

Relazione metodologica per la predisposizione dei PEF di Massima

PROCEDURE DI AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE 1) DELL'IMPIANTO SPORTIVO "PALAZZETTO DELLO SPORT" IN LOCALITÀ FIANO; 2) DELL'IMPIANTO SPORTIVO "F.MELE" IN LOCALITÀ PEDACE

08/07/2026

SOMMARIO

1)	Introduzione: struttura, finalità e sintesi della Relazione	3
2)	Oggetto delle Concessioni e impostazione del Modello Economico.....	3
3)	Fonti informative e metodologia di costruzione dei PEF di Massima	4
4)	Principali ipotesi di costruzione del modello economico-finanziario.....	4
	Inflazione.....	4
5)	Stima dei ricavi	6
6)	Costi operativi di gestione	6
7)	Investimenti	7
8)	Accounting e Tasse	8
	Tassazione e imposte (IRES + IRAP)	8
9)	Verifica preliminare dell'equilibrio economico-finanziario	8
10)	Struttura del PEF richiesto ai concorrenti	8
	Contenuti Minimi del PEF	9
	Contenuti Minimi della Relazione al PEF	9
	Asseverazione del PEF.....	9
11)	Considerazioni conclusive	10

1) Introduzione: struttura, finalità e sintesi della Relazione

Il presente documento descrive la metodologia adottata per la predisposizione dei Piani Economico-Finanziari (PEF) di Massima relativi alle procedure di affidamento in concessione degli impianti sportivi del Comune di Casali del Manco.

I PEF di Massima sono stati predisposti esclusivamente quale strumento di supporto alla definizione della documentazione di gara e alla verifica preliminare della sostenibilità economico-finanziaria delle concessioni. Essi non costituiscono pertanto un piano economico-finanziario definitivo o asseverato, nè rappresentano una previsione puntuale dell'equilibrio gestionale futuro, che dipenderà dalle scelte organizzative e commerciali formulate dai singoli operatori economici.

Gli operatori economici, infatti, saranno chiamati a sviluppare autonomamente il proprio PEF, motivando le ipotesi adottate e dimostrando la sostenibilità della proposta gestionale formulata.

La costruzione dei modelli economici – ricavi e costi – è stata sviluppata partendo dai dati economici messi a disposizione dall'Amministrazione, integrati – ove necessario – mediante assunzioni tecniche e stime prudenziali finalizzate a completare il quadro economico della gestione.

L'obiettivo dell'attività della Scrivente non è stato quindi quello di determinare l'effettivo risultato economico della futura concessione bensì quello di:

- costruire una base economica coerente per la predisposizione della documentazione di gara;
- individuare le principali variabili economiche della gestione;
- fornire agli operatori economici un modello uniforme di PEF da sviluppare nell'ambito dell'offerta;
- consentire all'Amministrazione di verificare la sostenibilità delle offerte attraverso un modello omogeneo e confrontabile.

2) Oggetto delle Concessioni e impostazione del Modello Economico

Le attività oggetto del presente documento riguardano la predisposizione di due distinti PEF di Massima, relativi ad altrettante procedure di affidamento in concessione dei seguenti impianti sportivi comunali:

- Impianto sportivo **“Palazzetto dello Sport”** sito in località **Fiano**;
- Impianto sportivo **“F. Mele”** sito in località **Pedace**.

Pur trattandosi di due procedure di gara autonome, i relativi modelli economico-finanziari sono stati sviluppati secondo una metodologia uniforme, al fine di garantire omogeneità nell'impostazione delle analisi e coerenza sulla successiva documentazione di gara.

I PEF di Massima predisposti hanno natura esclusivamente preliminare e sono finalizzati a supportare l'Amministrazione nella definizione delle principali condizioni economiche dell'affidamento. In particolare, essi costituiscono uno strumento di verifica della sostenibilità economica delle concessioni e rappresentano la base per la predisposizione del modello di PEF che dovrà essere compilato dai concorrenti nell'ambito della procedura di gara.

Per tale motivo, **il modello elaborato non intende anticipare le scelte imprenditoriali dei futuri concessionari, ma individuare una struttura economica di riferimento coerente con le informazioni disponibili e con gli obblighi gestionali che saranno posti a base dell'affidamento.**

3) Fonti informative e metodologia di costruzione dei PEF di Massima

La predisposizione dei PEF di Massima è stata effettuata sulla base della documentazione e delle informazioni rese disponibili dall'Amministrazione.

In particolare, le informazioni ricevute riguardavano principalmente:

- i ricavi storici complessivi di gestione;
- alcune voci di costo riferite alla gestione degli impianti;
- la documentazione tecnica relativa alle strutture (planimetrie).

Considerata la parzialità del quadro informativo disponibile, **si è reso necessario procedere alla costruzione di un modello economico di riferimento mediante l'integrazione delle informazioni mancanti con stime e assunzioni prudenziali per quanto concerne i costi operativi.**

4) Principali ipotesi di costruzione del modello economico-finanziario

Il modello economico-finanziario è stato sviluppato assumendo un insieme di ipotesi di carattere generale, finalizzate a garantire omogeneità nelle elaborazioni e a consentire la valutazione preliminare della sostenibilità economica delle concessioni.

In particolare, il modello è stato costruito assumendo:

- durata della concessione pari a **n. 5 anni**, individuata quale orizzonte temporale coerente con operazioni analoghe di affidamento in concessione di impianti sportivi, in assenza di investimenti iniziali obbligatori a carico del concessionario;
- andamento dei costi e dei ricavi sviluppato su base annua;
- **assenza di investimenti iniziali obbligatori a carico del concessionario**, fatti salvi quelli eventualmente proposti in sede di offerta;
- aggiornamento dei valori economici mediante applicazione di un **tasso di inflazione pari al 2,0%**, assunto quale parametro prudenziale di lungo periodo.

Le ipotesi sopra richiamate hanno esclusivamente la finalità di consentire la costruzione di un quadro economico omogeneo, idoneo alla definizione della base di gara e alla predisposizione della documentazione di affidamento.

Inflazione

Il calcolo dell'inflazione attesa per i ricavi e i costi del PEF è basato sulla seguente assunzione:

- **Tasso di inflazione medio annuale proposto: 2,0%**

Tale assunzione deriva dall'analisi dell'andamento del tasso di inflazione in Italia e nell'area dell'euro nel recente passato e nelle prospettive di breve periodo, con particolare riferimento ai dati disponibili per l'anno 2025 e ai primi mesi del 2026.

Infatti, come emerge dai dati pubblicati dalla BCE, a seguito dei picchi inflattivi registrati tra il 2022 e l'inizio del 2023, l'inflazione italiana ha intrapreso una fase di progressiva decelerazione nel corso del 2024, per poi attestarsi nel 2025 su valori contenuti e sostanzialmente in linea con la media dell'area euro. Le prospettive inflattive permangono tuttavia improntate a un significativo grado di incertezza, legato in particolare all'evoluzione dei costi energetici, delle materie prime e alle tensioni geopolitiche presenti sullo scenario internazionale. Come evidenziato dall'andamento storico degli ultimi anni, il tasso di inflazione risulta caratterizzato da dinamiche non lineari, con fasi di rapida accelerazione e successive correzioni, che

suggeriscono una possibile ciclicità del fenomeno e la necessità di considerare, nelle valutazioni di lungo periodo, potenziali deviazioni sia al rialzo sia al ribasso rispetto ai valori medi osservati.

In tale contesto, si richiamano le “*Proiezioni Macroeconomiche per l'Economia Italiana*”, redatte dalla Banca d'Italia lo scorso 3 aprile 2026 ([link](#)), secondo le quali, nel biennio 2026-2028, si valuta che **l'inflazione al consumo aumenti al 2,6 per cento nel 2026 per effetto del rialzo dei prezzi delle materie prime, per poi tornare al di sotto del 2,0 per cento nel biennio 2027-2028.**

Appare pertanto prudentiale e ragionevole, in considerazione del complessivo periodo di durata della concessione, applicare un tasso medio inflattivo del **2,0%**,

Si riportano di seguito il grafico e i dati relativi allo storico dell'inflazione CPI annuale per l'Italia, riferiti agli ultimi dodici mesi disponibili.

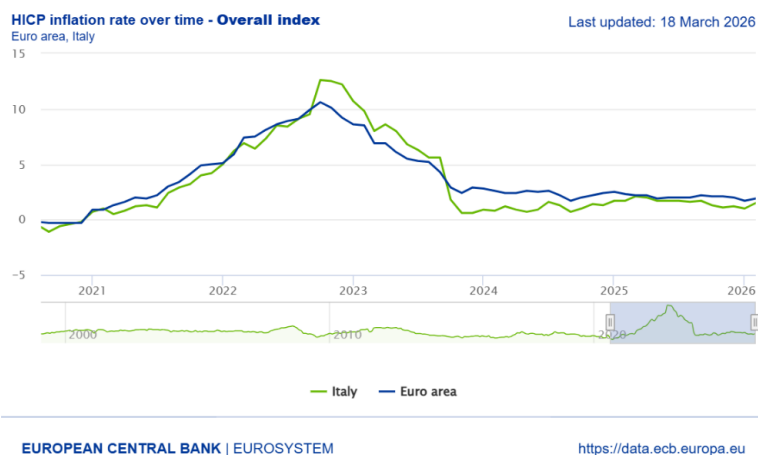
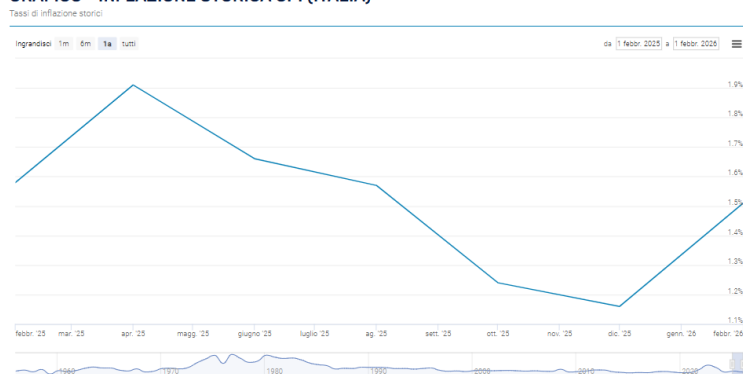


GRAFICO - INFLAZIONE STORICA CPI (ITALIA)



CPI ITALIA (BASE ANNUALE)

PERIODO	INFLAZIONE
febbraio 2026	1,51 %
gennaio 2026	0,98 %
dicembre 2025	1,16 %
novembre 2025	1,07 %
ottobre 2025	1,24 %
settembre 2025	1,57 %
agosto 2025	1,57 %
luglio 2025	1,65 %
giugno 2025	1,66 %
maggio 2025	1,58 %
aprile 2025	1,91 %
marzo 2025	1,91 %

CPI ITALIA (BASE MENSILE)

PERIODO	INFLAZIONE
febbraio 2026	0,70 %
gennaio 2026	0,40 %
dicembre 2025	0,16 %
novembre 2025	-0,24 %
ottobre 2025	-0,32 %
settembre 2025	-0,16 %
agosto 2025	0,08 %
luglio 2025	0,41 %
giugno 2025	0,16 %
maggio 2025	-0,08 %
aprile 2025	0,08 %
marzo 2025	0,33 %

FONTE: <https://www.inflation.eu/it/tassi-di-inflazione/italia/attuale-cpi-inflazione-italia.aspx>

5) Stima dei ricavi

La stima dei ricavi contenuta nei PEF di Massima è stata elaborata assumendo quale riferimento i dati storici messi a disposizione dall'Amministrazione. Tali valori sono stati utilizzati esclusivamente come base di partenza per la costruzione del modello economico-finanziario, senza introdurre ipotesi di sviluppo commerciale o di incremento della domanda, come da indicazioni dell'Amministrazione.

L'obiettivo del modello non è pertanto quello di stimare i ricavi effettivamente conseguibili durante la gestione, bensì quello di rappresentare un quadro economico di riferimento idoneo alla predisposizione della documentazione di gara.

In sede di offerta, **ciascun concorrente sarà chiamato a formulare autonome previsioni di ricavo**, motivate sulla base del proprio progetto gestionale, delle modalità di utilizzo degli impianti, della politica tariffaria proposta e delle ulteriori iniziative di valorizzazione economica che intenderà sviluppare.

6) Costi operativi di gestione

Allo stesso modo, anche la costruzione del quadro dei costi operativi è stata sviluppata partendo dalle informazioni rese disponibili dall'Amministrazione, che erano riferite esclusivamente ad alcune categorie di spesa della gestione corrente.

Al fine di proporre PEF di Massima completi e idonei a rappresentare l'equilibrio economico della concessione, **si è reso necessario integrare le informazioni rese disponibili mediante l'individuazione delle ulteriori voci di costo normalmente presenti nella gestione di impianti sportivi analoghi.**

Le stime effettuate non hanno la finalità di rappresentare i costi effettivamente sostenuti dal futuro concessionario, ma esclusivamente quella di completare il modello economico posto a base della procedura di gara, evitando che la valutazione della sostenibilità economica risulti influenzata dall'assenza di informazioni essenziali.

Di seguito si riportano le principali categorie di spesa considerate, che sono quelle normalmente riconducibili alla gestione di un impianto sportivo.

Tipologia di costo	Descrizione esemplificativa	Importo integrato/fornito
Costo utenze	Energia elettrica, gas, acqua, fognatura, rifiuti, telefonia, internet	Fornito ¹
Costo personale	Direttore, amministrativi, reception, custodi, manutentori, istruttori (se dipendenti), pulizie interne, contributi, TFR, formazione, straordinari	Integrato
Costo manutenzione ordinaria	Edile, impianti elettrici, idraulici, termici, antincendio, ascensori, verde, campi da gioco, attrezzature sportive	Fornito
Costo pulizie	Servizi esternalizzati, detergenti, materiali di consumo, sanificazioni	Integrato
Costo materiali di consumo	Cancelleria, prodotti per pulizia, minuteria, utensili, materiale sanitario	Integrato
Costi amministrativi	Spese bancarie, commissioni POS, PEC, cancelleria, stampe	Integrato
Costi di sicurezza	Verifiche periodiche, corsi, DPI, controlli obbligatori	Integrato
Costi di assicurazione	RCT/RCO, incendio, furto, tutela legale, polizze obbligatorie	Integrato
Canone all'Amministrazione	Corrispettivo periodico dovuto dal concessionario all'Ente concedente per l'affidamento in concessione dell'impianto sportivo, secondo quanto previsto dalla convenzione e dalla documentazione di gara.	Integrato
Altre voci di costi	Costi residuali e accessori non riconducibili alle principali categorie di spesa, sostenuti per garantire la regolare gestione dell'impianto (ad esempio spese amministrative varie, oneri minori, contributi, commissioni e altri costi di esercizio non classificati in specifiche voci).	Integrato

Resta inteso che le categorie sopra riportate hanno carattere meramente esemplificativo e descrivono le principali componenti economiche normalmente riscontrabili nella gestione di impianti sportivi analoghi.

7) Investimenti

Per le Concessioni in oggetto, non sono stati previsti investimenti.

¹ Relativamente alle voci di costo, è necessario sottolineare una differenziazione tra i due impianti oggetto di Concessione. Per quanto riguarda l'impianto Palazzetto dello Sport – Fiano è stato fornito il costo relativo alla somma di gas e energia, mentre per l'impianto F.Mele – Pedace all'interno della voce utenze rientra il dato fornito riguardante energia, gas e manutenzione.

8) Accounting e Tasse

Tassazione e imposte (IRES + IRAP)

I PEF di Massima considerano le aliquote fiscali attualmente vigenti, nazionali e regionali. Come noto le imprese sono assoggettate al pagamento di due imposte: IRES e IRAP, la prima a carattere nazionale, la seconda a carattere regionale.

Nel dettaglio, l'**IRES (Imposta sul Reddito delle Società)** è calcolata moltiplicando la relativa aliquota – in vigore dal 2017 - pari al 24,0% per la base imponibile IRES, calcolata a partire dall'EBT – *Earnings Before Taxes*. In via semplificata ed ai soli fini del presente PEF, è stato previsto di riportare a nuovo tutte le perdite, pur nella consapevolezza che il calcolo puntuale della tassazione è funzione ogni anno di diverse variabili che non è possibile quantificare puntualmente.

L'**IRAP (Imposte Regionale sulle Attività Produttive)** di competenza è invece calcolata moltiplicando la relativa aliquota applicabile in Regione Calabria pari al 4,8% per la base imponibile IRAP, calcolata a partire dall'EBIT – *Earnings Before Interests and Taxes*, rettificato per tener conto della non completa deducibilità degli oneri finanziari.

9) Verifica preliminare dell'equilibrio economico-finanziario

La verifica dell'equilibrio economico-finanziario è stata effettuata mediante l'analisi dei principali indicatori di redditività del Conto Economico, quali EBITDA Margin e Margine Netto, che consentono di valutare la capacità della gestione di generare risultati economici positivi e di mantenere condizioni di equilibrio nel periodo considerato.

L'**EBITDA MARGIN MEDIO** è una misura della redditività operativa che esprime l'EBITDA (*Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations*) come percentuale dei ricavi. Viene utilizzato per valutare la performance operativa senza considerare le decisioni di finanziamento o l'effetto delle politiche fiscali.

- L'EBITDA MARGIN MEDIO (Palazzetto dello Sport – Fiano) è pari a **12,63%**.
- L'EBITDA MARGIN MEDIO (F. Mele – Pedace) è pari a **11,52%**.

Il **MARGINE MEDIO SUL RISULTATO DI ESERCIZIO** rappresenta l'Utile Netto come percentuale dei ricavi. L'Utile Netto è il profitto rimanente dopo aver dedotto tutte le spese operative, gli ammortamenti e gli accantonamenti, gli interessi e le imposte.

- Il margine utile sul risultato di esercizio (Palazzetto dello Sport – Fiano) è pari a **8,99%**.
- Il margine utile sul risultato di esercizio (F. Mele – Pedace) è pari a **8,20%**.

10) Struttura del PEF richiesto ai concorrenti

Al fine di garantire omogeneità nella valutazione delle offerte economiche, è stato predisposto un **modello standard di PEF (template .xls)** che costituirà allegato alla documentazione di gara.

L'utilizzo di un template uniforme consentirà ai concorrenti di sviluppare le proprie elaborazioni economico-finanziarie mantenendo una struttura comune, agevolando le attività istruttorie dell'Amministrazione e la comparabilità delle offerte.

Resta ferma tuttavia la piena autonomia degli operatori economici nella definizione delle proprie strategie gestionali, delle previsioni economiche e delle ipotesi finanziarie poste a base dell'offerta.

Contenuti Minimi del PEF

Agli operatori economici partecipanti è quindi richiesto di produrre il **PEF utilizzando il template in formato .xls aperto ed editabile** che riporti gli importi delle principali voci di conto economico (ricavi, costi, etc) così come i relativi margini di convenienza economica.

In particolare, i PEF dovranno riportare almeno i seguenti elementi minimi:

- La stima dei ricavi attesi, con evidenza delle principali fonti di entrata;
- la stima analitica dei costi di gestione, con separata evidenza, dei costi di personale, delle utenze, delle manutenzioni, delle pulizie, delle assicurazioni, dei materiali di consumo e delle ulteriori principali voci di costo;
- le ipotesi adottate in merito all'andamento dell'inflazione e agli eventuali meccanismi di aggiornamento di costi e ricavi;
- la stima del canone concessorio da corrispondere all'Amministrazione;
- le modalità di copertura del fabbisogno finanziario complessivo attraverso l'apporto di mezzi propri e/o mezzi di terzi;
- i principali indicatori di equilibrio, di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria.

Contenuti Minimi della Relazione al PEF

A corredo del PEF, gli operatori economici dovranno presentare una Relazione Illustrativa finalizzata a descrivere le ipotesi economiche, finanziarie e gestionali poste a base del modello elaborato.

La Relazione costituisce elemento essenziale ai fini della comprensione del PEF e dovrà consentire all'Amministrazione di ricostruire il percorso logico seguito dall'operatore nella predisposizione dell'offerta economico-finanziaria.

In particolare, la Relazione dovrà illustrare:

- le ipotesi gestionali adottate;
- le modalità di determinazione dei ricavi;
- i criteri di stima dei costi;
- le ipotesi di finanziamento;
- la sostenibilità economico-finanziaria complessiva della Proposta.

Asseverazione del PEF

Al fine di rafforzare l'affidabilità delle ipotesi economico-finanziarie poste a base dell'offerta e di fornire all'Amministrazione un ulteriore elemento di verifica della sostenibilità della proposta gestionale, l'Amministrazione potrà richiedere che il PEF sia corredato di asseverazione rilasciata da un istituto di credito, da una società di servizi costituita dall'istituto stesso ovvero da una società di revisione, secondo quanto eventualmente previsto dalla documentazione di gara.

L'asseverazione è finalizzata ad attestare la coerenza interna del modello economico-finanziario e la ragionevolezza delle ipotesi poste a base delle elaborazioni, ferma restando la responsabilità dell'operatore economico in ordine alla veridicità dei dati e delle assunzioni formulate.

Al contempo, è bene sottolineare come la previsione dell'asseverazione potrebbe comportare alcuni effetti che l'Amministrazione è chiamata a valutare attentamente, quali:

- incremento degli oneri economici a carico degli operatori economici partecipanti;
- possibile riduzione della platea dei concorrenti, in particolare nel caso di associazioni sportive dilettantistiche o operatori di dimensioni contenute;
- allungamento dei tempi necessari per la predisposizione delle offerte.

Alla luce delle caratteristiche della presente procedura, si ritiene che la scelta circa l'eventuale richiesta di asseverazione debba essere effettuata dall'Amministrazione tenendo conto delle finalità perseguite, del grado di complessità della concessione e dell'esigenza di temperare l'affidabilità delle offerte con il principio del più ampio accesso al mercato.

11) Considerazioni conclusive

I PEF di Massima predisposti costituiscono uno strumento di supporto alla definizione delle procedure di affidamento e sono stati sviluppati sulla base delle informazioni rese disponibili dall'Amministrazione alla data di redazione della presente relazione.

In ragione della limitata disponibilità di dati storici e della natura necessariamente previsionale delle elaborazioni, i modelli economico-finanziari hanno carattere esclusivamente orientativo e sono finalizzati alla definizione di una base economica coerente per la predisposizione della documentazione di gara.

La successiva elaborazione dei PEF da parte degli operatori economici consentirà di valorizzare le specifiche strategie gestionali e commerciali proposte da ciascun concorrente, nel rispetto della struttura metodologica e dei contenuti minimi individuati dall'Ente concedente.