

**COMUNE DI TERAMO**  
**Provincia di Teramo**

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE PER IL PERIODO DI ANNI 5  
DELLO STADIO COMUNALE  
“GAETANO BONOLIS”  
Teramo – Località Piano D’Accio**

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA**

*( D.LGS 36/2023 )*

## **1. Introduzione**

Il Comune di Teramo intende dare in concessione, l'impianto sportivo comunale – Stadio “Gaetano Bonolis” sito in Teramo – località Piano D'Accio, costituito da campo di calcio con le seguenti caratteristiche:

- Recinzione perimetrale esterna;
- Tribuna coperta ovest ospitante della capienza di 3.248 posti a sedere;
- Tribuna secondaria est (distinti) della capienza di 1.690 posti a sedere;
- Curva sud (tifosi locali) della capienza di 1.711 posti a sedere;
- Curva nord (tifosi ospiti) della capienza di 850 posti a sedere;
- Arena di gioco in erba sintetica;
- N. 2 impianti solare termico;
- Aree a parcheggio;
- Vasca interrata per impianto antincendio;
- Deposito GPL;
- Strutture pubblicitarie composte da:
  - Superfici Led bordo campo di mq 150;
  - Superfici Led WideWall di mq 40;
  - Superfici panchine giocatori sopra di mq 48;
  - Superfici panchine giocatori sotto di mq 12;
  - Panchina piccola 4° uomo sopra di mq 2,70;
  - Panchina piccola 4° uomo sotto di mq 0,70;
  - Oltre che di superfici pubblicitarie.

### PIANO TERRA

- N. 2 spogliatoi atleti sottostanti la tribuna ovest e relative attrezzature di complessivi mq 194;
- N. 2 spogliatoi arbitri sottostanti la tribuna ovest e relative attrezzature ciascuno di mq 29;
- N. 2 spogliatoio atleti sottostanti la tribuna est di complessivi mq 120;
- Locale posto di Polizia di mq 37;
- Sala Massaggi di mq 58;
- Locale Controllo Antidoping di complessivi mq 39;
- Locale Pronto Soccorso e Sala Medica di complessivi mq 30;
- N. 8 Magazzini, Rimessa Attrezzi e Garage per complessivi mq 990;
- Sala Interviste di complessivi mq 58;
- Sala Stampa di complessivi mq 97;
- Servizi igienici a servizio dell'impianto;
- Spogliatoio personale di complessivi mq 24;
- N. 1 ufficio Società di calcio di complessivi mq 28;

- Laboratorio Didattico di complessivi mq 68;
- N. 6 locali tecnici di complessivi mq 169 (centrale elettrica, centrale idrica, gruppo antincendio, centrale termica, sotto centrale termica);
- Servizi igienici spettatori per complessivi mq 320;
- Ascensore per disabili per accesso punto di ristoro;
- Biglietterie

#### PIANO PRIMO

- Bar/Posto ristoro di complessivi mq 420;
- Spazi a disposizione di complessivi mq 720;
- Servizi igienici a servizio dell'impianto;

#### PIANO SECONDO

- N. 1 Box area GOS;
- N. 5 Box (n. 3 TV e Media, Speaker, Gestore)
- parcheggio antistante lo stadio;

come evidenziato nella planimetria allegata al presente documento.

L'Amministrazione ha scelto di adottare la procedura della concessione di servizi, di cui al Libro IV, art. 174 e segg. del vigente Codice dei Contratti Pubblici (D. lgs. 31 marzo 2023, n. 36), ottenendo le competenze gestionali per fornire un servizio che concili la funzione pubblica con il dinamismo della dimensione imprenditoriale privata.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico -finanziaria e gestionale di massima dell'investimento e intende fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte.

## **2. Le ipotesi del modello economico finanziario**

Il presente Piano Economico e Finanziario di *massima*, è finalizzato ad individuare la dinamica finanziaria generata dalla realizzazione e gestione dell'investimento, tramite la predisposizione di un modello in grado di quantificare, sulla base del progetto definitivo, i costi di gestione e di manutenzione e di individuare l'equilibrio economico finanziario complessivo dell'iniziativa di investimento.

### ***2.1 I Ricavi ed i costi di esercizio***

#### ***I Ricavi di Esercizio***

La stima di ricavi annui è stata, secondo il seguente schema:

<b>Ricavi Stadio</b>	<b>n.</b>	<b>Importo Unitario</b>	<b>Totale</b>	<b>Iva</b>
Utilizzo mensile non esclusivo stadio	9	25.000	225.000,00	49.500,00
Ricavi da bar parametrato Soleia 2023	stagione		28.000,00	2.800,00
Utilizzo sala stampa	17	500	8.500,00	1.870,00
Affitto Stadio Tariffa diurna una tantum	2	12.500	25.000	5.500,00
Affitto Stadio Tariffa notturna una tantum	2	13.000	26.000	5.720,00

<b>TOTALE</b>		<b>€ 312.500,00</b>	<b>€ 65.390,00</b>
---------------	--	---------------------	--------------------

Il valore annuo dei ricavi è stato incrementato annualmente sulla base del tasso di inflazione programmato (T.I.P.) pubblicato dal Dipartimento del Tesoro per l'anno 2025, pari al 1.80%.

I Ricavi ritraibili dall'utilizzo del bene sono parametrati alla indisponibilità della struttura per il gestore, nel periodo 15.06-31.08 di ogni esercizio.

**Utilizzo mensile non esclusivo stadio:** I Ricavi di esercizio riferiti all'utilizzo del campo di calcio sono calcolati mensilmente (9 mesi) sulla base delle tariffe comunali determinate con delibera dell'Amministrazione Comunale n. 47 del 30.09.2024. I ricavi sono comprensivi delle partite di campionato settimanali e della disponibilità del campo di gioco per gli allenamenti settimanali.

**Ricavi bar:** i ricavi sono stati parametrati a quelli dichiarati dal precedente gestore Soleia Srl, nell'anno 2023.

**Affitto Stadio – Tariffa diurna e Tariffa notturna:** Tali ricavi sono riferiti all'affitto del bene per manifestazioni sportive e non, sia diurne che notturne, sulla base delle tariffe deliberate dall'Amministrazione Comunale di Teramo con delibera n. 47 del 30.09.2024.

### *I Costi di Esercizio*

Manutenzioni: i costi di manutenzione sono in parte determinati considerando il valore medio delle manutenzioni ordinarie sostenute da Soleia negli anni 2019/2023 ed incrementate del 40% per il minor costo sostenuto in detto periodo per la pandemia Covid

Media manutenzioni ordinarie sostenute da Soleia

Anno	Importo	Media	Incremento Covid 2 anni 40%
2019	24.750,60		
2020	1.744,36		
2021	8.137,00		
2022	7.935,12		
2023	13.539,63		
<b>Totale</b>	<b>56.106,71</b>	<b>11.221,34</b>	<b>15.709,88</b>

L'importo delle manutenzioni medie sostenute da Soleia è stato poi incrementato dell'importo di € 10.000,00, per manutenzioni straordinarie ed imprevisti. L'importo annuale di € 25.709,88 per gli anni successivi al 1°, è maggiorato del T.I.P. pari all'1,8%.

Costi del Personale: L'organico dei lavoratori previsto è composto da n. 3 figure lavorative costituite da: un custode, un addetto al campo e da un collaboratore di segreteria. I costi di esercizio sono parametrati ad un contratto di lavoro a tempo indeterminato, contratto impianti sportivi e palestre CCNL CNEL H077 stipulato il 12.01.2024 con decorrenza 01.01.2024 e scadenza 31.12.2026, livello 4 e livello 6. Il costo negli esercizi successivi al 1° è maggiorato del T.I.P. pari all'1,8%. Il dettaglio dei costi annuali è il seguente:

		Personale	Tfr
Personale dipendente			
Custode	23.668,43	71.897,20	4.006,47
Tfr Custode	1.306,62		
Addetto al Campo	23.668,43		
TFR Addetto al Campo	1.306,62		
Segreteria	24.560,34		
Tfr Segreteria	1.393,23		
Costo annuo		75.903,67	

Oneri Diversi: I costi per Oneri Diversi sono i seguenti:

Oneri Diversi	
Ica	31.880,00
Servizi Pulizia	12.000,00
Assicurazione rc imp.sportivi	20.000,00
Gestione Bar	14.000,00
Varie e diverse	15.000,00
<b>Totale Oneri Diversi</b>	<b>92.880,00</b>

I costi sono tutti parametrati a quelli della precedente concessione e risultano appostati € 15.000,00 a titolo di varie e diverse per eventuali costi imprevisi. Il costo negli esercizi successivi al 1° è maggiorato del T.I.P pari all'1,8%

Spese Generali: i costi per spese generali sono i seguenti:

Spese Generali	Quota Fissa	Iva
Tassa Rifiuti	12.334,00	
Oneri tributari diversi	2.000,00	
Energia Elettrica	32.414,02	7.131,08
Acqua	25.741,86	5.663,21
Gas	9.387,72	2.065,30
Spese Telefoniche	10.500,62	2.310,14
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>92.378,21</b>	<b>17.169,73</b>

Le spese generali sono parametrare a quelle sostenute dal precedente concessionario, Il costo negli esercizi successivi al 1° è maggiorato dal T.I.P. pari all'1,8%

Imposte: Sono indicate le imposte determinate sulla base delle attuali aliquote Ires e Irap in vigore.

### **Piano Economico Finanziario**

Il Piano Economico Finanziario di massima da allegare al progetto preliminare è finalizzato a dimostrare la fattibilità dell'intervento sotto il profilo economico e sotto quello finanziario.

In generale il concetto di "investimento" si sostanzia, infatti, in un processo di impiego anticipato di risorse finanziarie finalizzato ad ottenere un ritorno differito.

Dal punto di vista dell'analisi economico finanziaria, un progetto di investimento costituisce quindi una operazione di trasferimento di risorse, normalmente caratterizzata dal prevalere di uscite monetarie nette nelle prime fasi e dal prevalere di entrate monetarie nette nelle fasi successive.

Per valutare la fattibilità e la sostenibilità di un investimento occorre, quindi, che ne siano determinate la durata, che siano individuati e quantificati, con un buon grado di approssimazione, i flussi in uscita ed in entrata e che sulla base di tali dati, si applichi la metodologia valutativa prescelta.

La metodologia del Valore Attuale Netto "VAN" è una delle più utilizzate, per la precisione dei risultati cui può condurre e per il rigore scientifico su cui è fondata.

Tale metodo considera il valore di un investimento come la somma dei flussi di cassa attesi, attualizzati ad un tasso che sia rappresentativo del costo di opportunità del capitale, vale a dire al rendimento richiesto da chi finanzia il progetto in termini di capitale di rischio o di debito. L'investimento può essere considerato accettabile solamente se il suo "VAN" è positivo e cioè se il valore dei flussi monetari in entrata è superiore a quello dei flussi in uscita.

Nel caso specifico il Valore Attuale Netto calcolato per la durata della concessione (5 anni) è positivo per € 85.951,93, da cui si deduce la fattibilità finanziaria del progetto.

Il tasso di attualizzazione utilizzato per il calcolo del valore attuale netto è del 3,89% ed è stato determinato con il WACC (costo medio ponderato del capitale), strutturato come segue:

DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE DEI FLUSSI	
$WACC = E * (R + P * B) + D * (C * (1 - t))$	3,89%
E= Percentuale di equity nella struttura finanziaria	5,00%
R= Rendimento netto delle attività senza rischio	3,85%
P= Premio richiesto per l'investimento	7,00%
B= Coefficiente Beta	0,89
D= Percentuale di debito nella struttura finanziaria (100%-E)	95,00%
C= Costo del debito per l'impresa	5,00%
t= Aliquota marginale d'imposta	28,82%

Dove:

E: 5%, come valorizzato nel PEF;

R: BTP a 10 anno (valore dell'asta del 30-31 maggio 2024);

P: Extra-rendimento rispetto al tasso di un'attività priva di rischio, richiesto da un investitore avverso al rischio per essere incentivato ad acquistare il titolo rischioso. Il P è stato valorizzato al tasso del 7% quale rendimento medio del mercato azionario nel lungo periodo

B: coefficiente che misura il comportamento di un titolo rispetto al mercato per le attività di intrattenimento;

C: 5%

La durata totale della concessione è di 5 anni.

Al presente documento sono allegati: il Conto Economico Previsionale, lo Stato Patrimoniale ed il Rendiconto Finanziario del progetto.

Si precisa che il Piano Finanziario Illustrato ha il solo scopo di individuare gli elementi principali da porre a base della gara. Gli elementi di base e le modalità di calcolo, non hanno pertanto alcuna rilevanza ai fini del rapporto contrattuale per il quale assume rilevanza il solo piano economico finanziario che sarà proposto in fase di offerta e accettato dalla stazione appaltante. Ogni responsabilità resta in capo al promotore anche in caso di assunzione dei medesimi valori o degli stessi algoritmi di calcolo proposti nel presente piano.

Teramo, 31 marzo 2025