali, presenti in ogni singola fase, cioè: rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari relativi ai tassi di cambio e di interesse.

I rischi sono legati alla situazione del sistema socio-territoriale ove viene programmata l'iniziativa e sono individuati per indirizzare nel modo migliore gli approcci progettuali;

Tipologie di rischi:

- I rischi imprenditoriali sono dovuti alle modifiche del bacino d'utenza, che può non consentire di attivare il livello di tariffe in grado di generare il flusso di cassa positivo. Per evitare ciò, oltre ad una attenta analisi, si può includere una clausola del tipo "take or pay" con la pubblica amministrazione concedente, vincolandola ad una precisa acquisizione di servizi, al di sotto della quale deve far fronte con propri mezzi alla società di progetto. Un esempio tipico è quello della costruzione di un parcheggio in cui l'amministrazione non ponga dei vincoli per la sosta ordinaria nelle vicinanze facendo scendere il numero degli utilizzatori.
- I rischi tecnologici sono connessi con errori di scelta del processo così da renderlo insufficiente ad erogare il servizio nei tempi, nei modi e nella qualità richiesta dagli utenti. Sempre per l'esempio del parcheggio la scelta di un sistema meccanizzato troppo lento nel restituire le autovetture o con periodi troppo lunghi di malfunzionamento possono far fallire l'operazione.
- I rischi ambientali costituiscono una categoria da tenere fortemente in considerazione, vista la rinnovata ed attenta legislazione in materia.
- I rischi economici sono legati agli errori di identificazione del costo di realizzazione del progetto e, più frequentemente, a quelli di valutazione dei costi manutentivi. Le errate valutazioni derivano in parte da sottostime ottimistiche, generate dalla comune volontà delle parti di far decollare un'operazione di investimento, dall'altra da errori progettuali di cui se ne risente l'effetto durante la costruzione o l'esercizio, con costosi lavori di rifacimento o di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I rischi finanziari derivano da un'errata valutazione delle tariffe del servizio, dall'inflazione non

considerata nella concessione per una durata forse eccessiva. I rischi finanziari di approvvigionamento del capitale vanno frazionati tra più Istituti finanziatori, e tra diverse forme di debiti proprio per evitare un "effetto domino" sull'investimento

- I rischi di gestione sono dovuti al bacino d'utenza, alla quota di mercato, alla manutenzione non adeguatamente programmata e studiata, ed alla possibile obsolescenza tecnologica che renderebbero superato il servizio all'utenza in tempi non compatibili con il periodo di servizio al debito del progetto.
- I rischi politici sono legati alla possibilità di cambio di politica tariffaria specie per le infrastrutture sociali nonché alle normative d'interesse per il progetto. La mancata individuazione dei rischi relativi al progetto (e quindi la consapevolezza della loro esistenza) unitamente ad una non corretta allocazione sui diversi soggetti coinvolti, può comportare l'insuccesso dell'iniziativa, poiché il soggetto cui il rischio è stato allocato potrebbe non essere in grado di gestirlo al meglio.

La **direttiva europea 2014/23/UE sull'aggiudicazione delle concessioni** definisce la "concessione di lavori" come un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'esecuzione di lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i lavori oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

Invece, per "concessione di servizi" si intende un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto, mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'erogazione e la gestione di servizi, diversi dall'esecuzione dei lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

La prima necessità del legislatore europeo è stata quella di superare le incertezze interpretative del concetto di concessione rispetto al concetto di appalto, che avevano generato incertezza giuridica tra i soggetti operanti nel mercato dei contratti pubblici e notevole contenzioso presso la Corte di giustizia Europea.

La mancanza di una puntuale definizione di concessione e di una chiara linea di demarcazione tra il contratto di appalto ed il contratto di concessione, ha prodotto anche in Italia numerosi ricorsi giurisdizionali. Anche l'Autorità, a seguito di diversi esposti sulle procedure di gara, è stata chiamata a pronunciarsi in ordine alla preliminare questione della corretta configurazione giuridica del rapporto negoziale, al di là del nomen iuris dato dalla stazione appaltante. La

questione è stata di particolare rilievo riguardo alle gare bandite per esternalizzare l'erogazione dei servizi piuttosto che la realizzazione di lavori, atteso che il Codice prevede per la concessione di servizi una scarsa disciplina normativa, invero, la concessione di lavori è soggetta alle prescrizioni del D.Lgs. n. 163/2006.

Il Nuovo CODICE - decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 *"Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Codice dei contratti pubblici"* riporta le seguenti definizioni:

Art 3) comma 1 lettera vv)

"«concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi"

Art 3) comma 1 lettera aaa) *"«rischio di costruzione», il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera";*

Art 3) comma 1 lettera bbb) *"«rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità da parte del concessionario di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti";*

Art 3) comma 1 lettera ccc) *"«rischio di domanda», il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa";*

Il nuovo Codice introduce una nuova tipologia di rischio, definito "operativo" che definisce il discrimine tra "appalto" e "concessione".

Il «rischio operativo» è il rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda

o sul lato dell'offerta o di entrambi, trasferito al concessionario.

Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione.

La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Tale rischio ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei lavori o dei servizi in condizioni operative normali, anche se una parte del rischio resta a carico dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore.

Il fatto che il rischio sia limitato sin dall'inizio non dovrebbe escludere che il contratto si configuri come concessione.

3.1) Interventi manutentivi e annullamento rischi di deterioramento beni.

Il modello concessorio, grazie al trasferimento del "rischio di disponibilità" (che riguarda il mantenimento in efficienza dell'immobile) attraverso le attività manutentive svolte dal soggetto privato in maniera programmata, potrà scongiurare il deterioramento ed il conseguenziale deprezzamento del bene.

L'attività di programmazione è fondamentale per una buona gestione del servizio e, di conseguenza, per la stessa conservazione degli immobili a cui l'appalto è finalizzato. In merito è stato evidenziato come la necessità di considerare l'intero ciclo dell'appalto si impone soprattutto con riferimento ai servizi di gestione dei patrimoni pubblici, riguardo ai quali la progettazione, spesso, risente di un approccio tradizionalmente focalizzato sulla realizzazione di interventi e di una frammentaria visione del processo di gestione dei servizi (cfr. determinazione Avcp del 6 novembre 2013, n. 5).

Le stazioni appaltanti, ciò nonostante, anche per ragioni legate alle difficoltà di assumere impegni economici pluriennali, preferiscono, talvolta, realizzare singoli affidamenti per interventi c.d. "a rottura" o "a guasto", che mirano, principalmente, a riparare i beni oggetto di guasto o malfunzionamento.

La frammentarietà degli interventi, tuttavia, può costituire un costo aggiuntivo per l'amministrazione (conseguente, ad esempio, all'aggravarsi dei deterioramenti e alla perdita di

funzionalità dei beni, all'eccessiva ripetizione delle procedure di affidamento) e comportare inefficienze sul piano amministrativo-gestionale.

In linea con le indicazioni fornite nella determinazione Avcp n. 5/2013, si ritiene, quindi, che la c.d. "manutenzione programmata" sia, in generale, la strategia più rispondente agli obiettivi di mantenimento di una struttura edilizia in piena efficienza e di conservazione del suo valore economico nel tempo.

4) RICAVI DI GESTIONE

Il Programma della Gestione

È intendimento del Comune di Castrignano dei Greci che il Concessionario sostenga i costi derivanti dall'espletamento delle attività introitandone i corrispondenti ricavi.

Il programma della gestione qui presentato è da considerarsi ipotetico, tuttavia rappresenta una base gestionale di partenza su cui i concorrenti dovranno presentare la propria offerta.

Dal piano finanziario si evince un EBITDA positivo già a partire dal primo anno; infatti, il progetto presenta un Flusso di Cassa prodotto dalla gestione operativa (Free Cash Flow from Operations o Operating Free Cash Flow – FCFO) positivo.

L'Ebitda, in inglese "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", equivalente all'italiano MOL (margine operativo lordo), è un indicatore di redditività basato solo sulla sua gestione operativa.

Nel capitolo 5 – ECONOMICS DEL PROGETTO - vengono riportati i dati sintetici della gestione finanziaria del centro sportivo.

4.1.1 - Ricavi da Bar/pizzeria

Il centro sportivo di Castrignano dei Greci include un locale Bar/Pizzeria, le cui entrate vengono stimate sulla base delle tabelle ISTAT di seguito riportate e analizzate considerando un impiego di 4 addetti.

| | | | | | | |
|---|--|---------|---------|---------|-----------|----------|
| Dataset: Risultati economici delle imprese | | | | | | |
| Territorio | Italia | | | | | |
| Ateco 2007 | 56: attività dei servizi di ristorazione | | | | | |
| Seleziona periodo | 2016 | | | | | |
| Classe di addetti | 0-9 | 10-19 | 20-49 | 50-249 | 250 e più | totale |
| Variabile | | | | | | |
| <i><u>imprese</u></i> | 258290 | 12657 | 2402 | 435 | 80 | 273864 |
| <i><u>fatturato (migliaia di euro)</u></i> | 32079508 | 9341565 | 4333601 | 2546935 | 7648890 | 55950499 |
| <i><u>valore della produzione (migliaia di euro)</u></i> | 29992096 | 9281278 | 4369501 | 2589562 | 7051209 | 53283646 |
| <i><u>valore aggiunto al costo dei fattori (migliaia di euro)</u></i> | 10845579 | 3557415 | 1722893 | 1047756 | 3152953 | 20326596 |
| <i><u>marginale operativo lordo (migliaia di euro)</u></i> | 4665942 | 835486 | 359865 | 187048 | 508626 | 6556967 |
| <i><u>acquisto di beni e servizi (migliaia di euro)</u></i> | 20858645 | 5702700 | 2591835 | 1518546 | 4647495 | 35319221 |
| <i><u>costi del personale (migliaia di euro)</u></i> | 6179639 | 2721926 | 1363032 | 860712 | 2644327 | 13769636 |
| <i><u>salari e stipendi (migliaia di euro)</u></i> | 4759714 | 2067276 | 1028856 | 643018 | 1927721 | 10426585 |
| <i><u>investimenti lordi in beni materiali (migliaia di euro)</u></i> | 955685 | 272492 | 294188 | 86574 | 176006 | 1784945 |
| <i><u>occupati</u></i> | 727750 | 159974 | 66076 | 39620 | 118817 | 1112237 |
| <i><u>lavoratori dipendenti</u></i> | 371800 | 138627 | 62839 | 39228 | 118782 | 731276 |
| <i><u>ore lavorate dai dipendenti (migliaia)</u></i> | 420418 | 173745 | 82942 | 46907 | 134946 | 858958 |

Dati estratti il 30 Mar 2019 09:04 UTC (GMT) da I.Stat

La media del fatturato per impresa per la classe di addetti 0-9 è pari a € 124.200,00 ed il fatturato per occupato risulta pari a € 44.080,00.

| | | | | | | | | |
|---|---|----------|----------|---------|--------|--------|-----------|----------|
| Dataset: Risultati economici delle imprese | | | | | | | | |
| Territorio | Italia | | | | | | | |
| Ateco 2007 | 563: bar e altri esercizi simili senza cucina | | | | | | | |
| Seleziona periodo | 2016 | | | | | | | |
| Classe di addetti | 0-1 | 2-9 | 0-9 | 10-19 | 20-49 | 50-249 | 250 e più | totale |
| Variabile | | | | | | | | |
| <u>11110: imprese</u> | 40747 | 80122 | 120869 | 2577 | 376 | 39 | 5 | 123866 |
| <u>12110: fatturato (migliaia di euro)</u> | 1803056 | 10972956 | 12776012 | 1957775 | 699116 | 199133 | 1171720 | 16803756 |
| <u>12120: valore della produzione (migliaia di euro)</u> | 1609875 | 9538874 | 11148749 | 1665224 | 608183 | 177901 | 706125 | 14306182 |
| <u>12150: valore aggiunto al costo dei fattori (migliaia di euro)</u> | 419042 | 3745382 | 4164424 | 710377 | 263583 | 83101 | 359462 | 5580947 |
| <u>12170: margine operativo lordo (migliaia di euro)</u> | 363684 | 1710224 | 2073908 | 158011 | 49333 | 12471 | 29558 | 2323281 |
| <u>13110: acquisto di beni e servizi (migliaia di euro)</u> | 1343274 | 7139661 | 8482935 | 1238913 | 431768 | 119335 | 871706 | 11144657 |
| <u>13310: costi del personale (migliaia di euro)</u> | 55355 | 2035157 | 2090512 | 552366 | 214253 | 70632 | 329904 | 3257667 |
| <u>13320: salari e stipendi (migliaia di euro)</u> | 42185 | 1578082 | 1620267 | 422480 | 162271 | 52980 | 234463 | 2492461 |
| <u>15110: investimenti lordi in beni materiali (migliaia di euro)</u> | 83754 | 156124 | 239878 | 149601 | 47971 | 5710 | 29730 | 472890 |
| <u>16110: occupati</u> | 40072 | 257191 | 297263 | 32091 | 10181 | 2938 | 11275 | 353748 |
| <u>16130: lavoratori dipendenti</u> | 3302 | 125396 | 128698 | 27923 | 9664 | 2912 | 11272 | 180469 |
| <u>16150: ore lavorate dai dipendenti (migliaia)</u> | 3811 | 142304 | 146115 | 36285 | 13392 | 3912 | 15094 | 214798 |

Dati estratti il 30 mar 2019, 09h00 UTC (GMT) da I.Stat

Per quanto concerne il ramo bar, il fatturato per occupato considerando la classe di addetti 0-1 è pari € 44.995,00 e per la classe di addetti 2-9 è pari a € 42.665,00.

Per quanto concerne il ramo ristoranti, il fatturato per occupato considerando la classe di addetti 0-1 è pari € 50.968,00 e per la classe di addetti 2-9 è pari a € 43.797,00.

Sulla base dei dati di cui sopra pertanto è ragionevole stimare il fatturato del bar/ristorante/pizzeria, prevedendo l'impiego di 4 occupati in **€ 160.000,00 annui**.

4.1.2 - Ricavi campi di calcio sintetico

La situazione gestionale prevede in media un utilizzo di n. 1 campi per 3 ore al giorno.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| costo orario | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 | € 50,00 |
| numero campi | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| ore settimana fruizione a campo | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| nr. Settimane | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Campi da calcetto scoperti | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 | € 36.000,00 |

4.1.3 - Ricavi campi da tennis

La situazione gestionale prevede un utilizzo di n. 2 campi per n. 2 ore giornaliere per 240 giorni/anno.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| costo orario | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 | € 14,00 |
| numero campi | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| ore giorno fruizione a campo | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| nr. Giorni | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 |
| Campi da calcetto scoperti | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 | € 13.440,00 |

4.1.4 - Ricavi affitti spazi esterni

Tale stima è riferita agli affitti degli spazi esterni della pizzeria. Tali affitti sono stimati in **€ 5.000,00** (esempio feste private, manifestazioni pubbliche, ecc.)

4.2.- Costi di gestione**4.2.1 - Costi da acquisto materie prime**

Tali costi sono stimati nel 30% dei ricavi del bar e della pizzeria.

Si precisa che l'importo utilizzato è sintomo di buona gestione. Tali valori possono variare da un minimo del 30% ad un massimo del 40%.

4.2.2 - Costi da utenze

Tali costi sono stimati, sulla base di interventi simili, in **€ 15.000,00**

Tali costi sono comprensivi di:

CONSUMO DI ACQUA: utilizzo di acqua sanitaria per i locali del centro sportivo oltre che per l'irrigazione dei campi da calcio sintetici.

CONSUMO DI GAS: Il consumo di gas è dovuto a due fattori fondamentali ovvero il riscaldamento degli ambienti nella stagione invernale e il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

CONSUMO DI ENERGIA ELETTRICA: Il consumo di energia elettrica è determinato da diversi fattori tra i quali l'illuminazione di tutti i locali del centro sportivo, l'illuminazione dei campi da gioco, l'irrigazione del campo da gioco e operazioni di ordinaria conduzione che richiedano macchinari elettrici.

4.2.3 - Costi del personale

Il piano gestionale ipotizzato prevede un personale di n. 4 persone per un costo totale di **€ 85.000,00**

È importante puntualizzare che il modello gestionale ideale, per essere veramente competitivo, dovrà prevedere la massima polivalenza del personale impiegato, evitando così la rigidità del ruolo. Il personale di pulizia e custodia dovrà occuparsi della pulizia e sanificazione degli ambienti, dell'apertura/chiusura dell'impianto e della sua guardiania. Si ipotizza che le operazioni di pulizia saranno effettuate nei seguenti modi e tempi:

a) operazioni a frequenza giornaliera: svuotamento cestini e sostituzione sacchetti plastica, spolveratura ad umido di arredi e mobili, lavaggio e disinfezione dei servizi igienici e spogliatoi, lavaggio e disinfezione dei pavimenti, raccolta differenziata dei rifiuti e trasporto negli appositi contenitori;

b) operazioni a frequenza settimanale: pulizia pareti/soffitti di tutti i locali con asporto di ragnatele o altre formazioni di sporco, aspirazione polvere e sporco da zerbini e tappeti ingressi.

Si considerano affidati al personale di custodia la piccola manutenzione quale quelle di serramenti ed infissi, delle attrezzature sportive, dell'impiantistica di base elettrica, idraulica e di riscaldamento, delle zone verdi.

4.2.4 - Costi per investimenti su attrezzature

Il locale Bar/Ristorante/Pizzeria prevede investimenti relativi alla dotazione di attrezzature integrative rispetto alla situazione attuale, in quanto la struttura è carente di alcune di esse.

La situazione attuale, come si evince dal *"Verbale di consistenza degli arredi e delle attrezzature all'interno della struttura comunale –Impianti sportivi G.Falcone"* redatto in data 25.05.2020, è la seguente:

AMBIENTE SALA:

- N.8 tavoli in legno di forma quadrata, allungabili, colore noce;
- N. 24 sedie in legno con seduta in paglia;
- N.1 mobile credenza in stile arte povera colore rovere scuro;
- N. 1 Pianoforte a muro Astor;
- N. 1 vetrinetta calda inox Izzo;
- N.1 impastatrice GR;
- N.1 congelatore verticale;
- N.1 griglia inox da cucina;
- N.1 friggitrice inox da cucina a due cestelli Marier;
- N.1 cucina inox a 6 fuochi;
- N.1 lavastoviglie inox da cucina Marier;
- N.1 lavabo inox da cucina a 2 vasche;
- N.2 tavolo inox da lavoro lunghezza m.2;
- N.1 cappa sospesa inox m. 2,00x 2,50 completa di motore ed aspiratore;
- N.1 vetrinetta frigo verticale Becks;
- Drappi e tendaggi di colore rosso (ml. 10,00 x h, 1,50);
- Camino in pietra leccese;

- N.1 bancone bar in muratura rivestito con mattoni tipo "split" completo di:
 - Frigo basso da banco a 3 ante inox;
 - Retrobanco basso in legno chiaro a 8 ante.

AMBIENTE CUCINA:

- N.1 pensile in "nobilato" ad un'anta di colore rovere;
- N.3 pensile in "nobilato" a due ante di colore rovere;
- N.1 tavolo preparazione pizze, con piano in marmo e 5 cassetti inox;
- N.1 ceppo in legno da macelleria montato su cavalletto.

L'Amministrazione, in tal senso, prevede che vengano effettuati annualmente degli investimenti per la sostituzione e/o manutenzione delle attrezzature esistenti; si prevede un investimento di importo stimato pari a circa **€ 10.000,00**.

4.2.5 - Costi Generali

Vengono previsti, sulla base di analisi di mercato per interventi analoghi, **€ 5.000,00**.

Tale importo prevede costi assicurativi, spese di cancelleria, spese telefoniche, spese di vigilanza, spese di pulizia- giardinaggio, spese di pubblicità ecc.

4.2.6 - Costi per attività di manutenzione ordinaria

Sulla base di interventi simili per ogni anno sono stati stimati costi per **€ 5.000,00**.

Le attività di manutenzione sono di fatto tutte quelle iniziative tese a mantenere in perfetto stato il livello prestazionale dell'infrastruttura.

4.2.7 - Costi per attività di manutenzione straordinaria e spese tecniche

Per la riqualificazione del campo da calcio a 5 e dei relativi locali spogliatoi, riqualificazione dei campi da tennis, adeguamento e riqualificazione energetica dell'impianto di illuminazione a servizio delle attività sportive, riqualificazione e risanamento statico del locale pizzeria in modo tale da rendere maggiormente fruibili gli immobili del Centro Sportivo Comunale è stato previsto un intervento iniziale quantificato in **€ 113'168,56** a cui occorre aggiungere gli oneri per la sicurezza

quantificabili in **€ 2.000,00** e le spese tecniche per la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza pari a **€ 5.000,00**. Tali spese sono da intendersi al netto dell'IVA.

4.3. - Ipotesi ammortamento finanziario

Si prevede un investimento di **€ 130.000,00**, ipotizzando un piano di ammortamento in 15 anni ad un tasso del 1%.

| Periodo | Capitale residuo | Importo rata | Quota interessi | Quota capitale |
|---------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 0 | 130.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 1 | 129.330,29 € | 778,04 € | 108,33 € | 669,71 € |
| 2 | 128.660,02 € | 778,04 € | 107,78 € | 670,27 € |
| 3 | 127.989,20 € | 778,04 € | 107,22 € | 670,83 € |
| 4 | 127.317,81 € | 778,04 € | 106,66 € | 671,39 € |
| 5 | 126.645,87 € | 778,04 € | 106,10 € | 671,94 € |
| 6 | 125.973,36 € | 778,04 € | 105,54 € | 672,50 € |
| 7 | 125.300,30 € | 778,04 € | 104,98 € | 673,07 € |
| 8 | 124.626,67 € | 778,04 € | 104,42 € | 673,63 € |
| 9 | 123.952,48 € | 778,04 € | 103,86 € | 674,19 € |
| 10 | 123.277,73 € | 778,04 € | 103,29 € | 674,75 € |
| 11 | 122.602,42 € | 778,04 € | 102,73 € | 675,31 € |
| 12 | 121.926,55 € | 778,04 € | 102,17 € | 675,87 € |
| 13 | 121.250,11 € | 778,04 € | 101,61 € | 676,44 € |
| 14 | 120.573,11 € | 778,04 € | 101,04 € | 677,00 € |
| 15 | 119.895,55 € | 778,04 € | 100,48 € | 677,57 € |
| 16 | 119.217,42 € | 778,04 € | 99,91 € | 678,13 € |
| 17 | 118.538,72 € | 778,04 € | 99,35 € | 678,70 € |
| 18 | 117.859,46 € | 778,04 € | 98,78 € | 679,26 € |
| 19 | 117.179,63 € | 778,04 € | 98,22 € | 679,83 € |
| 20 | 116.499,24 € | 778,04 € | 97,65 € | 680,39 € |
| 21 | 115.818,28 € | 778,04 € | 97,08 € | 680,96 € |
| 22 | 115.136,75 € | 778,04 € | 96,52 € | 681,53 € |
| 23 | 114.454,66 € | 778,04 € | 95,95 € | 682,10 € |
| 24 | 113.771,99 € | 778,04 € | 95,38 € | 682,66 € |
| 25 | 113.088,76 € | 778,04 € | 94,81 € | 683,23 € |
| 26 | 112.404,96 € | 778,04 € | 94,24 € | 683,80 € |
| 27 | 111.720,59 € | 778,04 € | 93,67 € | 684,37 € |
| 28 | 111.035,64 € | 778,04 € | 93,10 € | 684,94 € |
| 29 | 110.350,13 € | 778,04 € | 92,53 € | 685,51 € |
| 30 | 109.664,05 € | 778,04 € | 91,96 € | 686,08 € |
| 31 | 108.977,39 € | 778,04 € | 91,39 € | 686,66 € |
| 32 | 108.290,16 € | 778,04 € | 90,81 € | 687,23 € |
| 33 | 107.602,36 € | 778,04 € | 90,24 € | 687,80 € |
| 34 | 106.913,99 € | 778,04 € | 89,67 € | 688,37 € |
| 35 | 106.225,04 € | 778,04 € | 89,09 € | 688,95 € |

| Periodo | Capitale residuo | Importo rata | Quota interessi | Quota capitale |
|---------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 36 | 105.535,52 € | 778,04 € | 88,52 € | 689,52 € |
| 37 | 104.845,42 € | 778,04 € | 87,95 € | 690,10 € |
| 38 | 104.154,75 € | 778,04 € | 87,37 € | 690,67 € |
| 39 | 103.463,50 € | 778,04 € | 86,80 € | 691,25 € |
| 40 | 102.771,68 € | 778,04 € | 86,22 € | 691,82 € |
| 41 | 102.079,28 € | 778,04 € | 85,64 € | 692,40 € |
| 42 | 101.386,30 € | 778,04 € | 85,07 € | 692,98 € |
| 43 | 100.692,75 € | 778,04 € | 84,49 € | 693,55 € |
| 44 | 99.998,61 € | 778,04 € | 83,91 € | 694,13 € |
| 45 | 99.303,90 € | 778,04 € | 83,33 € | 694,71 € |
| 46 | 98.608,61 € | 778,04 € | 82,75 € | 695,29 € |
| 47 | 97.912,74 € | 778,04 € | 82,17 € | 695,87 € |
| 48 | 97.216,30 € | 778,04 € | 81,59 € | 696,45 € |
| 49 | 96.519,27 € | 778,04 € | 81,01 € | 697,03 € |
| 50 | 95.821,66 € | 778,04 € | 80,43 € | 697,61 € |
| 51 | 95.123,46 € | 778,04 € | 79,85 € | 698,19 € |
| 52 | 94.424,69 € | 778,04 € | 79,27 € | 698,77 € |
| 53 | 93.725,34 € | 778,04 € | 78,69 € | 699,36 € |
| 54 | 93.025,40 € | 778,04 € | 78,10 € | 699,94 € |
| 55 | 92.324,88 € | 778,04 € | 77,52 € | 700,52 € |
| 56 | 91.623,77 € | 778,04 € | 76,94 € | 701,11 € |
| 57 | 90.922,08 € | 778,04 € | 76,35 € | 701,69 € |
| 58 | 90.219,81 € | 778,04 € | 75,77 € | 702,27 € |
| 59 | 89.516,95 € | 778,04 € | 75,18 € | 702,86 € |
| 60 | 88.813,50 € | 778,04 € | 74,60 € | 703,45 € |
| 61 | 88.109,47 € | 778,04 € | 74,01 € | 704,03 € |
| 62 | 87.404,85 € | 778,04 € | 73,42 € | 704,62 € |
| 63 | 86.699,65 € | 778,04 € | 72,84 € | 705,21 € |
| 64 | 85.993,85 € | 778,04 € | 72,25 € | 705,79 € |
| 65 | 85.287,47 € | 778,04 € | 71,66 € | 706,38 € |
| 66 | 84.580,50 € | 778,04 € | 71,07 € | 706,97 € |
| 67 | 83.872,94 € | 778,04 € | 70,48 € | 707,56 € |
| 68 | 83.164,79 € | 778,04 € | 69,89 € | 708,15 € |
| 69 | 82.456,05 € | 778,04 € | 69,30 € | 708,74 € |
| 70 | 81.746,72 € | 778,04 € | 68,71 € | 709,33 € |
| 71 | 81.036,80 € | 778,04 € | 68,12 € | 709,92 € |
| 72 | 80.326,29 € | 778,04 € | 67,53 € | 710,51 € |
| 73 | 79.615,19 € | 778,04 € | 66,94 € | 711,10 € |
| 74 | 78.903,49 € | 778,04 € | 66,35 € | 711,70 € |
| 75 | 78.191,20 € | 778,04 € | 65,75 € | 712,29 € |

| Periodo | Capitale residuo | Importo rata | Quota interessi | Quota capitale |
|---------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 76 | 77.478,32 € | 778,04 € | 65,16 € | 712,88 € |
| 77 | 76.764,84 € | 778,04 € | 64,57 € | 713,48 € |
| 78 | 76.050,77 € | 778,04 € | 63,97 € | 714,07 € |
| 79 | 75.336,10 € | 778,04 € | 63,38 € | 714,67 € |
| 80 | 74.620,84 € | 778,04 € | 62,78 € | 715,26 € |
| 81 | 73.904,98 € | 778,04 € | 62,18 € | 715,86 € |
| 82 | 73.188,52 € | 778,04 € | 61,59 € | 716,46 € |
| 83 | 72.471,47 € | 778,04 € | 60,99 € | 717,05 € |
| 84 | 71.753,82 € | 778,04 € | 60,39 € | 717,65 € |
| 85 | 71.035,57 € | 778,04 € | 59,79 € | 718,25 € |
| 86 | 70.316,73 € | 778,04 € | 59,20 € | 718,85 € |
| 87 | 69.597,28 € | 778,04 € | 58,60 € | 719,45 € |
| 88 | 68.877,24 € | 778,04 € | 57,99 € | 720,05 € |
| 89 | 68.156,59 € | 778,04 € | 57,40 € | 720,65 € |
| 90 | 67.435,34 € | 778,04 € | 56,80 € | 721,25 € |
| 91 | 66.713,50 € | 778,04 € | 56,20 € | 721,85 € |
| 92 | 65.991,05 € | 778,04 € | 55,59 € | 722,45 € |
| 93 | 65.267,99 € | 778,04 € | 54,99 € | 723,05 € |
| 94 | 64.544,35 € | 778,04 € | 54,39 € | 723,65 € |
| 95 | 63.820,09 € | 778,04 € | 53,79 € | 724,26 € |
| 96 | 63.095,23 € | 778,04 € | 53,18 € | 724,86 € |
| 97 | 62.369,77 € | 778,04 € | 52,58 € | 725,46 € |
| 98 | 61.643,70 € | 778,04 € | 51,97 € | 726,07 € |
| 99 | 60.917,03 € | 778,04 € | 51,37 € | 726,67 € |
| 100 | 60.189,75 € | 778,04 € | 50,76 € | 727,28 € |
| 101 | 59.461,86 € | 778,04 € | 50,16 € | 727,88 € |
| 102 | 58.733,37 € | 778,04 € | 49,55 € | 728,49 € |
| 103 | 58.004,27 € | 778,04 € | 48,94 € | 729,10 € |
| 104 | 57.274,57 € | 778,04 € | 48,34 € | 729,71 € |
| 105 | 56.544,25 € | 778,04 € | 47,73 € | 730,31 € |
| 106 | 55.813,33 € | 778,04 € | 47,12 € | 730,92 € |
| 107 | 55.081,80 € | 778,04 € | 46,51 € | 731,53 € |
| 108 | 54.349,66 € | 778,04 € | 45,90 € | 732,14 € |
| 109 | 53.616,91 € | 778,04 € | 45,29 € | 732,75 € |
| 110 | 52.883,54 € | 778,04 € | 44,68 € | 733,36 € |
| 111 | 52.149,57 € | 778,04 € | 44,07 € | 733,97 € |
| 112 | 51.414,99 € | 778,04 € | 43,46 € | 734,58 € |
| 113 | 50.679,79 € | 778,04 € | 42,85 € | 735,20 € |
| 114 | 49.943,98 € | 778,04 € | 42,23 € | 735,81 € |
| 115 | 49.207,56 € | 778,04 € | 41,62 € | 736,42 € |

| Periodo | Capitale residuo | Importo rata | Quota interessi | Quota capitale |
|---------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 116 | 48.470,52 € | 778,04 € | 41,01 € | 737,04 € |
| 117 | 47.732,87 € | 778,04 € | 40,39 € | 737,65 € |
| 118 | 46.994,60 € | 778,04 € | 39,78 € | 738,27 € |
| 119 | 46.255,72 € | 778,04 € | 39,16 € | 738,88 € |
| 120 | 45.516,23 € | 778,04 € | 38,55 € | 739,50 € |
| 121 | 44.776,11 € | 778,04 € | 37,93 € | 740,11 € |
| 122 | 44.035,38 € | 778,04 € | 37,31 € | 740,73 € |
| 123 | 43.294,04 € | 778,04 € | 36,70 € | 741,35 € |
| 124 | 42.552,07 € | 778,04 € | 36,08 € | 741,96 € |
| 125 | 41.809,49 € | 778,04 € | 35,46 € | 742,58 € |
| 126 | 41.066,29 € | 778,04 € | 34,84 € | 743,20 € |
| 127 | 40.322,47 € | 778,04 € | 34,22 € | 743,82 € |
| 128 | 39.578,03 € | 778,04 € | 33,60 € | 744,44 € |
| 129 | 38.832,97 € | 778,04 € | 32,98 € | 745,06 € |
| 130 | 38.087,28 € | 778,04 € | 32,36 € | 745,68 € |
| 131 | 37.340,98 € | 778,04 € | 31,74 € | 746,30 € |
| 132 | 36.594,05 € | 778,04 € | 31,12 € | 746,93 € |
| 133 | 35.846,51 € | 778,04 € | 30,50 € | 747,55 € |
| 134 | 35.098,34 € | 778,04 € | 29,87 € | 748,17 € |
| 135 | 34.349,54 € | 778,04 € | 29,25 € | 748,79 € |
| 136 | 33.600,12 € | 778,04 € | 28,62 € | 749,42 € |
| 137 | 32.850,08 € | 778,04 € | 28,00 € | 750,04 € |
| 138 | 32.099,41 € | 778,04 € | 27,38 € | 750,67 € |
| 139 | 31.348,12 € | 778,04 € | 26,75 € | 751,29 € |
| 140 | 30.596,20 € | 778,04 € | 26,12 € | 751,92 € |
| 141 | 29.843,65 € | 778,04 € | 25,50 € | 752,55 € |
| 142 | 29.090,48 € | 778,04 € | 24,87 € | 753,17 € |
| 143 | 28.336,68 € | 778,04 € | 24,24 € | 753,80 € |
| 144 | 27.582,25 € | 778,04 € | 23,61 € | 754,43 € |
| 145 | 26.827,19 € | 778,04 € | 22,99 € | 755,06 € |
| 146 | 26.071,51 € | 778,04 € | 22,36 € | 755,69 € |
| 147 | 25.315,19 € | 778,04 € | 21,73 € | 756,32 € |
| 148 | 24.558,24 € | 778,04 € | 21,10 € | 756,95 € |
| 149 | 23.800,67 € | 778,04 € | 20,47 € | 757,58 € |
| 150 | 23.042,46 € | 778,04 € | 19,83 € | 758,21 € |
| 151 | 22.283,62 € | 778,04 € | 19,20 € | 758,84 € |
| 152 | 21.524,14 € | 778,04 € | 18,57 € | 759,47 € |
| 153 | 20.764,04 € | 778,04 € | 17,94 € | 760,11 € |
| 154 | 20.003,30 € | 778,04 € | 17,30 € | 760,74 € |
| 155 | 19.241,92 € | 778,04 € | 16,67 € | 761,37 € |

| Periodo | Capitale residuo | Importo rata | Quota interessi | Quota capitale |
|---------|------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 156 | 18.479,92 € | 778,04 € | 16,03 € | 762,01 € |
| 157 | 17.717,27 € | 778,04 € | 15,40 € | 762,64 € |
| 158 | 16.953,99 € | 778,04 € | 14,76 € | 763,28 € |
| 159 | 16.190,08 € | 778,04 € | 14,13 € | 763,91 € |
| 160 | 15.425,53 € | 778,04 € | 13,49 € | 764,55 € |
| 161 | 14.660,34 € | 778,04 € | 12,85 € | 765,19 € |
| 162 | 13.894,51 € | 778,04 € | 12,22 € | 765,83 € |
| 163 | 13.128,05 € | 778,04 € | 11,58 € | 766,46 € |
| 164 | 12.360,95 € | 778,04 € | 10,94 € | 767,10 € |
| 165 | 11.593,20 € | 778,04 € | 10,30 € | 767,74 € |
| 166 | 10.824,82 € | 778,04 € | 9,66 € | 768,38 € |
| 167 | 10.055,80 € | 778,04 € | 9,02 € | 769,02 € |
| 168 | 9.286,14 € | 778,04 € | 8,38 € | 769,66 € |
| 169 | 8.515,83 € | 778,04 € | 7,74 € | 770,30 € |
| 170 | 7.744,89 € | 778,04 € | 7,10 € | 770,95 € |
| 171 | 6.973,30 € | 778,04 € | 6,45 € | 771,59 € |
| 172 | 6.201,07 € | 778,04 € | 5,81 € | 772,23 € |
| 173 | 5.428,19 € | 778,04 € | 5,17 € | 772,88 € |
| 174 | 4.654,67 € | 778,04 € | 4,52 € | 773,52 € |
| 175 | 3.880,51 € | 778,04 € | 3,88 € | 774,16 € |
| 176 | 3.105,70 € | 778,04 € | 3,23 € | 774,81 € |
| 177 | 2.330,24 € | 778,04 € | 2,59 € | 775,45 € |
| 178 | 1.554,14 € | 778,04 € | 1,94 € | 776,10 € |
| 179 | 777,40 € | 778,04 € | 1,30 € | 776,75 € |
| 180 | 0,00 € | 778,04 € | 0,65 € | 777,40 € |

Capitale: **€ 130.000,00**

Modalità di Restituzione: **180 rate (mensili)**

Importo di ogni singola Rata: **€ 778,04**

Interessi complessivi calcolati: **€ 10.047,71**

Importo totale da restituire (capitale + interessi): **€ 140.047,71**

5) ECONOMICS DEL PROGETTO

[illegible]

6) CONCLUSIONI

Il modello concessorio per la gestione del centro sportivo, come sopra elaborato, ha significatività laddove i flussi monetari previsti al momento di partenza dell'operazione, siano in grado di assolvere al debito assunto per l'implementazione dell'operazione stessa, di pagare i fattori di produzione e di creare una redditività per gli investitori.

I flussi di cassa calcolati nel piano sulla base delle ipotesi gestionali di cui in precedenza, risultano essere nel complesso positivi.

Il piano economico finanziario presenta, altresì, un Margine Operativo Lordo – MOL positivo pari ad € 46.440,00 ed un Reddito Operativo Lordo di € 37.103,49 annuo.

Il MOL è un indicatore di redditività che esprime il reddito conseguito da un'attività relativamente alla sola gestione caratteristica. Dal MOL vengono quindi esclusi gli interessi attivi e passivi (gestione finanziaria), le tasse (gestione fiscale) e tutte le voci di costo e ricavo a cui non corrisponde una manifestazione finanziaria. Pertanto, per una buona gestione va considerato che il MOL, oltre ad essere positivo, deve rappresentare un margine in grado di coprire questi costi.

Dalla simulazione di cui in precedenza si conclude che a seguito delle ipotesi gestionali formulate risulta necessario un contributo economico finanziario da parte dell'ente in c/gestione, come ipotizzato (compartecipazione alle utenze delle strutture sportive), al fine di calmierare le tariffe agli utenti e promuovere l'attività sportiva oltre che aggregativa.

In tale prospettiva la gestione dell'attività risulta sostenibile economicamente e finanziariamente, coprendo anche gli investimenti previsti inizialmente

Dalla simulazione di cui in precedenza si conclude che a seguito delle ipotesi gestionali formulate risulta necessario un contributo economico finanziario da parte dell'ente in c/gestione, come ipotizzato (compartecipazione alle utenze delle strutture sportive), al fine di calmierare le tariffe agli utenti e promuovere l'attività sportiva oltre che aggregativa.

In tale prospettiva la gestione dell'attività risulta sostenibile economicamente e finanziariamente, coprendo anche gli investimenti previsti inizialmente.