

PROPOSTA DI FINANZA DI CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE E
GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO “BIKE TRAIL CENTER” NEL COMUNE
DI ANDALO (TN)

ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 28 della L.P. 2 del 2016 e agli artt. 164 e s.s. del D.Lgs. n. 50 del 2016

Andalo Gestioni S.R.L.

con sede in Andalo, Viale del Parco n. 1

(C.F. 0221418022)

Piano economico
e finanziario - BOZZA

Sommario

1. Oggetto dell'intervento e valore della concessione	3
2. Area interessata e requisiti minimi	4
3. Analisi quantitativa-monetaria per lo sviluppo delle previsioni economico-finanziarie dell'impresa	5
4. Investimenti	6
5. Contributi pubblici.....	7
6. Costi di gestione	7
7. Schema economico e finanziario e ipotesi di copertura dell'operazione	9
8. Piano economico e finanziario	9
9. Dinamica dei flussi di cassa	15
10. Indicatori economici e finanziari del progetto	17
11. Conclusioni e valutazioni complessive del progetto	19

PREMESSA

Il presente documento rappresenta il piano economico e finanziario riguardante la concessione (ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 28 della L.P. 2 del 2016 e agli artt. 164 e s.s. del D.Lgs. n. 50 del 2016), per la costruzione e la gestione del centro sportivo "Bike Trail Center" nel Comune di Andalo (TN).

Il presente elaborato è stato strutturato secondo le seguenti aree di intervento:

1. parte introduttiva descrittiva dell'idea imprenditoriale alla base del progetto;
2. parte tecnico/operativa che analizza la fattibilità del progetto;
3. parte quantitativa/monetaria che sviluppa le previsioni economico finanziarie del progetto.

L'obiettivo è quello di fornire un quadro complessivo della fattibilità e sostenibilità dell'investimento in tutte le sue articolazioni previste, sia quelle prettamente dedicate a pratiche sportive che quelle connesse al noleggio, riparazione e vendita di biciclette e abbigliamento sportivo.

I dati e le informazioni di base per la costruzione dell'elaborato relativamente all'investimento in strutture sportive, con le relative dinamiche economico/finanziarie ed organizzative, sono state oggetto di un'attenta analisi del contesto locale, mentre i costi di realizzazione delle opere, le tariffe da applicare e i dati riguardanti la gestione si sono basati su quanto emerso dalla "Consultazione preliminare di mercato" svolte dal concedente (Avviso pubblico di data 11 maggio 2018) e da un'analisi comparata di attività analoghe presenti sul territorio.

1. Oggetto dell'intervento e valore della concessione

Realizzazione e gestione di strutture sportive, affinché si prestino ad attività ludico ricreative. Più nello specifico, si prevedono i seguenti interventi:

- realizzazione dell'infrastruttura esterna "Pump Track" e "Skill Area";
- opere edili generali di ristrutturazione e ampliamento della struttura esistente denominata "Centro di aggregazione giovanile";
- installazione impianto termico;
- installazione impianto elettrico;
- realizzazione di servizi sanitari quali bagni e docce;
- allestimento di un'officina attrezzata;
- attrezzature per lavaggio bici e indumenti;
- realizzazione di spazi dedicati a scuola per Mountain Bike e a DPB/Maestri-Guide-Scuola;
- destinazione di parte della struttura ad uso di punto vendita.

I sopraindicati lavori si stima possano essere realizzati entro il mese di aprile 2019. Ad ogni modo, la durata prevista della concessione di gestione è pari a 10 anni, decorrenti dal momento in cui la struttura sarà idonea allo svolgimento dell'attività prospettata.

Per quanto concerne il valore totale della concessione presa in considerazione nel presente elaborato, sulla base delle stime e assunzioni sotto dettagliate, lo stesso si ritiene ammontare ad Euro 2.997.044.- e calcolato come sommatoria dei ricavi al netto IVA stimati tramite il presente Piano e considerando il

valore delle forniture e dei servizi messi a disposizione dal concedente, in attuazione dell'art. 8 della Direttiva europea 2014/23/UE.

2. Area interessata e requisiti minimi

Il Bike Trail Center si inserirebbe nell'area contraddistinta catastalmente dalla P.ed. 729 e P.f. 2706, situate nel comune di Andalo (TN).

Sotto il profilo urbanistico, nell'ambito del PRG del Comune di Andalo, l'area è collocata in Zona F2.1 "Area per impianti sportivi pt di progetto" (di cui all'art. 57 delle N.T.A.). Questa in parte ricade in area G1 "Tutela paesaggistico ambientale".

L'area è di proprietà del Comune di Andalo ed è nella disponibilità di Andalo Gestioni in virtù del contratto di Affitto d'Azienda Rep. 900 del 20/07/2016 e Contratto di Servizio Rep. 898 del 18/07/2016, debitamente registrati.

Il presente PEF inerisce la concessione di costruzione e gestione della struttura sportiva che si verrà a realizzare a seguito degli investimenti di cui al punto precedente. La progettazione esecutiva dei lavori è stata realizzata a cura del concedente. L'attività di realizzazione del Bike Trail Center avrà ad oggetto gli elementi di cui al precedente paragrafo n. 1 sulla base del progetto esecutivo predisposto da Andalo Gestioni.

L'attività di gestione, anche alla luce di quanto emerso nella "Consultazione preliminare di mercato" svolta dal concedente in data 11 maggio 2018, dovrà assicurare i seguenti requisiti:

- apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'impianto nella sua complessità;
- dotazione minima di biciclette di seguito indicata, destinata al noleggio, di "età" media inferiore a 18 mesi. Il valore di detta dotazione è stimato nell'importo di Euro 50.000 e comprende:
 - n. 6 biciclette elettriche;
 - n. 20 biciclette front, di cui almeno la metà per bambini;
 - n. 6 fat bike;
 - n. 6 biciclette tipologia Trail, All-Mountain, Enduro, biammorizzatore minimo 130mm di escursione;
 - n. 1 trail gator;
 - n. 3 seggiolini bimbo;
 - adeguata disponibilità di caschi, lucchetti, navigatori, faretto e attrezzatura complementare, sulla base di quanto indicato all'interno dei documenti di gara;
 - adeguata disponibilità di ricambi, sulla base di quanto indicato all'interno dei documenti di gara.
- partnership con Dolomiti Paganella Bike;
- spazi riservati di brandizzazione e collaborazione con marchi che supporteranno il DPB;
- una apertura minima di 150 giorni durante il periodo estivo;
- l'organizzazione di gare e manifestazioni con mountain bike, nell'ambito del progetto Dolomiti Paganella Bike;
- manutenzione ordinaria riferita al servizio di gestione nella sua totalità;
- gestione del punto vendita.

3. Analisi quantitativa-monetaria per lo sviluppo delle previsioni economico-finanziarie dell'impresa

Come precedentemente accennato, i dati posti alla base di questa analisi traggono fondamento da comparazioni con realtà attive sul mercato di riferimento, analisi di tariffari mediamente attuati e dati statistici riferibili al Comune di Andalo.

Tabella 1 - Tariffe applicate (IVA inclusa)

BIKE TRAIL CENTER	Tariffa giornaliera al pubblico	
Noleggi Mtb enduro	€	60,00
Noleggi e-Mtb front	€	45,00
Noleggi e-Mtb full	€	55,00
Noleggi Mtb kids	€	25,00
Noleggi protezioni varie	€	15,00
Servizio officina (euro all'ora)	€	40,00
Tour, lezioni, guide (euro all'ora)	€	30,00

Si è ipotizzato che le tariffe potranno subire variazioni annuali in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie e delle imprese in seguito a richiesta del concessionario e previa approvazione di Andalo Gestioni S.R.L..

Scorporando l'IVA dalle tariffe indicate nella tabella precedente, si sono stimati i presunti valori di ricavo derivante dall'applicazione del piano di gestione, sulla base dei dati ricavati dalla "Consultazione preliminare di mercato" e da quanto osservabile in attività operative analoghe.

Al fine di consentire una maggior comprensione degli importi assunti nel presente Piano Economico Finanziario, in allegato viene fornita Nota Metodologica relativa alle modalità di reperimento dei dati e di elaborazione degli stessi, sulla base delle quali risultano le stime qui riportate.

Tabella 2 - Previsione dei ricavi medi annui (al netto IVA)

Fonte di ricavo	Importo annuo	
Ricavi da noleggi Mtb enduro	€	13.524,59
Ricavi da noleggi e-Mtb front	€	18.442,62
Ricavi da noleggi e-Mtb full	€	12.397,54
Ricavi da noleggi Mtb kids	€	7.684,43
Ricavi da noleggi protezioni varie	€	7.377,05
Ricavi servizio officina	€	49.180,33
Ricavi da tour, lezioni	€	12.295,08
Vendita prodotti	€	150.000,00
Totale Valore della Produzione	€	270.901,64

Nella tabella sopra riportata viene fornita una stima della composizione standard del valore della produzione. Per quanto concerne il primo esercizio, ai ricavi indicati è stata operata una riduzione prudenziale che tiene in considerazione l'apertura tardiva del centro (a causa dell'ultimazione dei lavori, prevista per il mese di aprile 2019) e del minor afflusso di clientela che il primo esercizio potrebbe comportare (attività non pienamente conosciuta). Tale riduzione è stata stimata al 20%.

Per quanto concerne lo sviluppo dell'andamento dei ricavi nel corso della concessione, si è previsto un aumento del 2% annuo, riferibile sia all'inflazione dei prezzi che all'incremento di clientela.

4. Investimenti

La presente proposta prevede, come accennato in precedenza, la realizzazione di una serie di investimenti, a carico del concessionario, tali da rendere il centro sportivo funzionale ed adeguato all'attività programmata.

Il completamento dei lavori necessari è ipotizzato per fine aprile 2019, e si compone delle voci riportate nella seguente tabella, comprensive dei relativi importi.

Tabella 3 - Voci d'investimento con relativi costi stimati

Descrizione	Costo
Direzione lavori	€ 8.400,00
Pump Track e Skill Area	€ 40.800,00
Opere edili	€ 72.225,00
Impianto termico	€ 21.600,00
Impianto elettrico	€ 22.000,00
Costi della sicurezza	€ 2.900,00
Attrezzature e arredi	€ 79.030,00
Totale investimenti programmati	€ 246.955,00

La voce opere edili è comprensiva delle lavorazioni necessarie per avviare la funzionalità economica della struttura già presente, con esclusione della parte di impiantistica che è stata considerata come una voce a parte.

La voce attrezzature e arredi è prevalentemente riferibile all'allestimento dell'officina per biciclette, ricomprendendo gli utensili e i macchinari necessari allo svolgimento delle operazioni meccaniche e di manutenzione.

È stato contestualmente redatto il piano di ammortamento dei vari cespiti, calcolato sulla base della vita utile stimata e considerando l'aliquota ridotta per il primo esercizio di entrata in funzione del bene.

5. Contributi pubblici

L'art. 165 del Codice degli Appalti, al comma 2, prevede l'obbligo di individuare puntualmente quelli che saranno i contributi pubblici messi a disposizione del concessionario, siano essi diretti o indiretti. Questo al fine di dare distinzione tra contratto di concessione e contratto d'appalto, con lo scopo di allocare correttamente rischi e benefici tra concedente e concessionario.

In particolare, la norma specifica che ogni qualvolta i contributi pubblici erogati per un determinato progetto superino il 49% del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari, l'investimento debba essere assoggettato alla disciplina degli appalti. Di seguito viene quindi fornita evidenza degli importi di riferimento adottati ai fini del calcolo dell'incidenza dei contributi pubblici.

Calcolo limite 49% ex. art. 165 co. 2 D.Lgs. 50/2016	
Investimenti complessivi	€ 246.955,00
Oneri finanziari	€ 34.101,95
TOTALE COSTO DELL'INVESTIMENTO	€ 281.056,95
Contributi pubblici diretti	€ -
Diritti di godimento su beni immobili	€ 83.920,39
Garanzie pubbliche	€ 1.007,04
Altri meccanismi di finanziamento	€ -
Totale	€ 84.927,44
Contributi pubblici sul costo totale dell'investimento	30,22%

Come emerge dal calcolo sopra riportato, il valore totale dei contributi pubblici messi a disposizione del concessionario non superano il limite del 49%. Di conseguenza, il progetto in esame risulta assoggettato alla disciplina della concessione, come prospettato nel presente Piano.

6. Costi di gestione

Analogamente a quanto fatto per i ricavi, sono state effettuate delle stime sui costi di gestione operativi del progetto in esame, prendendo come riferimento i dati presenti nella "Consultazione preliminare di mercato" sopra citata e quanto osservato nell'analisi comparata di attività analoghe presenti sul territorio, elaborati in modo da meglio rappresentare la situazione oggetto della presente analisi. Sono state altresì assunte elaborazioni prospettiche forniteci da fornitori e centri elaborazione dati.

Tabella 4 - Dettaglio dei costi operativi con relativi importi stimati

Voce di costo	Importo annuo
Assicurazioni	€ 5.000,00
Utenze (acqua+energia)	€ 3.264,00
Servizi vari di terzi (guide, lezioni, etc)	€ 9.836,07
Acquisto prodotti di consumo, vari e minuti	€ 120.000,00
Costo manutenzioni complessive	€ 16.923,00
Costo spese commerciali/marketing	€ 1.000,00
Altre imposte e tasse	€ 2.000,00
Costi gestione stampati e informatica	€ 2.500,00
Altri oneri finanziari (solo per accensione mutuo)	€ 1.875,00
Oneri diversi gestione/amministrazione	€ 6.502,00
Spese diverse	€ 6.490,30
Costi per consulenze	€ 3.000,00
Ammortamenti	€ 19.889,50
Costo personale dipendente	€ 51.986,34
Totale costi della produzione	€ 250.266,21

Anche in questo caso, per quanto concerne i costi variabili, sono state effettuate delle rettifiche in diminuzione per il primo esercizio. Il costo dovuto agli ammortamenti, come previsto dai principi contabili, è stato ridotto al 50% per il primo anno.

Il costo del personale è stato calcolato sulla base di elaborazioni forniteci da due diversi centri di elaborazione paghe, che tengono in considerazione le fasce retributive verosimilmente applicabili nel progetto qui esaminato, nonché i relativi adempimenti fiscali e previdenziali, rapportati per i presumibili giorni lavorativi degli addetti.

Sono stati altresì previsti degli incrementi annuali dovuti all'inflazione, sempre nella misura del 2%, per tutti quei costi fortemente dipendenti dal mercato.

Per un maggiore approfondimento, si rimanda al documento in allegato.

7. Schema economico e finanziario e ipotesi di copertura dell'operazione

Nel valutare la buona riuscita di un progetto come quello in esame, occorre tener conto della sua fattibilità economica e finanziaria, oltre che quella tecnica.

Per questo motivo risulta fondamentale la predisposizione di un business plan prospettico sulla durata della concessione, che vada ad indagare sia le componenti prettamente economiche, sia i flussi di liquidità generati dalla gestione, oltre che al fabbisogno finanziario richiesto.

Si è quindi provveduto ad esaminare una serie di fattori che possono concretamente incidere sui risultati economici prospettici, considerando vari costi accessori e prevedendo fonti di finanziamento adeguate a supporto del progetto.

Per quanto riguarda la struttura finanziaria dell'iniziativa, si è ipotizzato un completo ricorso a capitale di debito, e più nello specifico all'accensione di un mutuo presso istituti di credito per Euro 250.000.

Per quanto concerne il mutuo, è stato ipotizzato un contratto di durata analoga a quella della concessione (10 anni), con pagamento delle rate su base semestrale e con un tasso di interesse annuo stimato nella misura del 2,50%.

8. Piano economico e finanziario

Tramite il piano economico e finanziario si vuole verificare la redditività attesa dell'investimento, il fabbisogno finanziario del progetto e la capacità di far fronte alle obbligazioni assunte.

Il piano economico e finanziario è uno strumento fondamentale per giudicare la convenienza economica di un investimento, raggruppando e connettendo tra loro una molteplicità di dati, alcuni dei quali già esaminati nel presente elaborato: entità degli investimenti, ricavi operativi, costi di gestione, ammortamenti, imposte e fonti di copertura.

Obiettivo ultimo del piano economico finanziario è quello di dimostrare la sussistenza dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento, e più nello specifico lo stesso deve mettere in evidenza:

- che il flusso attualizzato dei ricavi sia almeno sufficiente per la realizzazione dell'impianto e per la gestione del servizio;
- che i flussi di cassa generati consentano di far fronte agli esborsi monetari connessi alla realizzazione e al funzionamento dell'impianto.

Per il raggiungimento di questo scopo risulta necessaria la preventiva redazione del conto economico e dello stato patrimoniale previsionale.

Viene di seguito riportato lo sviluppo del conto economico previsionale nell'arco dei 10 anni di durata della concessione. Nel prospetto si può osservare quanto detto in precedenza relativamente alle correzioni apportate al primo esercizio sui ricavi, sui costi prettamente variabili e sugli ammortamenti.

Viene contestualmente fornita la percentuale di incidenza di ogni voce del conto economico sul totale dei ricavi.

Il costo delle utenze è stato stimato sulla base dei tariffari medi di mercato e su consumi ponderati in virtù della particolare tipologia di attività. Le imposte dirette sono state stimate sulla base delle aliquote vigenti (24% IRES e 2,68% IRAP per la provincia di Trento) e sono state inoltre prudenzialmente previste voci di costo generiche (Spese diverse, Oneri diversi di gestione).

Per quanto riguarda lo stato patrimoniale, tra le varie voci sono stati ipotizzati dei debiti nei confronti dei fornitori che derivano, come da prassi commerciale, da dilazioni nei pagamenti sulla fornitura dei beni di consumo. Non sono invece stati previsti crediti, essendo l'attività svolta nei confronti di consumatori finali ai quali è richiesto l'adempimento immediato.

Per quanto riguarda il patrimonio netto, si è ipotizzato l'integrale rinvio degli utili a nuovo, in un'ottica di autofinanziamento. Le immobilizzazioni sono iscritte al netto del relativo fondo ammortamento e i debiti nei confronti delle banche per il mutuo concesso diminuiscono contestualmente al pagamento delle rate previste, analogamente a quanto previsto dal piano d'ammortamento. Infine, la voce "disponibilità liquide" è stata determinata per differenza tra il totale delle poste attive e il totale delle poste passive.

Tabella 3 - Conto economico prospettico anni 2019 – 2023

CONTO ECONOMICO										
	2019		2020		2021		2022		2023	
Ricavi Bike Trial	216.721		276.320		281.846		287.483		293.233	
Valore della Produzione	216.721	100%	276.320	100%	281.846	100%	287.483	100%	293.233	100%
Acquisto prodotti di consumo, vari e minuti	96.000	44%	122.400	44%	124.848	44%	127.345	44%	129.892	44%
Costo licenze e stampati	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%
Costo utenze	3.264	2%	3.346	1%	3.429	1%	3.515	1%	3.603	1%
Manutenzioni/riparazioni struttura	16.923	8%	17.161	6%	17.403	6%	17.650	6%	17.903	6%
Spese diverse	6.490	3%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%
Assicurazioni	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%
Servizi vari di terzi (guide, lezioni, etc)	7.869	4%	10.033	4%	10.233	4%	10.438	4%	10.647	4%
Commerciali/marketing	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%
Spese accensione mutuo	1.875	1%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Personale dipendente	51.986	24%	51.986	19%	51.986	18%	51.986	18%	51.986	18%
Costi consulenze	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%
Altre imposte e tasse	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%
Oneri diversi gestione/amm.ne	6.502	3%	8.290	3%	8.455	3%	8.624	3%	8.797	3%
Totale costi operativi	204.409	94%	231.715	84%	234.856	83%	238.059	83%	241.328	82%
EBITDA	12.312	6%	44.605	16%	46.991	17%	49.424	17%	51.905	18%
Ammortamenti	9.945	5%	19.890	7%	19.890	7%	19.890	7%	19.890	7%
EBIT	2.367	1%	24.715	9%	27.101	10%	29.534	10%	32.016	11%
Oneri finanziari su mutui	6.111	3%	5.551	2%	4.975	2%	4.386	2%	3.782	1%
Risultato Ante Imposte	- 3.744	-2%	19.165	7%	22.126	8%	25.148	9%	28.234	10%
Imposte dell'esercizio	342		5.541		6.315		7.106		7.913	
Risultato Netto	- 4.086	-2%	13.624	5%	15.810	6%	18.042	6%	20.321	7%

Tabella 4 - Conto economico prospettico anni 2024 - 2028

CONTO ECONOMICO										
	2024		2025		2026		2027		2028	
Ricavi Bike Trial	299.097		305.079		311.181		317.404		323.753	
Valore della Produzione	299.097	100%	305.079	100%	311.181	100%	317.404	100%	323.753	100%
Acquisto prodotti di consumo, vari e minuti	132.490	44%	135.139	44%	137.842	44%	140.599	44%	143.411	44%
Costo licenze e stampati	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%	2.500	1%
Costo utenze	3.693	1%	3.785	1%	3.880	1%	3.977	1%	4.076	1%
Manutenzioni/riparazioni struttura	18.160	6%	18.422	6%	18.690	6%	18.963	6%	19.242	6%
Spese diverse	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%
Assicurazioni	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%	5.000	2%
Servizi vari di terzi (guide, lezioni, etc)	10.860	4%	11.077	4%	11.299	4%	11.525	4%	11.755	4%
Commerciali/marketing	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%	1.000	0%
Spese accensione mutuo	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Personale dipendente	51.986	17%	51.986	17%	51.986	17%	51.986	16%	51.986	16%
Costi consulenze	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%	3.000	1%
Altre imposte e tasse	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%	2.000	1%
Oneri diversi gestione/amm.ne	8.973	3%	9.152	3%	9.335	3%	9.522	3%	9.713	3%
Totale costi operativi	244.662	82%	248.063	81%	251.533	81%	255.072	80%	258.683	80%
EBITDA	54.436	18%	57.016	19%	59.648	19%	62.332	20%	65.069	20%
Ammortamenti	18.760	6%	17.630	6%	17.630	6%	12.690	4%	7.751	2%
EBIT	35.676	12%	39.387	13%	42.019	14%	49.642	16%	57.319	18%
Oneri finanziari su mutui	3.162	1%	2.527	1%	1.876	1%	1.208	0%	524	0%
Risultato Ante Imposte	32.514	11%	36.860	12%	40.143	13%	48.434	15%	56.795	18%
Imposte dell'esercizio	9.038		10.181		11.039		13.233		15.446	
Risultato Netto	23.476	8%	26.679	9%	29.104	9%	35.201	11%	41.349	13%

Tabella 5 - Stato patrimoniale prospettico anni 2019 - 2023

STATO PATRIMONIALE											
	2019		2020		2021		2022		2023		
Immobilizzazioni nette	237.010	95%	217.121	90%	197.231	85%	177.342	78%	157.452	70%	
Attivo circolante											
- Disponibilità liquide	11.957	5%	23.093	10%	35.829	15%	50.218	22%	66.290	30%	
Totale Attivo circolante	11.957	5%	23.093	10%	35.829	15%	50.218	22%	66.290	30%	
TOTALE ATTIVO	248.967	100%	240.214	100%	233.061	100%	227.559	100%	223.742	100%	
Utile/perdite a nuovo			-	4.086	9.538		25.348		43.391		
Utile/perdite dell'esercizio	-	4.086	-2%	13.624	15.810		18.042		20.321		
Patrimonio Netto	-	4.086	-2%	9.538	4%	25.348	11%	43.391	19%	63.712	28%
- Mutui Banche	227.701	91%	204.842	85%	181.407	78%	157.383	69%	132.754	59%	
- Debiti commerciali	25.352	10%	25.834	11%	26.305	11%	26.786	12%	27.276	12%	
Totale Debiti	253.054	102%	230.676	96%	207.712	89%	184.169	81%	160.030	72%	
TOTALE PASSIVO	248.967	100%	240.214	100%	233.061	100%	227.559	100%	223.742	100%	

Tabella 6 - Stato patrimoniale prospettico anni 2024 - 2028

STATO PATRIMONIALE										
	2024		2025		2026		2027		2028	
Immobilizzazioni nette	138.693	62%	121.063	54%	103.434	46%	90.744	39%	82.993	33%
Attivo circolante										
- Disponibilità liquide	83.777	38%	102.713	46%	123.432	54%	144.652	61%	166.408	67%
Totale Attivo circolante	83.777	38%	102.713	46%	123.432	54%	144.652	61%	166.408	67%
TOTALE ATTIVO	222.470	100%	223.776	100%	226.866	100%	235.396	100%	249.401	100%
Utile/perdite a nuovo	63.712		87.188		113.867		142.971		178.172	
Utile/perdite dell'esercizio	23.476		26.679		29.104		35.201		41.349	
Patrimonio Netto	87.188	39%	113.867	51%	142.971	63%	178.172	76%	219.521	88%
- Mutui Banche	107.506	48%	81.623	36%	55.088	24%	27.886	12%	-	0%
- Debiti commerciali	27.776	12%	28.286	13%	28.807	13%	29.338	12%	29.880	12%
Totale Debiti	135.282	61%	109.909	49%	83.895	37%	57.224	24%	29.880	12%
TOTALE PASSIVO	222.470	100%	223.776	100%	226.866	100%	235.396	100%	249.401	100%

9. Dinamica dei flussi di cassa

Grazie al conto economico e allo stato patrimoniale prospettico dei vari esercizi sui quali si sviluppa il progetto è possibile formulare qualche osservazione sulla redditività dell'investimento.

Ad esclusione del primo esercizio, già a partire dal secondo anno la gestione è in grado di generare utili. L'andamento reddituale risulta costante per i successivi esercizi, e l'utile prodotto è da attribuire alla mera gestione caratteristica.

La redditività di un investimento, per quanto possa essere un indicatore importante, non è l'unico aspetto che gli investitori prendono in considerazione nel valutare la convenienza economica di un progetto. Ruolo di prim'ordine è rivestito dalla capacità di generare flussi di cassa, ovvero liquidità disponibile per il rimborso del debito e per la remunerazione dell'eventuale capitale di rischio. Il piano economico finanziario deve quindi dimostrare, innanzitutto, la capacità del cash flow (flusso di cassa) atteso di coprire i costi operativi, il costo dell'indebitamento e i carichi fiscali.

Per operare un'analisi sui flussi di cassa occorre apportare al risultato d'esercizio una serie di rettifiche che tengano in considerazione la natura monetaria (effettiva uscita/entrata di liquidità) o meno dei vari ricavi e costi.

Nello scenario esposto in tale relazione, come accennato in precedenza, si è ipotizzato di coprire gli investimenti attraverso il ricorso a capitale di debito a medio/lungo termine.

Nello schema che segue, partendo dall'EBIT (reddito operativo), viene data evidenza delle rettifiche apportate al fine di giungere alla determinazione del cash flow, scomposto nelle sue diverse accezioni.

Analizzando i flussi di cassa della gestione corrente è immediato notare come l'attività, tramite la sua gestione operativa, produca flussi sufficienti sia per coprire i costi operativi e gli oneri fiscali, sia per rimborsare le obbligazioni finanziarie contratte con i relativi oneri connessi. Residuano flussi di cassa netti a disposizione del concessionario.

Tabella 7 - Prospetto dei flussi di cassa

Calcolo dei flussi operativi	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
+/- EBIT	2.367 €	24.715 €	27.101 €	29.534 €	32.016 €	35.676 €	39.387 €	42.019 €	49.642 €	57.319 €
- Imposte	-342 €	-5.541 €	-6.315 €	-7.106 €	-7.913 €	-9.038 €	-10.181 €	-11.039 €	-13.233 €	-15.446 €
+ Ammortamenti	9.945 €	19.890 €	19.890 €	19.890 €	19.890 €	18.760 €	17.630 €	17.630 €	12.690 €	7.751 €
Flusso di cassa operativo lordo	11.970 €	39.064 €	40.675 €	42.318 €	43.992 €	45.397 €	46.836 €	48.609 €	49.099 €	49.624 €
Variazione CCN	25.352 €	482 €	471 €	481 €	490 €	500 €	510 €	520 €	531 €	542 €
Flusso di cassa della gestione corrente	37.322 €	39.546 €	41.147 €	42.798 €	44.482 €	45.898 €	47.346 €	49.130 €	49.630 €	50.166 €
- Investimenti	-246.955 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Flusso di cassa operativo	-209.633 €	39.546 €	41.147 €	42.798 €	44.482 €	45.898 €	47.346 €	49.130 €	49.630 €	50.166 €
+ Accensione mutuo	250.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Rimborso mutuo	-22.299 €	-22.860 €	-23.435 €	-24.024 €	-24.629 €	-25.248 €	-25.883 €	-26.534 €	-27.202 €	-27.886 €
- Oneri finanziari	-6.111 €	-5.551 €	-4.975 €	-4.386 €	-3.782 €	-3.162 €	-2.527 €	-1.876 €	-1.208 €	-524 €
Flusso di cassa per soci	11.957 €	11.136 €	12.736 €	14.388 €	16.072 €	17.487 €	18.936 €	20.719 €	21.220 €	21.755 €
- Utili distribuiti	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Flusso di cassa netto	11.957 €	11.136 €	12.736 €	14.388 €	16.072 €	17.487 €	18.936 €	20.719 €	21.220 €	21.755 €
Cumulato con cassa anno precedente	11.957 €	23.093 €	35.829 €	50.218 €	66.290 €	83.777 €	102.713 €	123.432 €	144.652 €	166.408 €

10. Indicatori economici e finanziari del progetto

I cash flows determinati nello schema alla pagina precedente, tuttavia, non tengono in considerazione gli sfasamenti temporali e gli oneri che da ciò derivano, in termini di costo opportunità e di effetto inflazionistico. Per tali ragioni, è necessario attualizzare ad oggi i suddetti flussi, in modo che rappresentino in termini reali ed effettivi il valore del progetto.

Il VAN (Valore Attuale Netto) rappresenta uno strumento ideale per il raggiungimento di questo scopo: consiste nella sommatoria dei flussi di cassa attualizzati in base alla data di conseguimento degli stessi, alla quale vengono sottratte le uscite dovute all'investimento.

Nel caso in esame, il tasso di attualizzazione utilizzato corrisponde al tasso d'interesse applicato sull'erogazione del mutuo (2,50%).

Data	01/01/2019	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Flussi di cassa operativi	-246.955 €	37.322 €	39.546 €	41.147 €	42.798 €	44.482 €
Flussi di cassa attualizzati	-246.955 €	36.412 €	37.641 €	38.209 €	38.773 €	39.316 €
Flussi attualizzati unlevered	-246.955 €	30.450 €	32.358 €	33.588 €	34.800 €	35.974 €

Data	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	TOTALE
Flussi di cassa operativi	45.898 €	47.346 €	49.130 €	49.630 €	50.166 €	200.511 €
Flussi di cassa attualizzati	39.577 €	39.830 €	40.323 €	39.740 €	39.189 €	142.057 €
Flussi attualizzati unlevered	36.851 €	37.705 €	38.783 €	38.773 €	38.780 €	111.107 €

Contestualmente, è possibile determinare il TIR (Tasso Interno di Rendimento) del progetto, ovvero il tasso di rendimento annuo dell'investimento.

VAN= 111.106,80
TIR = 3,47%

Concretamente si può dire che, sulla base delle assunzioni e delle stime, nonché delle elaborazioni e analisi fatte nel presente piano economico finanziario, il progetto è potenzialmente idoneo a generare flussi di cassa attualizzati, al netto degli esborsi sostenuti per il sostenimento dell'investimento, per circa € 111.100.-. In termini percentuali, invece, il tasso di rendimento del progetto è di 3,47% (tenuto conto del tasso di attualizzazione applicato del 2,50%).

Tabella 8 - Principali indici di redditività e bancabilità 2018 - 2028

Indicatori di redditività e bancabilità	2019	2020	2021	2022	2023
ROE (Rn/N)	N.D.	142,84%	62,37%	41,58%	31,90%
ROI (EBIT/Ko)	0,95%	10,29%	11,63%	12,98%	14,31%
ROS (EBIT/V)	1,09%	8,94%	9,62%	10,27%	10,92%
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	1,31	1,39	1,45	1,51	1,57

Indicatori di redditività e bancabilità	2024	2025	2026	2027	2028
ROE (Rn/N)	26,93%	23,43%	20,36%	19,76%	18,84%
ROI (EBIT/Ko)	16,04%	17,60%	18,52%	21,09%	22,98%
ROS (EBIT/V)	11,93%	12,91%	13,50%	15,64%	17,70%
Debt Service Cover Ratio (DSCR)	1,62	1,67	1,73	1,75	1,77

Rn = Reddito netto; N = Capitale proprio; Ko = Totale investimenti; V = Valore della produzione

Il ROE (Return on Equity) rapporta l'utile d'esercizio con il capitale proprio investito nell'azienda. Esprime la percentuale della remunerazione teoricamente disponibile per i soci/azionisti partecipanti al capitale sociale della società. Tale indice, nel caso qui esaminato, risulta poco indicativo in particolar modo nei primi esercizi considerati, non essendo stato previsto l'apporto iniziale di capitale di rischio da parte del concessionario.

Il ROI (Return on Investment) rapporta invece il risultato dell'esercizio al netto degli oneri finanziari e delle imposte, ovvero l'EBIT, al totale del capitale investito nel complesso aziendale. Nel caso in esame risulta più indicativo dell'effettiva capacità reddituale dell'impresa rispetto al ROE, per i motivi individuati al paragrafo precedente e non incidenti nel calcolo del ROI in quanto le fonti vengono considerate nel loro insieme (Capitale proprio + Capitale di terzi). Nel caso esaminato, ed escludendo il primo esercizio, l'indice oscilla tra il 10,29% del 2020 e il 22,98% del 2028, per un valore medio del 12,70%.

L'ultimo indice di redditività considerato è il ROS (Return on Sales). Questo rappresenta la percentuale delle vendite che viene trasformata in reddito operativo, anche comunemente chiamata marginalità operativa. Indica pertanto la percentuale ipotetica di guadagno che si realizza per ogni euro di vendita. Il valore medio del progetto è del 10,91%.

Il DSCR (Debt Service Cover Ratio) consente di valutare la sostenibilità dell'indebitamento, rapportando il cash flow operativo generato dal progetto con gli impegni assunti in termini di quota capitale ed interesse oggetto di rimborso annuale, ovvero le rate del mutuo. Valori superiori all'1 indicano che i flussi di cassa sono sufficienti per l'adempimento delle obbligazioni finanziarie, mentre valori sotto l'1 indicano scarsità di disponibilità liquide, che dovranno quindi verosimilmente essere reperite da fonti esterne. Con riferimento al progetto esaminato, tale valore supera in ogni esercizio considerato l'1, riuscendo quindi ad adempiere puntualmente alle obbligazioni finanziarie mediante la mera liquidità prodotta dalla gestione operativa.

Infine, il tempo di rientro dall'investimento in termini finanziari (Pay back Period), determina in quanti anni, tramite i flussi di cassa generati dalla gestione operativa (non attualizzati), si riuscirà a rientrare dai costi sostenuti per gli investimenti iniziali. Sulla base dei dati predisposti nel presente elaborato, tramite la gestione della struttura si dovrebbe riuscire a ripagare i costi sostenuti per gli investimenti in un arco temporale inferiore ai 6 anni (5,88 anni).

11. Conclusioni e valutazioni complessive del progetto

Le previsioni di ricavi e di costi evidenziano una capacità economica dell'attività prospettata che consente di produrre reddito sufficiente per sostenere gli investimenti proposti, così come la stessa analisi dei flussi finanziari mostra che già a partire dai primi esercizi, inizialmente grazie ai finanziamenti di terzi e poi per merito della gestione caratteristica, la liquidità cumulata avrà un valore positivo.

Stando a quanto emerge dal presente piano economico finanziario, il concessionario appare in grado di soddisfare i propri impegni sia nel breve che nel medio/lungo termine, proprio a seguito dell'autofinanziamento generato dalla gestione corrente caratteristica.

Dallo stato patrimoniale si evidenzia un rilevante indebitamento, in particolare nei primi anni, dovuto alla stipula del mutuo per far fronte all'investimento iniziale. La situazione si riequilibra rapidamente per effetto dell'andamento positivo dei conti economici che evidenziano sempre un buon livello di margine operativo (EBITDA) il quale rappresenta un indicatore sia di efficienza economica della gestione operativa che della capacità di autofinanziamento dell'impresa.

Il VAN e il TIR del progetto evidenziano la convenienza dell'investimento rispetto a quello che è stato ipotizzato essere un tasso di rendimento medio di mercato (2,50% annuo), con il quale sono stati attualizzati i flussi di cassa.