

Asseverazione del piano economico-finanziario
Progetto per la gestione dello stadio comunale
“C. Patrizi”
Via Mazzola – Roseto Degli Abruzzi (Te)

15 dicembre 2025

Submitted to:
ASD Roseto Calcio

Submitted by:
Studio Rag. Mauro Scarpelli

RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE

Al Soggetto Proponente
A.S.D. ROSETO CALCIO – SEDE

Oggetto: Asseverazione del piano economico-finanziario relativo al progetto di fattibilità tecnica ed economica per la gestione dello stadio comunale “C. Patrizi” sito in Roseto Degli Abruzzi (Te) alla Via Mazzola.

In relazione alla proposta inerente il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la gestione dello stadio comunale “C. Patrizi” in base all’art. 5 del D.Lgs 38/2021 il quale prevede che: *“Le Associazioni e le Società Sportive senza fini di lucro possono presentare all’ente locale, sul cui territorio insiste l’impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato di un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, la riqualificazione e l’ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l’aggregazione e l’inclusione sociale e giovanile. Se l’Ente locale riconosce l’interesse pubblico del progetto, affida direttamente la gestione gratuita dell’impianto all’associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell’intervento e comunque non inferiore a cinque anni”* e la conseguente sostenibilità finanziaria della stessa per la durata della concessione di 20 anni, Vi facciamo presente quanto segue.

Premesso che:

- l’A.S.D. Roseto Calcio intende proporsi in qualità di Soggetto proponente della gestione dello stadio comunale “C. Patrizi” in base all’art. 5 del D. Lgs 38/2021;
- il Soggetto proponente ha predisposto un piano economico e finanziario per un periodo di 20 anni;
- L’area su cui insiste l’intervento in oggetto si trova nel territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi (Te) alla Via Mazzola 12 in zona urbanisticamente definita dal vigente Piano Regolatore Generale quale “Zona F, Attrezzature ed impianti di interesse generale”, “SOTTOZONA F1 - Verde pubblico” normata dall’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inquadramento Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA

Il sito in questione non ricade tra le aree a rischio alluvionale, secondo quanto stabilito dal Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29.01.2008 ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 comma 10 della L.R.

Inquadramento PAI

In relazione al progetto di Piano Stralcio relativo a “Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi” (P.A.I.) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/7 del 29.01.2008 (pubblicata sul BURA n. 12 Speciale del 01.02.2008, la zona di intervento è compatibile in quanto: non rientra in nessuna delle classi di pericolosità previste e non risulta interessato da fenomeni franosi.

Vincoli Paesaggistico e Idrogeologico

La zona oggetto di intervento non è soggetta a vincolo paesistico ai sensi del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, D.lgs n. 42 del 22.01.2004.

La categoria di tutela e valorizzazione - D9 Trasformazione a regime ordinario.

Il sito non ricade tra le aree vincolate ai sensi dell'art. 1 del RD30/12/23 n.3267 (vincolo idrogeologico).

Sul sito saranno eseguiti investimenti di ristrutturazione straordinaria e di costruzione di nuovi impianti che alla fine della concessione torneranno nella piena disponibilità del Comune di Roseto Degli Abruzzi (Te).

- abbiamo preso in esame il piano economico - finanziario in oggetto e, nei limiti della documentazione ricevuta, ne abbiamo valutato gli aspetti specificatamente legati alla fattibilità dell'intervento ed alla sua remuneratività.

Conseguentemente

si assevera

il piano economico e finanziario allegato (composto di conto economico, stato patrimoniale e prospetto dei flussi di cassa) da Voi elaborato e redatto sulla base delle Vostre ipotesi di ricavi e costi di gestione nonché degli altri elementi rilevanti indicati nella relazione al predetto piano al fine del perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, e ne attestiamo la coerenza nel suo complesso sulla base:

- della durata della concessione di 20 anni;
- dei tempi previsti per la realizzazione dell'intervento per complessivi € 350.407,00 (al netto IVA) e dell'avvio della gestione;
- dei ricavi e costi di gestione e delle tempistiche ipotizzate nonché dei conseguenti flussi di cassa generati dal progetto rispetto alle assunzioni di base;
- della struttura finanziaria che prevede l'utilizzo di risorse proprie per la realizzazione degli investimenti

Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE) 3400 “*The Examination of Prospective Financial Information*” emesso dall'International Federation of Accountants (IFAC).

La nostra verifica ha riguardato la struttura finanziaria del progetto nonché la stima preventiva dei ricavi e dei costi della gestione, valutati con riferimento ai dati ed alle informazioni fornite dal Soggetto proponente.

Nello svolgimento del nostro lavoro, ci siamo basati su ipotesi, dati e documentazione da Voi fornitici che non sono stati sottoposti ad alcuna verifica di congruità. Non ci assumiamo pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità, adeguatezza e correttezza delle ipotesi e dei dati suddetti e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsivoglia altra informazione che ci avete comunicato ai fini della redazione del presente documento, di cui vi assumete pertanto ogni responsabilità. Va tuttavia tenuto presente che trattandosi di eventi futuri si deve tenere conto che, sia per quanto concerne il concretizzarsi degli accadimenti, sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della loro manifestazione, potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati.

Ciò anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle ragionevoli assunzioni ipotetiche descritte nello studio di fattibilità del progetto, si manifestassero.

Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei dati previsionali, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere che, alla data odierna, le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del piano economico - finanziario relativo al progetto di fattibilità tecnica ed economica per la gestione dello stadio comunale "C. Patrizi" sito in Roseto Degli Abruzzi (Te) alla Via Mazzola, in base all'art. 5 del D.Lgs 38/2021.

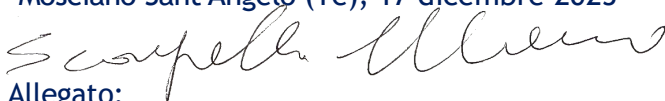
Abbiamo inoltre verificato la congruenza dei dati forniti nel piano economico e finanziario con la documentazione presentata dal Soggetto proponente Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, ci siamo basati su dati e documenti relativi al progetto da Voi fornitici che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità.

Il Soggetto proponente si assume, pertanto, ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata all'asseveratore ai fini della redazione del presente documento.

La presente asseverazione è resa alla Vostra Società con l'espresso avvertimento che:

- il nostro studio non svolge alcuna funzione di natura pubblica;
- la presente asseverazione non costituisce attività sostitutiva della funzione di verifica e valutazione della proposta di competenza della Pubblica Amministrazione.

Mosciano Sant'Angelo (Te), 17 dicembre 2025



Allegato:

Piano Economico-Finanziario relativo all'iniziati

**PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
PER LA GESTIONE DELLO STADIO COMUNALE
“C. PATRIZI”**

Roseto Degli Abruzzi (Te) – Via Mazzola 12

SOGGETTO PROPONENTE

A.S.D. ROSETO CALCIO

**VIA S. PETRONILLA N. 39
64026 ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**

1. Introduzione

Il Piano Economico Finanziario di seguito presentato ha l'obiettivo di verificare l'equilibrio economico - finanziario del Progetto di gestione dello stadio "C. Patrizi" sito in Roseto Degli Abruzzi (Te) alla Via Mazzola snc.

In questo documento vengono esplicitate le caratteristiche del progetto, nonché le condizioni che permettono di raggiungere l'equilibrio economico - finanziario.

L'analisi è dunque condotta su un duplice binario, facendo ricorso a specifici indicatori calcolati mediante l'attenta disamina dei flussi di cassa operativi generati e del fabbisogno finanziario, nonché delle caratteristiche dello stesso.

Tra gli indicatori più accreditati, quello che possiede le migliori caratteristiche per quantificare il valore creato dal progetto, è l'Internal Rate of Return (IRR), o Tasso Interno di Rendimento. Tale indice rappresenta il tasso k che rende il VAN uguale a zero. Esprime quindi il valore massimo che il costo del capitale può assumere affinché permanga la convenienza economica. L'indicatore è ampiamente utilizzato nella prassi professionale in virtù della sua semplicità di applicazione. Attraverso il confronto tra costo del capitale (k) e tasso interno di rendimento è possibile constatare immediatamente se il progetto crei o distrugga valore: la convenienza economica si manifesta solo se $IRR > k$.

Oggetto del presente lavoro, è la proposta di esecuzione di interventi volti alla rigenerazione, la riqualificazione, l'ammodernamento e la successiva gestione dello stadio "C. Patrizi", sito in Roseto Degli Abruzzi, alla Via Mazzola n. 12.

L'intervento in progetto verrà realizzato in applicazione a quanto riportato all'art. 5 del D.Lgs 38/2021 il quale prevede che: *"Le Associazioni e le Società Sportive senza fini di lucro possono presentare all'ente locale, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile. Se l'Ente locale riconosce l'interesse pubblico del progetto, affida direttamente la gestione gratuita dell'impianto all'associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni"*.

Il Piano Economico Finanziario, che si pone l'obiettivo di verificare l'equilibrio del Progetto, è stato sviluppato sulla base di:

- Studi, ricerche ed indagini, sia per quanto attiene alla componente Stadio, sia per quanto riguarda la gestione delle altre funzioni;
- Dati storici estrapolati dalla medesima attività di gestione già prestata nell'impianto;
- Relazione Tecnica Illustrativa eseguita a seguito di sopralluogo avvenuto presso l'impianto dal Geom. Guido Cianci in servizio all'ufficio LL.PP. del Comune di Roseto Degli Abruzzi e protocollata al protocollo generale dell'Ente al n. 55258 del 22.12.2023.

Il soggetto proponente per il Progetto in questione sarà la **A.S.D. Roseto Calcio** alla quale si prevede che il

Comune di Roseto Degli Abruzzi (Te) rilascerà una concessione per la durata di 20 anni al termine della quale l'intera infrastruttura stadio, tornerà nelle piene disponibilità del Comune.

Il Progetto prevede un investimento CapEx di € 350.407,00 (Euro trecentocinquantamilaquattrocentosette/00), al netto di IVA, in coerenza rispetto al costo sostenuto per la realizzazione di impianti analoghi in termini di capienza e di struttura, integralmente finanziati da risorse proprie messe a disposizione dell'Associazione.

E' necessario evidenziare che l'impianto risulta attualmente in custodia al soggetto proponente "A.S.D. Roseto Calcio" il quale con delibera di GC n. 206 del 18.08.2020 è stato autorizzato ad installare una tribuna prefabbricata del valore complessivo di € 59.478.16, che ha incrementato il patrimonio comunale dell'Ente.

Tali investimenti prevedono l'attivazione di un piano di ammortamento che si estende dalla fine del periodo di costruzione fino al termine della concessione – ventesimo anno.

Nella Relazione Tecnico Illustrativa a seguito di sopralluogo eseguito dal tecnico del Comune di Roseto degli Abruzzi Geom Guido Cianci (prot.gen. 55258 del 22.12.2023) risultano indicati i seguenti beni esistenti presso lo Stadio "C. Patrizi":

Spogliatoio n. 1

- n. 4 appendiabiti da 6 posti completi di portaborse;
- n. 4 panche in legno da seduta;
- n. 2 strutture in alluminio doppie da seduta ed appendiabito;
- n. 2 sedie in plastica;
- n. 1 tavolo in legno quadrato 80 x 80;
- n. 1 appendiabiti da 5 posti locale docce;
- n. 1 asciugacapelli a muro.

Spogliatoio Istruttori

- n. 1 tavolo di legno 80 x 80;
- n. 1 sedia in plastica;
- n. 1 asciugacapelli a muro;
- n. 1 appendiabiti da 3 posti;
- n. 1 seduta in legno da spogliatoio;
- n. 2 strutture in alluminio seduta + appendiabiti;
- n. 1 struttura in legno seduta + appendiabiti.

Magazzino

- n. 2 panche in legno lunghe solo seduta;
- n. 4 strutture in alluminio seduta + appendiabiti

Infermeria

- n. 1 lettino da fisioterapista;
- n. 1 tavolo con sedia;
- n. 1 separé;
- n. 1 specchio a muro.

Spogliatoio Istruttori n. 2

- n. 1 panca piccola in legno solo seduta;
- n. 2 strutture in alluminio seduta + appendiabiti;
- n. 2 appendini a muro tre posti;
- n. 1 specchio a muro;
- n. 1 asciugacapelli.

Spogliatoio grande n. 2

- n. 2 strutture in alluminio doppia seduta con appendiabiti;
- n. 2 panche in legno lunghe solo seduta;
- n. 4 appendini a muro da 6 posti;
- n. 2 asciugacapelli;
- n. 1 appendino 6 posti;
- n. 2 lettini da fisioterapista;
- n. 2 paravento.

Magazzino 2

- scaffalature metalliche ambo i lati per vestiario.

Magazzino 3

- scaffalatura per vestiario ed attrezzature varie

Lavanderia

- n. 2 lavatrici;
- n. 1 asciugatrice.

Altre attrezzature riscontrate all'interno dell'impianto

- n. 3 porte di calcio regolamentari;
- n. 4 bandierine;
- n. 6 porte piccole da calcio 6 x 2 (di cui n. 2 al campo S. Lucia);
- n. 10 porte piccole da calcio 4 x 2 (di cui n. 6 al campo S. Lucia);
- n. 7 panchine in ferro;
- n. 2 panche per atleti posizionate sul campo di gioco

Il piano economico finanziario è comunque riferito a tutti i beni ed allo stato dei luoghi indicati nella Relazione Tecnico Illustrativa che qui si intende come trascritta.

Il presente documento ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico -finanziaria e gestionale di massima dell'investimento.

2. Descrizione dell'impianto sportivo

L'area su cui insiste il compendio in oggetto si trova nel territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi (Te) alla Via Mazzola 12 in zona urbanisticamente definita dal vigente Piano Regolatore Generale quale "Zona F, Attrezzature ed impianti di interesse generale", "SOTTOZONA F1 – Verde pubblico" normata dall'art. 26

delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inquadramento Piano Stralcio Difesa Alluvioni PSDA

Il sito in questione non ricade tra le aree a rischio alluvionale, secondo quanto stabilito dal Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29.01.2008 ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 10 della L.R. 16.09.1998 n. 81 e s.m.i.

Inquadramento PAI

In relazione al progetto di Piano Stralcio relativo a “Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi” (P.A.I.) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/7 del 29.01.2008 (pubblicata sul BURA n. 12 Speciale del 01.02.2008, la zona di intervento è compatibile in quanto: non rientra in nessuna delle classi di pericolosità previste e non risulta interessato da fenomeni franosi.

Vincoli Paesaggistico e Idrogeologico

La zona oggetto di intervento non è soggetta a vincolo paesistico ai sensi del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, D.lgs n. 42 del 22.01.2004.

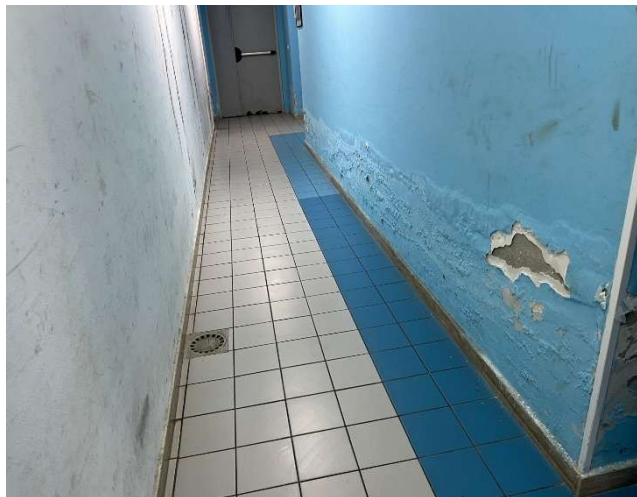
La categoria di tutela e valorizzazione – D9 Trasformazione a regime ordinario.

Il sito non ricade tra le aree vincolate ai sensi dell'art. 1 del RD30/12/23 n.3267 (vincolo idrogeologico).

L'impianto è censito al catasto fabbricati del Comune di Roseto al Foglio 47 Particella 2483.



Nella Relazione Tecnica eseguita dal tecnico del Comune di Roseto degli Abruzzi, è emersa la necessità di eseguire manutenzioni straordinarie sull'impianto, necessarie a rimuovere criticità dovute soprattutto ad infiltrazioni di acqua piovana in concomitanza di condizioni meteo importanti, interventi che la Proponente si impegna a realizzare.



Il PEF (o piano economico finanziario) è un documento complesso il cui scopo è quello di definire la sostenibilità economica di un dato progetto. Non è pertanto un documento basato su certezze, ma su una previsione di costi, ricavi e utili che un determinato progetto avrà nel futuro. Nonostante la sua natura strettamente previsionale lo stesso deve rispettare i criteri di:

- ATTENDIBILITA'
- OGGETTIVITA'
- VERIFICABILITA'

ATTENDIBILITA': costruire un PEF attendibile significa partire da una base storica di dati e da una analisi di mercato.

OGGETTIVITA': costruire un PEF oggettivo significa svolgere previsioni che, seppur non certe, siano basate su dati e valutazioni non aleatori ma dati dall'esperienza e dai fatti: un significativo incremento di entrate rispetto a quelle degli anni precedenti a quelli di presentazione del progetto deve essere supportato da nuove strutture, nuovi investimenti, nuovi eventi che ne creano le condizioni. L'oggettività del PEF è ravvisabile in un incrocio tra i dati riportati nel PEF stesso ed altri documenti, primo fra tutti la relazione che accompagna il PEF.

VERIFICABILITA': in quanto il PEF null'altro è che uno strumento previsionale, i suoi risultati devono poter essere verificabili sia al momento in cui è strutturato, sia in un successivo momento per dare certezza alla previsione.

Il PEF si compone di più documenti che sono:

- il conto economico previsionale;
- lo stato patrimoniale previsionale;
- il rendiconto finanziario previsionale.

Una corretta impostazione del PEF in sede previsionale permette di valutare gli elementi costituenti l'equilibrio economico e finanziario (come definito dall'art. 3, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016), dunque la potenziale redditività del progetto e la capacità di remunerare gli investimenti, ferma restando l'esistenza di un "rischio operativo" in capo al concessionario, e di asserire in tal caso che trattasi di servizio a rilevanza economica.

A tal proposito è dettagliatamente indicato il "piano degli investimenti" proposti con indicazione delle relative fonti di finanziamento.

3.1 Il Piano degli Investimenti

La Relazione Tecnica Illustrativa eseguita dall'Amministrazione Comunale, pur concludendo che l'impianto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, evidenzia la necessità dei seguenti investimenti per manutenzioni straordinarie necessarie a rimuovere criticità dovute soprattutto ad infiltrazioni di acqua piovana in concomitanza di condizioni meteo importanti:

- Controllo e sistemazione della guaina della copertura a terrazzo dei locali interrati;
- Verifica ed eventuale ripristino del corretto funzionamento delle pompe di sentina;
- Sostituzione dei paletti in ferro e rete plastificata esistente nel lato est in quanto deteriorata e non riparabile;

- Sostituzione di n. 10 fan coil (ventilconvettore) a terra non funzionanti;
- Rifacimento intonaco e pittura nei locali al piano interrato deteriorati dagli ultimi allagamenti;
- Sistemazione muro di ingresso all'impianto Lato Est;
- Verifica di tutto l'impianto elettrico locali spogliatoi in quanto le prese non funzionano.

Il Piano presentato considera la necessità di esecuzione delle suddette manutenzioni straordinarie che sono integrate con gli investimenti che la Proponente ritiene funzionali ad una migliore ricettività dell'impianto con possibilità di utilizzo di un sempre numero maggiore di utenti.

Il Quadro degli investimenti che la Proponente ritiene di eseguire è il seguente:

QUADRO ECONOMICO DEGLI INVESTIMENTI				
IMPORTO LAVORI (A)	Mq	Val.un.	Mq	Totale
Risanamento conservativo ed adeguamento spogliatoi				€ 115.489
Realizzazione campo calcio a 5 e calciotto con illuminazione				€ 141.128
Adeguamento ed efficientamento impianto illuminazione esistente		€ -	-	€ 30.881
Oneri per la sicurezza				€ 8.130
TOTALE (A)				€ 295.628
SOMME APPALTANTE	DISPOSIZIONE	STAZIONE (B)	Val. un.	Mq. Totale
Somme in accantonamento				
Imprevisti sui lavori 5% A				14.781
Totale somme in accantonamento				14.781
Spese Collaudo statico e amministrativo				2.438
Totale Spese Amministrative e di proced. e spec.				2.438
Spese Tecniche				
Progettazione strutturale preliminare definitiva ed esecutiva miglioramento Progettazione architettonica preliminare definitiva esecutiva ed oneri urbanizzazione. Progett. E coord. Sicurezza (Dlg 494/96 - L. 81/2008 e s.m.i.- Direzione Lavori, misure e contabilità, verifiche .. (8% A+imprevisti)				37.559
TOTALE (B)				€ 54.779
IVA ED ALTRE IMPOSTE (C)	Mq	%	Imp.	Totale
Iva su Lavori		22	295.628	65.038
Iva su Prestazioni Tecniche		22	39.997	8.799
TOTALE (C)				€ 73.838
TOTALE INVESTIMENTI				€ 424.244

I suddetti investimenti saranno, come detto, interamente finanziati con risorse proprie della Proponente e realizzati secondo il seguente cronoprogramma:

Cronoprogramma Investimenti	Importo Lavori	1° anno	2° anno	3° anno	Totale
Risanamento conservativo ed adeguamento spogliatoi	€ 115.489	€ 81.795	€ -	€ 33.694	€ 115.489
Realizzazione campo calcio a 5 e calciotto con illuminazione	€ 141.128	€ -	€ -	€ 141.128	€ 141.128
Adeguamento ed efficientamento impianto illuminazione esistente	€ 30.881	€ 30.881	€ -	€ -	€ 30.881
Oneri per la sicurezza	€ 8.130	€ 3.380	€ -	€ 4.750	€ 8.130
Imprevisti sui lavori 5% A	€ 14.781	€ -	€ -	€ 14.781	€ 14.781
Spese Collaudo statico e amministrativo	€ 2.438	€ -	€ -	€ 2.438	€ 2.438
Compensi Professionali comprensivi cap	€ 37.559	€ 15.000	€ -	€ 22.559	€ 37.559
Iva su prestazioni professionali	€ 8.799	€ 3.300	€ -	€ 5.499	€ 8.799
Iva su lavori	€ 65.038	€ 25.532	€ -	€ 39.506	€ 65.038
TOTALE INVESTIMENTI	€ 424.244	€ 159.888	€ -	€ 264.356	€ 424.244

3.2 Il Conto Economico Previsionale

Nel PEF sono dettagliati i ricavi ed i costi connessi alla gestione tipica ed agli eventuali servizi e prestazioni accessorie.

I Ricavi di Esercizio

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

RICAVI	Numero	Importo	Totale Anno	Ricavo Complessivo Annuo
Scuola Calcio				
Bambini under 12	120	300	€ 36.000	
Ragazzi under 17	60	150	€ 9.000	
Quote soci	9	200	€ 1.800	
Vendita materiale sportivo - solo tesserati	180	45	€ 8.100	
Totale ricavi scuola calcio				€ 54.900
Ricavi pubblicitari stagione sportiva				
Ricavi da spazi pubblicitari campo	11	15.000,00	€ 165.000	
Totale ricavi pubblicitari				€ 165.000
Affitto Impianti Sportivi				
Allenamenti	104	100	€ 10.400	
Gare Regionali	40	100	€ 4.000	
Gare giovanili giorno	40	50	€ 2.000	
Allenamenti amatoriali	96	110	€ 10.560	
Gare Amatoriali	40	220	€ 8.800	
Manifestazioni sportive tornei	5	750	€ 3.750	
Campi calcetto diurno	300	40	€ 12.000	
Campicalciotto diurno	300	50	€ 15.000	
Campi calcetto notturno	150	60	€ 9.000	
Campicalciotto notturno	150	70	€ 10.500	
Totale ricavi affitto Impianti Sportivi				€ 86.010

Bar				
Ricavi da bar (riservato solo associati)			€ 10.000	
Totale ricavi bar				€ 10.000
Altre Entrate				
Contributo Comune di Roseto d.a.			€ 7.000	
Entrate 5*1000			€ 1.200	
Totale Altre Entrate				€ 8.200
TOTALE			324.110	€ 324.110

Il valore annuo dei ricavi è stato incrementato annualmente sulla base del tasso di inflazione annuo applicabile pari al 75% del tasso di inflazione annuo programmato (T.I.P.) pubblicato dal Dipartimento del Tesoro per l'anno 2025, pari al 1.80%.

La determinazione delle voci di Ricavo è stata eseguita secondo le seguenti specifiche:

● RICAVI

SCUOLA CALCIO: in questa categoria rientrano le attività che caratterizzano il funzionamento dell'impianto per l'attività divulgativa della pratica sportiva, compatibili con la struttura e idonei a generare introiti necessari a determinare gli equilibri economici e gestionali. I ricavi sono parametrati al dato storico di partecipazione alle rispettive scuole calcio nella attività gestoria precedente.

RICAVI PUBBLICITARI in questa voce viene conteggiato l'ammontare dei possibili ricavi riferiti alla stipula di contratti pubblicitari annuali o pluriennali per l'apposizione di cartellonistica nelle aree sportive. Il valore dei ricavi è stato determinato considerando le tariffe applicate ed il numero medio storico di pubblicità eseguite nel precedente periodo gestorio.

AFFITTO IMPIANTI SPORTIVI: in questa voce vengono contemplati i possibili ricavi da affitto campi a terzi a scopo ludico ricreativo. I ricavi sono determinati considerando le tariffe commerciali applicate in altre strutture simili del territorio. In particolare per l'impianto esistente è stato utilizzato il dato storico della precedente gestione, mentre per i campi da realizzare (calcio a 5 e calciotto) i ricavi sono determinati sulla base delle tariffe d'uso commerciali applicate in strutture simili del territorio. Nel PEF, i ricavi riferiti all'utilizzo degli impianti da costruire, sono collocati a decorrere dal 4 anno, nel rispetto del cronoprogramma degli investimenti previsto. Il concessionario consentirà comunque l'utilizzo gratuito dell'impianto, nei termini previsti dal disciplinare predisposto dall'Amministrazione Comunale di Roseto Degli Abruzzi.

BAR: in questa voce sono indicati i ricavi ritraibili dall'attività di bar aperto solo agli associati. Tale previsione è determinata sulla base dei dati storici e degli investimenti eseguiti dal proponente che consentiranno l'accesso ad un numero superiore di utenti.

ALTRE ENTRATE: si considerano in questa sezione le entrate commerciali diverse dai proventi generati dalle attività sopra descritte e riconducibili prevalentemente al contributo 5 per mille che l'associazione annualmente riceve ed infine dal Contributo per la gestione richiesto al Comune di Roseto Degli Abruzzi.

I Costi di Esercizio

Il valore annuo dei costi 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%.

MANUTENZIONI: i costi di manutenzione sono in parte determinati considerando il valore medio delle manutenzioni ordinarie sostenute dal proponente in precedenza incrementate poi dai presumibili manutentivi da sostenere a conclusione del programma di investimenti indicato.

ONERI DIVERSI I costi per Oneri Diversi sono i seguenti:

Oneri Diversi	Importo
Noleggi attrezzature e mat consumo	4.500,00
Vernice per segnatura campi	2.000,00
Diserbante	200,00
Concimazione	2.400,00
Trasemine	2.700,00
Presemina	1.500,00
Semina manto erboso	1.800,00
Carburanti e lubrificanti	20.000,00
Servizi Pulizia	6.000,00
Assicurazione rc imp.sportivi	1.000,00
Gestione Bar	7.000,00
Varie e diverse	20.000,00
Rimborsi spese	132.729,00
Totale Oneri Diversi	201.829,00

I costi sono tutti parametrati a quelli della precedente concessione e risultano appostati € 20.000,00 a titolo di varie e diverse per eventuali costi imprevisi.

In particolare nella voce rimborsi spese sono indicati i costi da sostenere per tutti gli allenatori, dirigenti ed accompagnatori degli atleti.

SPESE GENERALI: i costi per spese generali sono i seguenti:

Spese Generali	Importo
Tassa Rifiuti	1.600,00
Oneri tributari diversi	2.000,00
Energia Elettrica	8.500,00
Acqua	3.571,00
Acqua irrigazione consorzio bon.	430,00
Gas	10.000,00
Spese Telefoniche	669,50
Totale Spese generali	26.770,50

Le spese generali sono parametrare a quelle sostenute in precedenza e considerano anche l'incremento dovuto agli investimenti da eseguire.

AMMORTAMENTI: Nella voce contabile sono indicati gli ammortamenti riferiti agli investimenti previsti nel piano, ripartiti dalla data di esecuzione alla fine del periodo concessorio.

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 (20 anni) è positivo per € 368.592,04, da cui si deduce la fattibilità finanziaria del progetto.

Il tasso di attualizzazione utilizzato per il calcolo del valore attuale netto è del 9.02 %.

Il tasso di attualizzazione misura il rischio legato al verificarsi di un flusso futuro (finanziario o reddituale) derivante da un qualsiasi investimento. Oltre a questo, deve considerare anche il valore del denaro nel tempo ed è quindi influenzato dalle aspettative di inflazione. Grazie al tasso di attualizzazione si può così trasformare il valore di un flusso monetario da una data futura alla data di effettuazione della stima (valore attuale).

Di tassi di attualizzazione ne esistono poi molti, i due maggiormente utilizzati sono il:

WACC nell'approccio Asset Side e il CAPM, utilizzato per calcolare il costo del capitale (K_e), in un'ottica Equity Side. Nel caso specifico il tasso di attualizzazione è stato calcolato con il metodo Capital Asset Pricing Model (CAPM) essendo l'investimento finanziato con sole risorse proprie.

Tale valore per 3.00% è stato determinato con riferimento ai seguenti dati: (i) tasso di rendimento dei BTP a 10 anni 3,423% (fonte <https://it.investing.com/rates-bonds/italy-10-year-bond-yield>), tasso del rischio del "mercato Italia" 9,02% (fonte Damodaran) e considerando un beta pari a 1.

Il Tir calcolato del progetto è del 4%.

Roseto Degli Abruzzi (Te),

Allegato: Sviluppo PEF 20 anni

" PIANO ECONOMICO FINANZIARIO LA GESTIONE DELLO STADIO "C. PATRIZI" - ROSETO DEGLI ABRUZZI

CONTO ECONOMICO /1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ricavi																				
Ricavi	277,61	282,61	286,42	327,98	332,40	336,89	341,44	346,05	350,72	355,46	360,25	365,12	370,05	375,04	380,11	385,24	390,44	395,71	401,05	406,46
Totale Ricavi	277,61	282,61	286,42	327,98	332,40	336,89	341,44	346,05	350,72	355,46	360,25	365,12	370,05	375,04	380,11	385,24	390,44	395,71	401,05	406,46
Costi																				
Manutenzioni	5,00	5,09	5,18	15,27	15,55	15,83	16,11	16,40	16,70	17,00	17,31	17,62	17,94	18,26	18,59	18,92	19,26	19,61	19,96	20,32
Oneri Diversi	201,83	205,46	229,16	233,29	237,48	241,76	246,11	250,54	255,05	259,64	264,31	269,07	273,92	278,85	283,87	288,98	294,18	299,47	304,86	310,35
Spese Generali	26,77	27,25	27,74	38,24	38,93	39,63	40,34	41,07	41,81	42,56	43,33	44,11	44,90	45,71	46,53	47,37	48,22	49,09	49,98	50,88
Ammortamenti	6,55	6,55	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,74	18,73
Risultato Ante Imposte	37,46	38,25	5,60	22,43	21,70	20,93	20,13	19,29	18,42	17,51	16,56	15,58	14,55	13,49	12,38	11,23	10,04	8,80	7,51	6,19
Ires	8,99	9,18	1,34	5,38	5,21	5,02	4,83	4,63	4,42	4,20	3,98	3,74	3,49	3,24	2,97	2,69	2,41	2,11	1,80	1,49
Irap	1,81	1,84	0,27	1,08	1,05	1,01	0,97	0,93	0,89	0,84	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30
Risultato Netto di Esercizio	26,66	27,23	3,98	15,97	15,45	14,90	14,33	13,73	13,11	12,46	11,79	11,09	10,36	9,60	8,81	7,99	7,14	6,26	5,35	4,41

STATO PATRIMONIALE/1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Attivo																				
Impianti Sportivi	131,06	131,06	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41	350,41
Cassa e Banche	52,16	85,94	39,31	74,01	108,20	141,84	174,91	207,38	239,23	270,44	300,97	330,80	359,89	388,23	415,79	442,52	468,40	493,40	517,49	540,62
Totale Attivo	183,21	216,99	389,71	424,42	458,61	492,25	525,32	557,79	589,64	620,84	651,37	681,20	710,30	738,64	766,19	792,93	818,81	843,81	867,90	891,03
Passivo																				
F.do Amm.to	6,55	13,10	31,83	50,57	69,32	88,06	106,80	125,54	144,27	163,02	181,75	200,50	219,24	237,97	256,71	275,45	294,19	312,94	331,67	350,41
Fondi Propri Ass.ne ed anticipi soci	150,00	150,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Riserve	26,66	53,89	57,87	73,84	89,29	104,19	118,52	132,25	145,36	157,82	169,61	180,70	191,06	200,66	209,47	217,47	224,61	230,87	236,22	240,62
Totale a Pareggio	183,22	216,99	389,72	424,42	458,61	492,25	525,32	557,79	589,64	620,85	651,38	681,21	710,30	738,64	766,20	792,93	818,81	843,81	867,90	891,03
	0,00	- 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

RENDICONTO FINANZIARIO /1000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Entrate																				
Entrate da ricavi	317,89	323,61	328,17	363,75	368,83	373,97	379,18	384,47	389,84	395,28	400,79	406,38	412,06	417,81	423,64	429,56	435,55	441,64	447,81	454,06
Totale Entrate	317,89	323,61	328,17	363,75	368,83	373,97	379,18	384,47	389,84	395,28	400,79	406,38	412,06	417,81	423,64	429,56	435,55	441,64	447,81	454,06
Uscite																				
Investimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni	6,10	6,21	6,32	16,44	16,73	17,03	17,34	17,65	17,97	18,29	18,62	18,96	19,30	19,65	20,00	20,36	20,73	21,10	21,48	21,86
Oneri Diversi	216,77	220,67	244,64	249,04	253,53	258,09	262,74	267,47	272,28	277,18	282,17	287,25	292,42	297,68	303,04	308,50	314,05	319,70	325,46	331,32
Spese Generali	31,87	32,44	33,03	43,62	44,41	45,20	46,02	46,85	47,69	48,55	49,42	50,31	51,22	52,14	53,08	54,03	55,01	56,00	57,00	58,03
Iva	- 9,69	19,49	- 25,16	13,48	13,72	13,97	14,22	14,48	14,74	15,00	15,27	15,55	15,83	16,11	16,40	16,70	17,00	17,30	17,62	17,93
Imposte	10,80	11,02	1,61	6,47	6,25	6,03	5,80	5,56	5,31	5,05	4,77	4,49	4,19	3,89	3,57	3,24	2,89	2,54	2,16	1,78
Totale Uscite	255,84	289,83	260,44	329,05	334,64	340,33	346,12	352,00	357,99	364,07	370,26	376,56	382,96	389,47	396,09	402,82	409,67	416,64	423,72	430,93
Flusso di Cassa	62,05	33,78	67,73	34,71	34,19	33,64	33,07	32,47	31,85	31,20	30,53	29,83	29,10	28,34	27,55	26,73	25,88	25,00	24,09	23,14

Valore Attuale Netto (VAN)	368.592,04
TIR	4%

337,31
18,73944

31,84