

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO PER LA SOSTENIBILITA' DELLA GESTIONE

1) Premessa

Con il presente piano si intende analizzare la sostenibilità della gestione dell'impianto oggetto della presente domanda da parte del proponente concessionario Asd Audax Zenith.

Nel tentativo di dimostrare tale sostenibilità sarà fatto riferimento alle singole fasi in cui è stato diviso il piano degli investimenti con particolare attenzione alla indicazione delle fonti di finanziamento e dei necessari flussi di cassa atti a remunerare gli impieghi generati.

Come già sottolineato in altre sezioni della domanda presentata, il proponente concessionario andrà con la dimostrazione della propria capacità reddituale derivante dalla gestione caratteristica e dall'impegno del corpo sociale, unitamente alla redditività generata dalla realizzazione del bar ristorante, a illustrare le modalità con cui può essere economicamente giustificato il piano degli investimenti sulla base di un progetto che sia parametrato alla durata della concessione richiesta cioè pari ad anni 25, Obiettivo del presente lavoro è quindi quello di coordinare e dimostrare la fattibilità del progetto sia dal punto di vista economico, con analisi anche analitica dei costi e ricavi della gestione, sia da un punto di vista finanziario, mostrando la capacità di liquidità della gestione di rendere equilibrato il fabbisogno annuale di cassa necessario alla copertura delle uscite relative alla normale conduzione dell'impianto ed al rimborso dei finanziamenti ottenuti.

2) Fasi realizzazione progetto

Il progetto si divide in due fasi le quali dovrebbero avere un tempo di completamento pari al massimo a diciotto mesi , con ipotesi di tempi più brevi.

Nella prima fase si andrà ad intervenire alla costruzione di un punto di ristoro Bar-Pizzeria all'interno dell'impianto ed a fare i necessari adeguamenti secondo la normativa dei Vigili del Fuoco per quanto riguarda l'adeguamento agibilità di pubblico spettacolo. Inoltre si procederà alla ristrutturazione degli spogliatoi esistenti e al rifacimento del manto erboso e dell'irrigazione dei campi 50x30 comprensivi dei costi per l'accumulo delle riserve idriche.

1 FASE	voce	importo + iva
	Bar Pizzeria	121.000,00
	Adeguamento impianto VVFF	24.200,00
	Oneri sicurezza	14.000,00
	Spese tecniche	

Tale fase dovrebbe durare nella norma dai 4 ai 5 mesi al completamento

di progetto	20.000,00
Ristrutturazione	
spogliatoi	30.599,80
Manto erboso campetti 50x30	24.200,00
Irrigazione campetti 50x30	10.890,00
Accumulo acqua	3.509,00
Spese proposta	5.000,00

Totale 253.398,80

Nel totale conteggiato della prima fase che si prevede di realizzare in mesi 12 dalla data di affidamento lavori, sono incluse sia le spese tecniche necessarie per la progettazione definitiva, esecutiva, di coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione, nonché le spese per la redazione della proposta. Inoltre sono stati conteggiati in una percentuale pari circa al 8% dell'interventi previsti gli oneri necessari all'adeguamento per la sicurezza.

Nella seconda fase si prevedono una serie di interventi volti alla realizzazione dei manti erbosi degli impianti di irrigazione e delle recinzioni perimetrali compresi gli ingressi, sia del campo centrale, che del campo sussidiario. Inoltre ci sarà il completamento degli interventi sul campo sussidiario ed in particolare vi sarà la costruzione degli spogliatoi prefabbricati, gli impianti di illuminazione e la tribuna coperta. Infine sarà completata l'opera di costruzione delle tribune coperte dei campetti.

2 FASE	Voce	importo + Iva
	Manto erboso campo Centrale	33.000,00
	Manto erboso sussidiario	30.800,00
	Irrigazione centrale	19.360,00
	Irrigazione Sussidiario	19.360,00
	Recinzione perimetrale	14.314,30
	Recinzione campetti	9.680,00
	Recinzione Sussidiario	4.840,00
	Campo sussidiario:	
	Spogliatoi	77.198,00
	illuminazione	30.250,00
	Tribuna	24.200,00
	Tribune	

Per tale fase si prevede un normale periodo di completamento lavori compreso tra i 8 e 10 mesi mesi

campetti	23.353,00		
Oneri sicurezza	23.000,00		
Imprevisti	10.000,00		
		totale	319.355,30

Nel totale conteggiato per la realizzazione della seconda fase sono compresi i costi per oneri di sicurezza valutati circa al 8% dell'importo degli investimenti programmati nonché una valutazione di imprevisti da liquidare nella seconda fase ma che può anche riguardare lavori precedenti

3) Fonti di finanziamento

Prima di affrontare schematicamente la gestione dei flussi di cassa, appare necessario indicare quali saranno le principali fonti di finanziamento e quali saranno i tempi previsti per la restituzione degli stessi all'interno dei 25 anni in cui si sviluppo il progetto di gestione sulla base della presente proposta di convenzione.

Il finanziamento della prima fase prevista per gli interventi indicati risulta derivare da propri impieghi. Infatti si tratta di una proposta di finanziamento infruttifero deliberata in assemblea ordinaria della associazione Audax Zenith, con la quale, prevedendo un impatto di circa euro 250.000,00 necessari per l'avvio del progetto che ci potrà vedere coinvolti, è stato chiesto un impegno ai circa 60 soci , votato con voto favorevole all'unanimità , per il prestito infruttifero di euro 4.000,00 ciascuno, da versare entro sei mesi dalla approvazione del presente progetto.

La restituzione dello stesso è stata programmata in 10 anni, anche se nel verbale vi è espresso riferimento al fatto che la restituzione potrebbe flessibilmente essere posticipata di qualche anno a causa di imprevisti flussi di cassa negativi. Inoltre, nei prossimi dieci anni, ogni socio entrante avrà l'obbligo di versare una quota corrispondente a quella versata dagli attuali e proporzionata ai tempi di ingresso.

Ciò significa che , stando alle stime attuali e prevedendo un rimborso costante dal secondo anno successivo all'inizio lavori presunto, dovranno essere restituiti capitali per euro 24.000,00 senza corresponsione alcun interesse.

Per le prime necessità l'associazione Audax Zenith ha già prudenzialmente accantonato un avanzo della gestione precedente pari a circa 13.000 euro

Per accedere alle risorse necessarie a coprire gli investimenti previsti nella seconda fase dei lavori occorrerà reperire somme per complessivi 320.000 euro.

Per una parte si accederà ad un mutuo con l'Istituto bancario Banca Popolare di Vicenza del valore di 140.000 euro, mentre per i rimanenti 180.000 euro tale somma verrà reperita in parte con la realizzazione degli avanzi della gestione avviata con il bar ristorante , ed in parte quale frutto di accordi di sponsor e pubblicità sull'impianto da parte della società SABA

In merito al mutuo esiste già un preaccordo basato su l progetto ed una verifica positiva da parte dell'istituto per la concessione dello stesso. La presentazione della documentazione finale per l'ottenimento del mutuo stesso verrà effettuata contestualmente all'approvazione della presente proposta da parte dell'Amministrazione Pubblica .

Si tratta di finanziamento da valutare sulla base di tasso fisso richiesto alle attuali condizioni di mercato, il quale ci consente di meglio operare una valutazione di budget di rientro e flussi di cassa non influenzati dall'andamento del mercato. Saranno successivamente valutate soluzioni diverse dal semplice tasso fisso che possano consentire opzioni per il tasso variabile in corso di mutuo.

Il prestito richiesto avrà una durata di 25 anni pari alla convenzione richiesta. Tale durata è necessaria a far si che l'entità degli esborsi non provochi un dissesto finanziario nel breve periodo rendendo tale operazione non percorribile se non con finanziamenti in proprio.

Si è previsto un tasso medio tra il 6,0% ed 7,5 % con divisione in 300 mensilità da euro 989,49.

Tale calcolo di rata costante periodica ci consente di valutare un importo annuale dei versamenti comprensivo di interessi e capitale pari ad euro 11.873,89

L'incidenza degli interessi nel corso del tempo diminuirà con l'attualizzazione dei valori per il futuro. Al calcolo odierno la somma di interessi da remunerare risulterebbe pari ad euro 156.847,26. Risulta chiaro che tale valore assoluto andrà valutato con l'attualizzazione secondo i tempi previsti e tenendo conto della valutazione della proiezione futura degli introiti derivanti dalla gestione. Per completare il reperimento di risorse, come detto, oltre agli introiti del ristorante vi sarà accordo pubblicitario con la società SABA.

Tale società è infatti pronta a siglare accordo per la sponsorizzazione della propria attività e dei propri prodotti, all'interno dell'impianto sportivo con la cartellonistica a bordo del campo centrale, dei campi e del sussidiario.

Nel dettaglio l'accordo prevede che l'impegno dello sponsor sia tale da impegnarsi a versare in un massimo di 18 mensilità, gli importi concordati per le prime tre annualità di sponsorizzazione da versare anticipatamente per complessivi euro 90.000,00 derivanti da contratto per tre anni dalla data di stipula dello stesso.

La rimanente somma necessaria scaturisce dagli introiti della gestione diretta che la società Audax Zenith farà del bar/ ristorante dell'impianto sportivo, il quale inizierà a lavorare dall'inizio del secondo anno del progetto lavori, e che produrrà utili come dal budget previsto nei paragrafi successivi, compreso tra 35.000 e 45.000 euro annui. Tali valori saranno totalmente reavuti nella liquidazione dei costi scaturenti dalla terza fase dell'intervento. I margini saranno resi possibili dal fatto che l'associazione andrà a gestire l'impianto direttamente sulla base delle gestioni di cui alla legge regionale Toscana n° 48 con possibilità di utilizzare personale anche di natura volontaria.

4) Redditività attesa di gestione

Di seguito viene sviluppato modello di previsione economica che tenterà di dimostrare la effettiva capacità reddituale nel breve periodo, da sviluppare sul lungo periodo, della gestione dell'impianto sportivo in oggetto.

Occorre fare breve premessa in quanto le variabili da prendere in considerazione sono peculiari all'attività che dovrà essere intrapresa, alle fonti di finanziamento utilizzate ed alla natura del futuro possibile concessionario.

E' di tutta evidenza che se si volesse fare breve riepilogo delle fonti di entrata di un impianto sportivo quale quello in oggetto la stessa si ridurrebbe alle possibilità di affitto per l'attività sportiva, l'affitto di gestione per il bar ristorante ed altre variabili commerciali.

Qui invece occorre partire da un punto di osservazione leggermente diverso.

Infatti la gestione dell'impianto viene richiesta in concessione alla Amministrazione, dalla associazione sportiva dilettantistica operante nel mondo del calcio, che di fatto svolge e svolgerà in futuro la sua attività e da cui introita gli incassi della biglietteria per gli incontri sportivi. Inoltre, sfruttando la sua natura di ente non commerciale e le disposizioni della legge sulla gestione degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande all'interno degli impianti sportivi, si impegnerà a gestire direttamente anche attraverso l'apporto di propri associati, il bar/ ristorante, in modo da consentire un più elevato avanzo di gestione, specialmente nel primo periodo di concessione ove occorre maggiore liquidità per remunerare l'impatto degli investimenti iniziali.

Quindi, andando ad analizzare di seguito i piani economici che servono per una valutazione sul grado di redditività del progetto, andremo ad analizzare la redditività scaturente dalla capacità della ASD Audax Zenith di produrre avanzi di gestione nel tempo, a fronte di queste modifiche e degli impegni presi da confrontare con il carico dei debiti da spalmare per tutto il periodo della concessione ottenuta. Da sottolineare il fatto che fiscalmente l'associazione sfrutta le agevolazioni concesse dalla legge 398/91

5) Budget previsionale

Il prospetto di seguito allegato riporta numericamente il riassunto delle principali poste di gestione previste per il progetto di cui all'oggetto della presente domanda. Si tratta di una simulazione sui primi cinque esercizi dalla data di presunta approvazione della convenzione ed inizio lavori, che solo ai fini di una semplificazione espositiva si indica nella data del 01/01/2013.

6) Coerenza flussi di cassa

Non risulta possibile addentrarci troppo in analisi approfondite su dati non a consuntivo ma a preventivo per analizzare in modo preciso dati che consentano un'analisi precisa di cash flow. Nel caso del progetto in esame si tratta di valutare ipotesi di investimenti su lavori che potranno avere sicuramente delle modifiche o variazioni in corso d'opera, e questo influirà notevolmente sulle future necessità di liquidità dell'associazione. Steso dicasi per le fonti di finanziamento. Il mutuo previsto potrebbe poi vedere nel corso del tempo, variare la convenienza di costo e quindi modificare la attuale previsione di tasso fisso in tasso variabile. L'entità degli accordi pubblicitari, o l'esborso dei soci a titolo di finanziamento infruttifero potrebbero variare a seconda delle modifiche eventuali che si potessero manifestare dall fase di progetto a quella esecutiva definitiva.

Quindi, ai fini di un più concreto strumento di valutazione, esporremo di seguito il probabile scenario che apparirà nel breve periodo sulla base dei dati previsti.

In sostanza bisogna analizzare la capacità reddituale dell'associazione di remunerare le fonti di finanziamento nel tempo senza creare vuoti di liquidità difficilmente sostenibili.

Prendendo a base lo schema di budget economico la nostra analisi risulta facilitata dal fatto che in quanto ente associativo, le differenze tra utile di competenza e rendiconto di cassa sono minime.

In realtà i valori dei ricavi corrispondono ad entrate di cassa realizzate.

Nel dettaglio, ipotizzando per facilità di esposizione come detto, che il progetto inizi al 1.1.2013 lo schema sarà il seguente:

ANNO	Investimento	Finanziamento	Importo		RIENTRO DI CASSA
2013	253.398,80	SOCI	240.000,00	13.000,00	in 10 anni. P.anno 24.000,00
2014	139.354,30	MUTUO	140.000,00		In 25 anni. P anno 11.873,89
2015	180.000,00	cassa ristorante anticipo pubblicità	80.000,00 100.000,00		in due anni in 24 mesi

ANNO 2013

L'investimento sarà finanziato dal finanziamento soci che sarà infruttifero di interessi ed il cui capitale risulta da rimborsare in una ipotesi iniziale di 10 anni a partire dal 2015

Il versamento a favore dell'investimento degli avanzi di gestione non produce oneri di rimborso

RIENTRO

ANNO 2015	24.000,00	ANNO 2020	24.000,00
ANNO 2016	24.000,00	ANNO 2021	24.000,00
ANNO 2017	24.000,00	ANNO 2022	24.000,00
ANNO 2018	24.000,00	ANNO 2023	24.000,00
ANNO 2019	24.000,00	ANNO 2024	24.000,00

ANNO 2014

Il finanziamento avverrà con mutuo, il cui piano di ammortamento calcolato ad oggi con le premesse sui parametri di cui sopra porta a dover remunerare una rata costante mensile per 25 anni di euro 989,49 per cui:

ANNI DAL

2014

AL

2039

11.873,89

ANNO 2015

In questo caso non vi saranno rientri di investimenti ma occorrerà coprire la liquidità in uscita con le maggiori entrate derivanti dal ristorante e dall'accordo pubblicitario incassato in anticipo sugli anni di effettivo accordo senza corresponsione di interessi.

AVANZI GESTIONE DEL RISTORANTE

2014	37.000,00
2015	43.000,00

ANTICIPO PUBBLICITA'

2015	60.000,00
2016	40.000,00

Tali valori sono già andati ad incrementare i valori del budget economico.

In analisi confronteremo la capacità della gestione della Asd Zenith Audax di produrre avanzi di gestione tali da coprire le spese ordinarie e creare surplus tale da andare a coprire le necessità di cassa generate dai debiti contratti per i finanziamenti. Si ricorda che i valori dell'avanzo di gestione della ristorazione sono calcolati a parte ed inseriti nel budget in termini netti. Le cifre relative all'accordo pubblicitario sono comprese in quelle indicate nel budget.

ANNO 2014 La gestione, compreso l'introito del ristorante deve mantenere una situazione che consenta di incassare i 37.000 euro da destinare l'anno successivo agli investimenti, senza generare squilibri finanziari ed un piccolo avanzo nella normale conduzione associativa

liquidità necessaria	37.000,00
Copertura	
Risultato di gestione	45.737,00
Oltre a ciò vi sarà contribuito di avviamento del Comune per euro 10.000,00	

ANNO 2015 Occorrerà far fronte al primo anno difficile in quanto a rimborso liquidità poiché è iniziata la restituzione periodica del mutuo, il primo anno del rimborso finanziamento soci ed il maggior esborso di euro 60.000,00 del accordo pubblicitario deve essere reinvestito nei lavori progettati

liquidità necessaria	rimborso soci	24.000,00
	mutuo	11.873,89
	lavori	60.000,00
		95.873,89
Copertura		
Risultato di gestione		100.439,00
Oltre a ciò vi sarà contribuito di avviamento del Comune per euro 10.000,00		

ANNO 2016 Come sopra continua il rimborso sociale unito al rimborso del mutuo e inoltre occorre destinare il residuo versato in anticipo di euro 30.000,00 per la pubblicità alla remunerazione investimenti

liquidità necessaria	rimborso soci	24.000,00
	mutuo	11.873,89
	lavori	30.000,00
		65.873,89

Copertura	
Risultato di gestione	68.589,00

ANNO 2017 Come sopra continua il rimborso sociale unito al rimborso del mutuo e non occorre destinare nessun introito da pubblicità

liquidità necessaria	rimborso soci	24.000,00
	mutuo	11.873,29
		35.873,29
Copertura		
Risultato di gestione		39.439,00

Sino all'anno 2020 si prevede un trend simile che consente il totale rimborso ai soci. Dopodichè si potrà anche valutare i risultati a consuntivo e considerare se sia percorribile in termini economici e di impiego di lavoro da parte dei membri dell'associazione affittare la gestione del bar ristorante a società esterna per la fine della durata della concessione, previa autorizzazione dell'amministrazione pubblica.

In ogni caso i valori e le ipotesi fatte consentono di prevedere che l'associazione potrà produrre avanzi tali da sostenere un rimborso finanziario del mutuo se questo si attesta intorno ai 15.000,00 euro annui. Considerato che il rimborso ai soci terminerà nell'anno 2024 si potrà prevedere un introito inferiore a causa dell'affitto della gestione del bar ristorante rispetto ai normali risultati di gestione che si attestano tra i 45.000 e i 50.000 euro.

Si prevede infatti un affitto fra i 30.000 e i 35.000 euro con una riduzione dell'avanzo di gestione di circa 15.000-20.000 euro che porterà il risultato di gestione ipotizzato nel 2017 e proiettato nel futuro, senza attualizzazione, ad attestarsi appunto intorno ai 15.000 euro.

