



Comune di Porlezza (CO)

Affidamento in concessione tramite Procedura Aperta ex art. 71 D.lgs 36/2023 ss.mm.ii. del Centro Sportivo - Padel di via Ferrovia sito nel Comune di Porlezza (CO).

- Relazione illustrativa e di dettaglio del Piano
- Calcolo sostenibilità economica del progetto
- Piano economico e finanziario per tutta la durata della concessione

23 Aprile 2025- rev. 2.01 su modello REV 2.00

ELABORATO DA:

Genesi Finanza Straordinaria SRL

Sommario

1	PREMESSA	1
1.1	I TRE PRINCIPI CARDINE	1
1.1.1	PRINCIPIO DEL RISULTATO	1
1.1.2	PRINCIPIO DELLA FIDUCIA	2
1.1.3	LIBERO ACCESSO AL MERCATO	2
1.1.4	ULTERIORI PRINCIPI DELINEATI DAL CODICE DEI CONTRATTI	3
1.2	LE CONCESSIONI	4
1.2.1	LE TRE CATEGORIE DI CONCESSIONE	4
2	INTRODUZIONE AL DOCUMENTO	6
2.1	SCOPO DEL DOCUMENTO E SINTESI DEL PROGETTO	6
3	RELAZIONE ESPLICATIVA DEL PEF	7
3.1	IPOTESI MACRO-ECONOMICHE	7
3.1.1	DATE	7
3.1.2	INFLAZIONE	7
3.1.3	INTERESSI ATTIVI	8
3.2	RICAVI E COSTI DI GESTIONE.	8
3.3	ACCOUNTING E TASSE	9
3.3.1	IRES	9
3.3.2	IRAP	10
3.3.3	PAGAMENTI IRES ED IRAP	10
4	CALCOLO SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PROGETTO	11
4.1	MARGINALITÀ SETTORE PADEL	11
5	PRESENTAZIONE RISULTATI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	12
5.1	CONTO ECONOMICO	12
5.2	CASH FLOW	13

1 PREMESSA

Le Amministrazioni sono obbligate, per l'assegnazione a terzi degli appalti o delle concessioni per l'esecuzione di opere, servizi e forniture, il d.gs. 36 del 2023, c.d. "Codice dei Contratti".

Il Codice dei Contratti pubblici è entrato in vigore il 1° aprile e le sue disposizioni saranno efficaci a partire dal 1° luglio 2023. Tra le novità della riforma vi è il titolo I della Prima Parte del Codice, interamente dedicato ai "principi generali". Si tratta di ben dodici articoli, ciascuno dei quali dedicato ad un principio, e già dalla lettura delle rubriche si intuisce il profondo cambio di approccio alla materia che il nuovo Codice vuole segnare rispetto al precedente.

Si potrebbe pensare che si tratti di disposizioni meramente formali, aventi un limitato impatto sulla disciplina della materia e sull'operatività concreta delle nuove norme, ma in realtà, però, non è così.

Oltre a costituire dei criteri interpretativi di tutte le norme successive, infatti, i principi generali hanno un significativo impatto diretto sulla disciplina della materia.

1.1 I Tre Principi Cardine

L'art. 4 del Codice Contratti introduce il "criterio interpretativo e applicativo" di tutte le disposizioni del Codice.

Esso recita: *"Le disposizioni del codice si interpretano e si applicano in base ai principi di cui agli articoli 1, 2 e 3."*

Si tratta di tre principi generali, quelli contenuti nei primi tre articoli, ovvero quelli del risultato (articolo 1), della fiducia (articolo 2) e dell'accesso al mercato (articolo 3), che sono destinati ad avere rilevanza rispetto ad ogni previsione della riforma, che dovrà quindi essere letta e interpretata tenendo conto dei criteri espressi dalle disposizioni citate, prendendo atto della gerarchia interna dei tali tre principi fondanti.

Ciò in quanto la notoria lentezza della macchina burocratica in tema di affidamenti, stride in maniera evidente con i tempi, assolutamente differenti, della messa in atto dei finanziamenti comunitari riservati al nostro Paese: tempi che, se non rispettati, comportano la "mortale soluzione" della retrocessione all'Unione dei finanziamenti a noi riservati.

La lettura critica del nuovo Codice dei Contratti è estremamente semplice: tutte le misure semplificative e di accelerazione dei decreti (provvisori) in tema di PNRR e di fondi comunitari, sono diventati norma ordinaria di immediata applicazione.

1.1.1 Principio Del Risultato

È il primo principio, sancito nell'art. 1 del Codice. La sua posizione ne testimonia il **predominante rilievo** rispetto a tutta l'impostazione del Codice stesso : il **Risultato** – costituito dall'affidamento del contratto e dalla sua esecuzione con la massima tempestività il migliore possibile rapporto tra qualità e prezzo – viene posto come elemento centrale dell'affidamento, scopo stesso dell'azione amministrativa, rispetto al quale i principi di legalità, trasparenza e concorrenza, diventano funzionali per il perseguimento dell'obiettivo principale.

Trattasi, invero, di una copernicana rivoluzione nell'approccio al tema delle procedure della Pubblica Amministrazione, di immediata fruizione anche per gli Enti di controllo dell'operato della stessa.

Nel dettaglio, il comma 2 dell'articolo 1 recita:

*2. **la concorrenza** tra gli operatori economici è funzionale a conseguire il miglior risultato possibile nell'affidare ed eseguire i contratti. **La trasparenza** è funzionale alla massima semplicità e celerità nella corretta applicazione delle regole del presente decreto, di seguito denominato «codice» e ne assicura la piena verificabilità.*

Il principio del risultato diventa il faro maestro, nel settore dei contratti pubblici, del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità, della P.A. che può quindi solo con riferimento ad un "risultato" **realmente** conseguito può essere effettivamente apprezzato. La norma specifica che il risultato è perseguito "nell'interesse della comunità e per il raggiungimento degli obiettivi dell'Unione europea".

1.1.2 Principio Della Fiducia

L'attribuzione e l'esercizio del potere (della P.A. *n.d.r.*) nel settore dei contratti pubblici si fonda, ai sensi dell'art. 2 del Codice dei Contratti, sul **principio della reciproca fiducia nell'azione legittima, trasparente e corretta dell'amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.**

Il principio della fiducia viene quindi inteso come valorizzazione dell'iniziativa e dell'autonomia decisionale dei funzionari pubblici (con particolare riferimento alle valutazioni e alle scelte effettuate per l'acquisizione e l'esecuzione delle prestazioni secondo il principio del risultato), nel quadro di un rapporto non paritetico ma sicuramente rispettoso (e non sospettoso) verso la controparte Privata.

Sotto questo profilo e nel solco tracciato, il terzo comma dell'articolo 2 circoscrive il **perimetro della colpa grave** (ai fini della responsabilità amministrativa) delle attività svolte nelle fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione dei contratti a:

- ✓ *la violazione di norme di diritto e degli auto-vincoli amministrativi;*
- ✓ *la palese violazione di regole di prudenza, perizia e diligenza;*
- ✓ *l'omissione delle cautele, verifiche ed informazioni preventive normalmente richieste nell'attività amministrativa, in quanto esigibili nei confronti dell'agente pubblico in base alle specifiche competenze e in relazione al caso concreto.*

Si precisa inoltre che: "Non costituisce colpa grave la violazione o l'omissione determinata dal riferimento a indirizzi giurisprudenziali prevalenti o a pareri delle autorità competenti".

È chiara la tutela dell'agire, del fare ragionato della P.A. rispetto all'immobilismo, prima della chiara emanazione del principio in questione da parte di questo Codice, talvolta portato dalla in parte giustificata paura di responsabilità anche dirette dei funzionari.

1.1.3 Libero Accesso Al Mercato

Secondo quanto previsto dall'art. 3 del Nuovo Codice dei Contratti, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti favoriscono l'accesso al mercato degli operatori economici nel rispetto dei principi di concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, di pubblicità e trasparenza, di proporzionalità.

Tale principio risponde all'esigenza di garantire la conservazione e l'implementazione di un mercato concorrenziale, idoneo ad assicurare agli operatori economici pari opportunità di partecipazione e, quindi, di accesso alle procedure ad evidenza pubblica destinate all'affidamento di contratti pubblici.

1.1.4 Ulteriori Principi delineati Dal Codice Dei Contratti

Un ruolo meno altisonante, ma comunque sempre rilevante, viene assegnato agli altri principi che rappresentano anch'essi importanti indicazioni, in funzione complementare e ancillare rispetto a quelle fornite dai principi fondamentali.

Si trovano negli articoli dal quinto all'undicesimo e sono:

- ✓ Principi di buona fede e di tutela dell'affidamento
- ✓ Principi di solidarietà e sussidiarietà orizzontale
- ✓ Principio di auto-organizzazione amministrativa
- ✓ Principio di autonomia contrattuale. Divieto di prestazioni d'opera intellettuale a titolo gratuito
- ✓ Principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale
- ✓ Principi di tassatività delle cause di esclusione e di massima partecipazione
- ✓ Principio dell'applicazione dei CCNL

In estrema sintesi e con Rimando alla lettura del Codice:

Il principio di buona fede e tutela dell'affidamento si pone a complemento del principio della fiducia, tutelando sia il concorrente, anche prima dell'aggiudicazione, sulla conformità del comportamento amministrativo al principio della buona fede. Specularmente, prevede un limite all'azione di pregiudizio dell'operatore economico in caso di aggiudicazione annullata su ricorso di terzi o in azione di autotutela della PA laddove l'illegittimità era agevolmente rilevabile in base alla diligenza professionale richiesta ai concorrenti e quindi rilevando consequenzialmente un comportamento illecito dell'aggiudicatario.

I principi di solidarietà e sussidiarietà orizzontale aprono alla cooperazione con gli enti del Terzo Settore, spingendo modelli organizzativi di amministrazione condivisa.

Il principio di auto-organizzazione amministrativa descrive e precisa il perimetro del modello di affidamento a Società "in house".

Con il principio di autonomia contrattuale. Divieto di prestazioni d'opera intellettuale a titolo gratuito si precisa che le Pubbliche Amministrazioni possono concludere qualsiasi contratto, anche in forma gratuita, che non sia vietato da altre disposizioni. Viene precisato che la richiesta di prestazioni d'opera intellettuale gratuite ai professionisti è vietata, salvo che in casi eccezionali (regola dell'equo compenso).

Il principio di conservazione dell'equilibrio contrattuale introduce l'obbligo di conservare nel tempo le condizioni originariamente pattuite laddove siano intervenute delle circostanze straordinarie e imprevedibili che le abbiano alterate. Esulano dalla previsione i rischi volontariamente assunti, quali ad esempio i rischi connessi alle operazioni di partenariato. Si tratta di un importante novazione dei rapporti tra stazione appaltante e appaltatore, che sostanzialmente estende a norma ordinaria i principi di riequilibrio applicate in via eccezionale nei recenti periodi di crisi pandemica prima ed economica poi.

Con i principi di tassatività delle cause di esclusione e di massima partecipazione si prevede espressamente la nullità delle clausole di esclusione dalle gare ulteriori rispetto a quelle previste dagli artt. 94 e 95 del Codice e la facoltà per le stazioni appaltanti di introdurre requisiti speciali di qualificazione che

siano attinenti e proporzionati all'oggetto del contratto, coniugando l'interesse pubblico al più ampio numero di potenziali concorrenti e favorendo l'accesso al mercato e la possibilità di crescita delle micro, piccole e medie imprese, ma sempre che questo risulti compatibile con le prestazioni da acquisire e con l'esigenza di realizzare economie di scala funzionali alla riduzione della spesa pubblica.

L'art. 11, infine, enuncia il **principio di applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore** e detta disposizioni in materia di inadempienze contributive e ritardo nei pagamenti. Il CCNL di riferimento andrà indicato nei bandi e costituirà il benchmark di riferimento per gli eventuali diversi contratti collettivi applicati dai concorrenti, i quali non potranno prevedere tutele inferiori.

1.2 Le Concessioni

La Concessione, di cui al Libro IV, Parte II, del Codice dei Contratti è caratterizzata dai seguenti elementi distintivi:

- ✓ un **corrispettivo**, coincidente con il diritto di gestire i lavori o servizi oggetto dei contratti e solo eccezionalmente accompagnato dal pagamento di un prezzo;
- ✓ la traslazione in capo al concessionario del c.d. "**rischio operativo**" (art. 177 d.lgs. 36/2023).

L'art. 177, in linea con quanto previsto dalla c.d. direttiva europea concessioni (direttiva 2014/23/UE), specifica che un elemento imprescindibile della concessione è, appunto, il trasferimento al concessionario di un rischio operativo, legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende:

- ✓ un rischio dal lato della domanda, ovvero il rischio associato alla effettiva presenza di una domanda dei lavori o dei servizi che sono oggetto del contratto;
- ✓ oppure un rischio dal lato dell'offerta, ad esempio il rischio che la fornitura dei servizi non corrisponda, per fatti non imputabili all'operatore, al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto (in tal caso l'operatore vedrà ridotto il suo corrispettivo in denaro);
- ✓ oppure un rischio da entrambi i lati innanzi indicati.

Il nuovo Codice, quindi, prevede la traslazione del rischio operativo anche soltanto dal lato dell'offerta, prescindendo dalla struttura «trilaterale» del rapporto, che sussiste quando i servizi sono resi a degli utenti, nel mercato.

1.2.1 Le Tre Categorie di Concessione

Conseguentemente all'art. 177 comma 4 le opere oggetto di concessione si distinguono in:

- ✓ **opere calde:** "quelle dotate di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi di utenza, in misura tale da ripagare i costi di investimento e di remunerare adeguatamente il capitale coinvolto nell'arco della vita della concessione";
- ✓ **opere tiepide:** "quelle che, pur avendo la capacità di generare reddito, non producono, tuttavia, ricavi di utenza in misura tale da ripagare interamente le risorse impiegate per la loro realizzazione, rendendo così necessario un contributo";
- ✓ **opere fredde:** "quelle per le quali il privato che le realizza e gestisce fornisce direttamente servizi alla Pubblica Amministrazione e trae la propria remunerazione da pagamenti effettuati dalla stessa (ospedali, carceri, scuole *et similia*)".

In ogni caso, l'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione di un **equilibrio economico-finanziario**, ovvero la contemporanea presenza di:

- ✓ convenienza economica
- ✓ sostenibilità finanziaria.

In relazione alle opere tiepide, il comma 6 dell'art. 177 dispone che, se l'operazione economica non può da sola conseguire l'equilibrio economico-finanziario allora è ammesso un intervento pubblico di sostegno.

L'intervento pubblico può consistere in un contributo finanziario, nella prestazione di garanzie o nella cessione in proprietà di beni immobili o di altri diritti.

COMUNE DI PORLEZZA
Protocollo Arrivo N. 4241/2025 del 24-04-2025
Doc. Principale - Class. 6.5 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

2 Introduzione al documento

2.1 Scopo del documento e sintesi del Progetto

Il presente documento ha lo scopo di descrivere le ipotesi gestionali ed economiche di base per l'affidamento in concessione del Centro Sportivo – Padel di via Ferrovia, sito nel comune di Porlezza (CO).

L'impianto è concesso con concessione ai sensi del D.lgs. 36 del 2023 e nello stato di fatto in cui si trovano.

Esso dovrà essere destinato esclusivamente all'espletamento delle discipline per cui la struttura è adibita.

Il documento è redatto in funzione di:

- descrivere ed analizzare le ipotesi sulla base delle quali è stato redatto il piano economico e finanziario (PEF) relativo alla Concessione in oggetto;
- fornire una relazione esplicativa delle analisi e dei risultati derivanti dal PEF.

Il piano esposto nella presente relazione si compone degli usuali prospetti di Conto Economico e Cash Flow, qualificanti di una struttura tipica di concessione di servizi.

Il valore complessivo della gestione e il valore della concessione ai sensi dell'articolo 179 del Codice, è pari **249.701** ed è cioè pari alla somma dei Ricavi del Conto Economico.

Per quanto attiene la durata della concessione, sono previsti **3 anni di gestione**.

Il PEF lavora per prassi di modellizzazione finanziaria per semestri solari, ed è stato così elaborato:

- Secondo semestre 2025 fino al primo semestre 2028 di gestione del Centro sportivo - Padel.

Si evidenzia che il semestre è l'unità minima dell'osservazione dei modelli finanziari pluriennali relativi ad operazioni di PPP e di *Project Financing*, significando che per quanto attiene **l'effettivo inizio della gestione faranno fede le risultanze di Gara** di scelta del Contrante e delle conseguenti formalità in ordine all'aggiudicazione provvisoria, definitiva ed alla stipula della Convenzione di Gestione. In ogni modo ciò non avrà alcuna influenza sulla modellizzazione del presente PEF che sarà semplicemente traslato.

3 Relazione Esplicativa del PEF

3.1 Ipotesi Macro-Economiche

3.1.1 Date

La durata della Concessione come già evidenziato in precedenza pari a 3 anni.

Tale durata è misura corretta in funzione dell'articolo 178 del Codice dei Contratti che al comma 1 recita:

“1. La durata delle concessioni è limitata ed è determinata dall'ente concedente in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario.

3.1.2 Inflazione

Il calcolo dell'inflazione per i ricavi ed i costi del PEF è basato sulle seguenti assunzioni:

- tasso di inflazione annuale: 1,50%.

Secondo le stime preliminari, nel mese di febbraio 2025 l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), al lordo dei tabacchi, aumenta dello 0,2% su gennaio e dell'1,7% su febbraio 2024, dal +1,5% del mese precedente.

La dinamica tendenziale dell'indice generale risente dell'accelerazione dei prezzi dei Beni energetici regolamentati (da +27,5% a +31,5%), del marcato ridimensionamento della flessione di quelli dei Beni energetici non regolamentati (da -3,0% a -1,9%) e dell'aumento del ritmo di crescita dei prezzi dei Beni alimentari non lavorati (da +2,2% a +2,9%) e lavorati (da +1,7% a +2,2%). Di contro, si assiste a una decelerazione dei prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (da +2,5% a +1,9%), dei Servizi ricreativi, culturali e per la cura della persona (da +3,3% a +3,0%) e di quelli dei Servizi relativi alle comunicazioni (da +1,1% a +0,5%).

Nel mese di febbraio l'“inflazione di fondo”, al netto degli energetici e degli alimentari freschi, resta ancora stabile (a +1,8% come nel mese precedente), così come quella al netto dei soli beni energetici (a +1,8%).

La dinamica tendenziale dei prezzi dei beni evidenzia una nuova accelerazione (da +0,7% a +1,2%), mentre quella dei servizi rallenta (da +2,6% a +2,4%). Il differenziale inflazionistico tra il comparto dei servizi e quello dei beni si riduce, arrivando a +1,2 punti percentuali (dai +1,9 di gennaio 2025).

Il tasso tendenziale di variazione dei prezzi dei Beni alimentari, per la cura della casa e della persona aumenta (da +1,7% a +2,2%), mentre quello dei prodotti ad alta frequenza d'acquisto resta stabile a +2,0%.

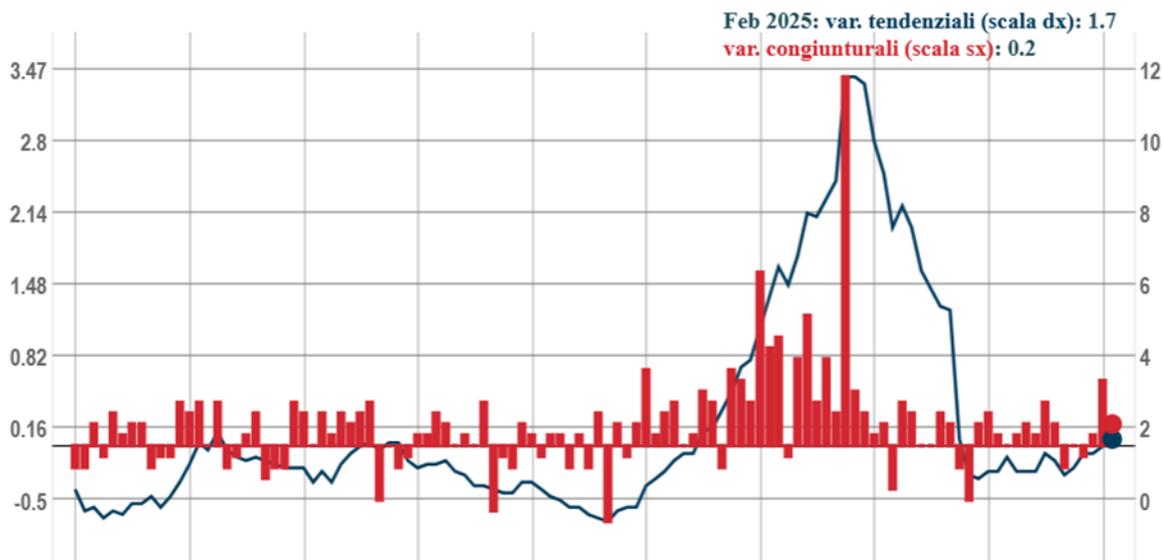
L'aumento congiunturale dell'indice generale è dovuto prevalentemente ai prezzi degli Energetici regolamentati (+0,9%) e non regolamentati (+0,7%), dei Beni non durevoli (+0,4%), degli Alimentari lavorati (+0,3%) e dei Tabacchi (+2,5% anche per l'aumento delle accise); gli effetti di questi aumenti sono stati solo in parte compensati dalla diminuzione dei prezzi dei Servizi relativi ai trasporti (-0,2%).

L'inflazione acquisita per il 2025 sale a +1,2% per l'indice generale e a +0,7% per la componente di fondo. In base alle stime preliminari, l'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA) registra una variazione pari a +0,1% su base mensile e di +1,7% su base annua (come nel mese di gennaio 2025).

Per i dati completi: <https://www.istat.it/dati/infografiche-e-grafici/grafici-interattivi/>

Si riporta il grafico ed i dati dello storico dell'inflazione CPI annuale Italia:

Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (base 2015=100, mensile)



3.1.3 Interessi attivi

Sono ipotizzati i seguenti tassi di interessi attivi:

- Tasso di interesse su Cassa: 0,00%;

3.2 Ricavi e Costi di Gestione.

A titolo di corrispettivo per le obbligazioni assunte nel contratto di PPP, al Concessionario viene concesso di gestire e di introitare i corrispettivi dagli utenti per la gestione del Centro Sportivo – Padel.

Gli introiti sono stati calcolati sommando due macrocategorie:

- Introiti del Centro Sportivo - Padel, derivanti dal prodotto tra le ore di utilizzo del centro nelle diverse stagioni (estiva, invernale e mezza stagione), la tariffa applicata per i residenti e non residenti e l'incidenza di utilizzo da parte dei residenti e non residenti nel comune di Porlezza;
- Introiti derivanti da altri ricavi.

Ciò detto, i ricavi del servizio sono così composti:

RICAVI CENTRO SPORTIVO - PADEL	
RICAVI	
Padel	79.672,13
Altri ricavi	2.734,50
Totale	82.406,63

Dal 2027 i Ricavi aumentano in base all'inflazione programmata nel PEF pari all' 1,50%.

Per quanto riguarda i Costi di Esercizio, invece, sono stati suddivisi in tre macrocategorie:

- Costi per Materiali, materie prime e sussidiarie;
- Costi per Servizi, derivanti dai costi per la manutenzione, per le assicurazioni, per le utenze, per il marketing e la pubblicità e per il canone verso l'amministrazione pari ad euro 7.967/anno;
- Costi per il Personale.

I costi operativi annuali di gestione sono correlati ai Ricavi come sopra definiti e sono così calcolati:

COSTI CENTRO SPORTIVO - PADEL	
COSTI	
Costi per materiali	1.981,00
Costi per servizi	34.527,54
Costi per il personale	36.000,00
Totale	72.508,54

Dal 2027 i Costi aumentano in base all'inflazione programmata nel PEF pari all'1,50%.

3.3 Accounting e Tasse

Il PEF è elaborato sulla base delle aliquote fiscali attualmente vigenti, nazionali e regionali (Regione Lombardia).

3.3.1 IRES

L'IRES (Imposta sul Reddito delle Società) di competenza è calcolata moltiplicando la relativa aliquota pari al 24,0% per la base imponibile IRES.

La base imponibile IRES è calcolata a partire dal Risultato ante imposte (reddito operativo al netto degli oneri finanziari), rettificato per tenere conto: della possibilità di riporto a nuovo delle perdite fiscali pregresse, nei limiti e con le modalità previste dalla vigente normativa fiscale e nella proporzione dei ricavi commerciali rispetto a quelli istituzionali.

3.3.2 IRAP

L'IRAP (Imposta Regionale sulle Attività Produttive) di competenza è calcolata moltiplicando la relativa aliquota pari al 3,90% per la base imponibile IRAP.

La base imponibile IRAP è modellizzata partendo dal Risultato ante imposte, rettificato per tenere conto della non deducibilità degli oneri finanziari e del costo del personale rispetto a quella linea del Conto Economico¹.

3.3.3 Pagamenti IRES ed IRAP

Per il pagamento di IRES e IRAP si sono applicati i meccanismi di acconto e saldo attualmente previsti dalla legislazione fiscale.

Del che il quadro complessivo delle Imposte è il seguente:

Imposte sul Reddito dell'esercizio	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28
Risultato ante imposte (semestrale)	4.949	4.949	4.949	5.023	5.023	5.099
Risultato ante imposte (annuale)	4.949	-	9.898	-	10.047	-
Perdita fiscale	-	-	-	-	-	-
Cf 1 Y	-	-	-	-	-	-
Cf 2 Y	-	-	-	-	-	-
Cf 3 Y	-	-	-	-	-	-
Cf 4 Y	-	-	-	-	-	-
Cf 5 Y	-	-	-	-	-	-
Utilizzato 5 Y	-	-	-	-	-	-
Utilizzato 4 Y	-	-	-	-	-	-
Utilizzato 3 Y	-	-	-	-	-	-
Utilizzato 2 Y	-	-	-	-	-	-
Utilizzato 1 Y	-	-	-	-	-	-
Totale utilizzato	-	-	-	-	-	-
Imponibile IRES	4.949	-	9.898	-	10.047	-
IRES	Aliquota IRES <input type="text" value="24,00%"/>	1.188	2.376	-	2.411	-
Risultato ante imposte (annuale)	4.949	-	9.898	-	10.047	-
Oneri Finanziari	0	-	0	-	0	-
Personale	36.000	-	36.000	-	36.540	-
Imponibile IRAP	40.949	-	45.898	-	46.587	-
IRAP	Aliquota IRAP <input type="text" value="3,90%"/>	1.597	1.790	-	1.817	-
Totale Imposte sul Reddito	2.785	-	4.166	-	4.228	-
Acconto Maggio	-	1.114	-	1.666	-	1.691
Acconto Novembre	-	-	1.671	-	2.499	-
Saldo Maggio	-	2.785	-	1.381	-	62
Tot. Pagato semestralmente	-	3.899	1.671	3.047	2.499	1.754
Debito per imposte b/fwd	-	2.785	(1.114)	1.381	(1.666)	62
Imposte di competenza	2.785	-	4.166	-	4.228	-
Imposte pagate	-	3.899	1.671	3.047	2.499	1.754
Debito per imposte c/fwd	2.785	(1.114)	1.381	(1.666)	62	(1.691)

¹ L'imponibile si può anche rappresentare con egual risultato come la differenza tra Ricavi e Costi Operativi (A-B) al netto del costo del personale.

4 Calcolo sostenibilità economica del Progetto

4.1 Marginalità settore Padel

La marginalità è un indicatore che rappresenta la percentuale di profitto che rimane dopo aver sottratto tutti i costi di gestione dai ricavi totali.

In altre parole, mostra quanto di ogni euro di ricavo si trasforma in profitto, considerando tutte le spese sostenute, evidenziando quindi, quanto un'attività o un investimento sia redditizio, poiché tiene conto di tutte le voci di costo.

Per calcolare la marginalità, occorrono due valori: i ricavi totali e il risultato ante imposte (MON):

$$\text{Marginalità (\%)} = (\text{Risultato Ante Imposte} / \text{Ricavi Totali}) * 100$$

Di seguito la tabella di riepilogo con le marginalità annuali:

CALCOLO MARGINALITA'	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	TOTALE
MARGINALITA' ANNUALE (MON/RICAVI)	12%	12%	12%	12%	12%

La marginalità del Centro Sportivo – Padel derivante dalla modellizzazione è pari al 12%, ovvero un valore in linea con i margini del settore sportivo e delle strutture ricreative che variano tra il 10 e il 35%, in relazione alle rispettive assunzioni (rapporto durata-costi-ricavi), evidenziando per il concessionario una buona gestione dei costi e un buon margine di profitto rispetto ai ricavi.

In conclusione, il progetto è sostenibile e il concessionario ha la garanzia nel tempo della concessione di una marginalità in linea con quella di settore.

5 Presentazione Risultati Piano Economico Finanziario

5.1 Conto Economico

Conto Economico (€)	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28
Ricavi	41.203	82.407	83.643	42.449
Costi Operativi	(36.254)	(72.509)	(73.596)	(37.350)
Margine Operativo Lordo	4.949	9.898	10.047	5.099
Ammortamenti	-	-	-	-
Risultato Operativo	4.949	9.898	10.047	5.099
Oneri Finanziari Netti	(0)	(0)	(0)	(0)
Risultato Ante Imposte	4.949	9.898	10.047	5.099
Imposte sul Reddito	(2.785)	(4.166)	(4.228)	(2.869)
Risultato Netto	2.164	5.733	5.819	2.230

5.2 Cash Flow

Cash Flow (€)	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28
Risultato Operativo	4.949	9.898	10.047	5.099
Ammortamenti	-	-	-	-
Imposte sul reddito	(2.785)	(4.166)	(4.228)	(2.869)
Flusso di cassa reddituale	2.164	5.733	5.819	2.230
Variazione Capitale Circolante Netto	-	-	-	-
Variazione Conto Erario	5.049	(0)	(5.049)	-
(Aumento)/diminuzione immobilizzazioni	-	-	-	-
Flusso di cassa ante gestione finanziaria	9.998	4.329	(549)	2.167
(Oneri)/proventi finanziari	(0)	(0)	(0)	(0)
Erogazione/(Rimborso) Finanziamento Base	0	-	-	-
Erogazione/(Rimborso) Finanziamento IVA	-	-	-	-
Conferimenti/ (Rimborso) Equity	-	-	-	-
Conferimento Finanziamento Soci Fruttifero	1	-	-	-
-	-	-	-	-
Flusso di cassa per gli azionisti	9.999	4.329	(549)	2.167
Oneri finanziari Finanziamento Soci Fruttifero	-	-	-	-
Rimborso Finanziamento Soci Fruttifero	-	-	-	-
Distribuzione Riserve	-	-	-	-
Flusso di cassa per dividendi	9.999	4.329	(549)	2.167
Prelievo dividendi	-	-	-	-
Flusso di cassa netto	9.999	4.329	(549)	2.167