

Project financing

A) Riferimenti normativi

Legge 18.11.1998, n. 415 “Modifiche alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e ulteriori disposizioni in materia di lavori pubblici.”

(s.o. G.U. 04.12.1998, n. 284)

L'art. 11 denominato “Realizzazione di opere pubbliche senza oneri finanziari per la pubblica amministrazione” ha inserito nelle legge 109/94 gli artt. da 37/bis a 37/nonies.

La legge 1.08.2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti” (s.o. G.U. n. 158/L del 03.08.2002) ha aggiunto ulteriori modifiche.

Per ultimo la legge 18.04.2005 n. 62 “Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee. Legge comunitaria 2004” (s.o. n. 76 G.U. n. 96 del 27.04.2005) ha ulteriormente modificato tale normativa.

“Art. 37-bis. - (Promotore).

1. I soggetti di cui al comma 2, di seguito denominati promotori”, possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, inseriti nella programmazione triennale di cui all'art. 14, comma 2, ovvero negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, tramite contratti di concessione, di cui all'art. 19, comma 2, con risorse totalmente o parzialmente a carico dei promotori stessi. **Le proposte sono presentate entro il 30 giugno di ogni anno oppure, nel caso in cui entro tale scadenza non siano state presentate proposte per il medesimo intervento, entro il 31 dicembre.** Le proposte devono contenere uno studio di inquadramento territoriale e ambientale, uno studio di fattibilità, un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito, o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione nonché l'indicazione degli elementi di cui all'art. 21, comma 2, lettera b), e delle garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice, il regolamento detta indicazioni per chiarire ed agevolare le attività di asseverazione. I soggetti pubblici e privati possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici, nell'ambito della fase di programmazione di cui all'art. 14 della presente legge, proposte d'intervento relative alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità e studi di fattibilità. Tale presentazione non determina, in capo alle amministrazioni, alcun obbligo di esame e valutazione. Le amministrazioni possono adottare, nell'ambito dei propri programmi, le proposte di intervento e gli studi ritenuti di pubblico interesse; l'adozione non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione degli interventi proposti. Le proposte devono inoltre indicare l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensivo anche dei diritti sulle opere d'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile. Tale importo, soggetto all'accettazione da parte della amministrazione aggiudicatrice, non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario. I soggetti pubblici e privati possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici, nell'ambito della fase di programmazione di cui all'articolo 14 della presente legge, proposte d'intervento relative alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità e studi di fattibilità. Tale presentazione non determina, in capo alle amministrazioni, alcun obbligo di esame e valutazione. Le amministrazioni possono adottare, nell'ambito dei propri programmi, le proposte di intervento e gli studi ritenuti di pubblico interesse; l'adozione non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione degli interventi proposti.

2. Possono presentare le proposte di cui al comma 1 **soggetti dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali, specificati dal regolamento¹, nonché i soggetti di cui agli articoli 10 e 17, comma 1, lettera f), eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi.**

2-bis ²Entro venti giorni dalla avvenuta redazione dei programmi di cui al comma 1, le amministrazioni aggiudicatrici rendono pubblica la presenza negli stessi programmi di interventi realizzabili con capitali privati, in quanto suscettibili di gestione economica, pubblicando un avviso indicativo con le modalità di cui all'articolo 80 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, mediante affissione presso la propria sede per almeno sessanta giorni consecutivi, nonché pubblicando lo stesso avviso, a decorrere dalla sua istituzione, sul sito informatico individuato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri ai sensi dell'articolo 24 della legge 24 novembre 2000, n. 340, e, ove istituito, sul proprio sito informatico. L'avviso è trasmesso all'Osservatorio dei lavori pubblici che ne dà pubblicità. Fermi tali obblighi di pubblicazione, le amministrazioni aggiudicatrici hanno facoltà di pubblicare lo stesso avviso facendo ricorso a differenti modalità, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 1, comma 1, della presente legge.

L'avviso deve contenere i criteri, nell'ambito di quelli indicati dall'articolo 37-ter, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte. **L'avviso deve, altresì, indicare espressamente che è previsto il diritto a favore del promotore ad essere preferito ai soggetti previsti dall'articolo 37-quater, comma 1, lettera b), ove**

¹ D.P.R. 21.12.1999, n. 554 “Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni” (s.o. G.U. n. 98 del 28.04.2000)

² Inserito dalla Legge comunitaria 2004 (Legge 18.04.2005, n. 62 in s.o. G.U. n. 96 del 27.04.2005)

lo stesso intenda adeguare il proprio progetto alle offerte economicamente più vantaggiose presentate dai predetti soggetti offerenti. Con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono disciplinati gli effetti sulle procedure in corso che non si siano ancora chiuse a seguito di aggiudicazione alla data di adozione del predetto decreto, i cui avvisi indicativi pubblicati prima della data del 31 gennaio 2005 non contengano quest'ultima indicazione espressa".

2-ter. ³**Entro quindici giorni dalla ricezione della proposta**, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono:

- a) alla nomina e comunicazione al promotore del responsabile del procedimento;
- b) alla verifica della completezza dei documenti presentati e ad eventuale dettagliata richiesta di integrazione.

"Art. 37-ter (Valutazione della proposta)

1. Le amministrazioni aggiudicatrici **valutano la fattibilità delle proposte presentate** sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico e finanziario del piano e del contenuto della bozza di convenzione, verificano l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione e, esaminate le proposte stesse anche comparativamente, sentiti i promotori che ne facciano richiesta, provvedono ad individuare quelle che ritengono di pubblico interesse.⁴ La pronuncia delle amministrazioni aggiudicatrici deve intervenire entro quattro mesi dalla ricezione della proposta del promotore. Ove necessario, il responsabile del procedimento concorda per iscritto con il promotore un più lungo programma di esame e valutazione. Nella procedura negoziata di cui all'art. 37-quater il promotore potrà adeguare la propria proposta a quella giudicata dall'amministrazione più conveniente. In questo caso, il promotore risulterà aggiudicatario della concessione".

"Art. 37-quater (Indizione della gara).

1. **Entro tre mesi dalla pronuncia di cui all'art. 37-ter di ogni anno le amministrazioni aggiudicatrici, qualora fra le proposte presentate ne abbiano individuate alcune di pubblico interesse, applicano, ove necessario, le disposizioni di cui all'art. 14, comma 8, ultimo periodo e, al fine di aggiudicare mediante procedura negoziata la relativa concessione di cui all'art. 19, comma 2, procedono, per ogni proposta individuata:**

a) ad indire una gara da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 21, comma 2, lettera b), ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal promotore, eventualmente modificato sulla base delle determinazioni delle amministrazioni stesse, nonché i valori degli elementi necessari per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure previste dal piano economico-finanziario presentato dal promotore; è altresì consentita la procedura di appalto-concorso;

b) ad aggiudicare la concessione mediante una procedura negoziata da svolgere fra il promotore ed i soggetti presentatori delle due migliori offerte nella gara di cui alla lettera a); nel caso in cui alla gara abbia partecipato un unico soggetto la procedura negoziata si svolge fra il promotore e questo unico soggetto.

2. La proposta del promotore posta a base di gara è vincolante per lo stesso qualora non vi siano altre offerte nella gara ed è garantita dalla cauzione di cui all'art. 30, comma 1, e da una ulteriore cauzione pari all'importo di cui all'art. 37-bis, comma 1, quinto periodo, da versare, su richiesta dell'amministrazione aggiudicatrice, prima dell'indizione del bando di gara.

3. I partecipanti alla gara, oltre alla cauzione di cui all'art. 30, comma 1, versano, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari all'importo di cui all'art. 37-bis, comma 1, quinto periodo.

4. Nel caso in cui nella procedura negoziata di cui al comma 1, lettera b), il promotore non risulti aggiudicatario entro un congruo termine fissato dall'amministrazione nel bando di gara, il soggetto promotore della proposta ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo di cui all'art. 37-bis, comma 1, quinto periodo. Il pagamento è effettuato dall'amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario ai sensi del comma 3.

5. **Nel caso in cui la gara sia esperita mediante appalto-concorso e nella successiva procedura negoziata di cui al comma 1, lettera b), il promotore risulti aggiudicatario, lo stesso è tenuto a versare all'altro soggetto, ovvero agli altri due soggetti che abbiano partecipato alla procedura, il rimborso delle spese sostenute e documentate nei limiti dell'importo di cui all'art. 37-bis, comma 1, quinto periodo. Il pagamento è effettuato dall'amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dall'aggiudicatario ai sensi del comma 3.**

6. (abrogato)".

"Art. 37-quinquies (Società di progetto).

1. Il bando di gara per l'affidamento di una concessione per la realizzazione e/o gestione di una infrastruttura o di un nuovo servizio di pubblica utilità deve prevedere che l'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Il bando di gara indica l'ammontare minimo del capitale sociale della società. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. Le predette disposizioni si applicano anche alla gara di cui all'art. 37-quater. La società così costituita diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di

³ Comma inserito dall'art. 7, comma c. 1, lett. aa), numero 3), Legge 1° agosto 2002, n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti" (s.o. G.U. 03.08.2002, n. 181)

⁴ La dottrina e la giurisprudenza (per ultima il Consiglio di Stato, sezione V°, decisione 20/10/2004 n. 6847) ritengono che, pur non essendo vincolato l'ente a forme di procedura "ad evidenza pubblica" sarebbe necessario fissare e pubblicare i "criteri di valutazione" (nel bando o in apposito regolamento) per evitare possibili violazioni dell'art. 12 della legge n. 241/90 (ora art. 12 "provvedimenti attributivi di vantaggi economici" legge 11.02.2005, n. 15).

concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce cessione di contratto. Il bando di gara può, altresì, prevedere che la costituzione della società sia un obbligo dell'aggiudicatario.

1-bis. I lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte delle società disciplinate dal comma 1 si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalle suddette società ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Restano ferme le disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali che prevedono obblighi di affidamento dei lavori o dei servizi a soggetti terzi.

1-ter. Per effetto del subentro di cui al comma 1, che non costituisce cessione del contratto, la società di progetto diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Amministrazione concedente. Nel caso di versamento di un prezzo in corso d'opera da parte della pubblica amministrazione, i soci della società restano solidalmente responsabili con la società di progetto nei confronti dell'Amministrazione per l'eventuale rimborso del contributo percepito. In alternativa, la società di progetto può fornire alla pubblica amministrazione garanzie bancarie ed assicurative per la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo in corso d'opera, liberando in tal modo i soci. Le suddette garanzie cessano alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. Il contratto di concessione stabilisce le modalità per la eventuale cessione delle quote della società di progetto, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società ed a garantire, nei limiti di cui sopra, il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. L'ingresso nel capitale sociale della società di progetto e lo smobilizzo delle partecipazioni da parte di banche ed altri investitori istituzionali che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono tuttavia avvenire in qualsiasi momento".

Art. 37-sexies. - (Società di progetto: emissione di obbligazioni).

1. Le società costituite al fine di realizzare e gestire una singola infrastruttura o un nuovo servizio di pubblica utilità possono emettere, previa autorizzazione degli organi di vigilanza, obbligazioni, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 2410 del codice civile, purché garantite pro-quota mediante ipoteca; dette obbligazioni sono nominative o al portatore.

2. I titoli e la relativa documentazione di offerta devono riportare chiaramente ed evidenziare distintamente un avvertimento dell'elevato grado di rischio del debito, secondo modalità stabilite con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici.

Art. 37-septies. - (Risoluzione).

1. Qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del soggetto concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al concessionario:

- a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;
- b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
- c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero della parte del servizio ancora da gestire valutata sulla base del piano economico-finanziario.

2. Le somme di cui al comma 1 sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del concessionario e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

3. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del concedente di tutte le somme previste dai commi precedenti.

Art. 37-octies. - (Subentro).

1. In tutti i casi di risoluzione di un rapporto concessorio per motivi attribuibili al soggetto concessionario, gli enti finanziatori del progetto potranno impedire la risoluzione designando, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione scritta da parte del concedente dell'intenzione di risolvere il rapporto, una società che subentri nella concessione al posto del concessionario e che verrà accettata dal concedente a condizione che:

- a) la società designata dai finanziatori abbia caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal concessionario all'epoca dell'affidamento della concessione;
- b) l'inadempimento del concessionario che avrebbe causato la risoluzione cessi entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui all'alinea del presente comma ovvero in un termine più ampio che potrà essere eventualmente concordato tra il concedente e i finanziatori.

2. Con decreto del Ministro dei lavori pubblici, sono fissati i criteri e le modalità di attuazione delle previsioni di cui al comma 1.

Art. 37-nonies. - (Privilegio sui crediti).

1. I crediti dei soggetti che finanziano la realizzazione di lavori pubblici, di opere di interesse pubblico o la gestione di pubblici servizi hanno privilegio generale sui beni mobili del concessionario ai sensi degli articoli 2745 e seguenti del codice civile.

2. Il privilegio, a pena di nullità, deve risultare da atto scritto. Nell'atto devono essere esattamente descritti i finanziatori originari dei crediti, il debitore, l'ammontare in linea capitale del finanziamento o della linea di credito, nonché gli elementi che costituiscono il finanziamento.

3. L'opponibilità ai terzi del privilegio sui beni è subordinata alla trascrizione, nel registro indicato dall'articolo 1524, secondo comma, del codice civile, dell'atto dal quale il privilegio risulta. Della costituzione del privilegio è dato avviso mediante pubblicazione nel foglio annunci legali; dall'avviso devono risultare gli estremi della avvenuta trascrizione. La trascrizione e la pubblicazione devono essere effettuate presso i competenti uffici del luogo ove ha sede l'impresa finanziata.

4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1153 del codice civile, il privilegio può essere esercitato anche nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti sui beni che sono oggetto dello stesso dopo la trascrizione prevista dal comma 3. Nell'ipotesi in cui non sia possibile far valere il privilegio nei confronti del terzo acquirente, il privilegio si trasferisce sul corrispettivo".

Un esempio di analisi e di valutazione di un piano economico finanziario

Valutazione del piano economico e finanziario presentato dal “promotore” per la realizzazione di una PISCINA coperta

L'art. 201 del T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000) prevede che per gli investimenti destinati all'esercizio di pubblici servizi, sia redatto un “piano economico finanziario” (già previsto dall'art. 46 del D.Lgs. 504/92).

L'art 46 del decreto legislativo 504/92, modificò il modo di considerare gli investimenti destinati all'esercizio dei pubblici servizi.

Anticipando una delle peculiarità della contabilità economica, ogni servizio è un **centro di costo** con l'obbligo del pareggio economico-finanziario.

Conseguentemente, nell'imposizione dei programmi di investimento destinati ai “servizi pubblici a rilevanza imprenditoriale” (quelli che danno luogo ad un corrispettivo per l'utente che fruisce del servizio) non basta più tenere conto dell'esistenza di una domanda, ma questa deve essere valutata alla luce di principi economici che facciano sì che il soddisfacimento della stessa non produca per l'Ente erogatore, nuovi oneri sul bilancio; di converso il servizio, se reso, deve essere “pagato” per intero da che ne fruisce.

Lo strumento che permette un simile ventaglio di valutazioni è stato individuato in un “PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO” che possa in astratto determinare il “punto di equilibrio” tra i costi ipotizzati dell'investimento ed i ricavi sperati e quindi il costo per l'utente (tariffa o prezzo).

E' comunque possibile intervenire a favore degli utenti in generale o di particolare categorie; è però necessario che **l'intervento sia evidenziato** sia come “entrata” del servizio sia come “voce di spesa” nel bilancio finanziario dell'Ente. La contribuzione può incidere o in via generale o particolare sulla tariffa o sul prezzo del servizio stesso.

E' evidente che, per la finalità della norma, la contribuzione non potrà mai rappresentare la parte preponderante delle entrate del servizio, ma, non per questo, viene meno per l'Ente locale la possibilità di seguire una propria politica di carattere sociale.

La procedura seguita è stata la seguente:

a) Valutazione del bacino di utenza e stima dei volumi di attività

La popolazione dell'area considerata, ove non esistono altre strutture simili né pubbliche né private, ammonta a circa 50.000 abitanti che nel periodo estivo si eleva a 70.000 abitanti.

I servizi possono essere:

- nuoto libero
- convenzioni con società sportive
- manifestazioni agonistiche
- pubblicità

Stime: per il NUOTO LIBERO si ipotizza che una percentuale del 3% dei residenti stabili compresi gli alunni delle scuole ed il 10% dei residenti estivi, sia disponibile a svolgere attività natatoria con una frequenza media di un'ora la settimana (per i residenti e le scuole) e un'ora al giorno, per complessivi 30 giorni annui (per gli ospiti estivi)

Si presume che tale obiettivo sia raggiungibile in 4 anni, con aumento annuo costante, purché opportunamente sostenuto da una attività promozionale.

Si hanno quindi i seguenti valori:

RESIDENTI: $3\% \text{ di } 50.000 = 1.500 \times 50 \text{ settimane} = \text{ore } 75.000$

OSPITI ESTIVI: $10\% \text{ di } 20.000 = 2.000 \times 30 \text{ giorni} = \text{ore } 60.000$

per un totale di ore di frequenza stimate in 135.000, così suddivise, per i primi quattro anni:

1° anno di attività n. 100.000;

2° anno di attività n. 110.000;

3° anno di attività n. 120.000;

4° anno di attività n. 135.000

Poiché la tariffa è fissata per INGRESSO, si stima, che a regime, gli ingressi siano 100.000 annui.

b) Previsione entrate tariffa e proventi vari

Tariffa media applicabile (tenuto conto del mercato e dell'area geografica in cui si opera): € 5,00 per ogni ingresso, con possibilità di effettuare abbonamenti mensili e trimestrali.
Per le scuole saranno effettuati corsi di nuoto, con contributo dell'Ente.

In dettaglio si stimano le seguenti entrate annue:

- a) utenza: ingressi n. 100.000, di cui il 40% con abbonamento ridotto per un ricavo complessivo di € 400.000,00
- b) organizzazione tornei e manifestazioni di spettacolo a pagamento
 - trofeo delle scuole, corsi di nuoto, acquagym, attività estive
 - trofeo "VIOLA" (juniores: organizzazione società sportiva locale)
 - giochi della gioventùper un ricavo complessivo di € 2.500,00
- c) sponsorizzazioni, pubblicità ed altre entrate
sponsorizzazioni dell'istituto di Credito Tesoriere dell'Ente;
tabelle o cartelloni pubblicitari a € 400,00 cadauno (circa 25 ai bordi della piscina)
gestione bar (locazione)
per un ricavo complessivo di € 12.500,00

c) Progetto e tempi di realizzazione

L'impianto dovrebbe essere ultimato entro il mese di Settembre 2005 ed agibile il 1° Giugno 2006, Il quadro economico del progetto, i tempi di realizzazione ed i pagamenti sono così stimati:

(valori in migliaia di EURO)

Anno	Area	Infrastrutture	Fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Varie	TOTALE
2004	420	163,50	817,10	-	-	119,00	1.519,60
2005	-	250,70	695,70	545,00	163,00	226,00	1.880,40
Totale	420	414,20	1.512,80	545,00	163,00	345,00	3.400,00

d) Proiezione delle spese di gestione (costi operativi)

- a) personale: tre addetti, oltre a personale temporaneo, nel periodo di maggior afflusso.
Costo annuo € 85.000,00
- b) manutenzione: 1% sul valore del fabbricato e 3,7 % sul valore delle attrezzature e macchinari.
Costo annuo € 32.500,00
- c) utenze: acqua e combustibile (compreso trattamenti speciali acqua).
Costo annuo € 35.000,00
- d) materiale di consumo, pulizia e varie (compreso pulizia verde esterno).
Costo annuo € 32.500,00.

Totale costi annui € 185.000,00. Si stima un aumento medio annuo del 2%

e) Proiezione dei costi di esercizio

2005 periodo di costruzione, solo oneri finanziari sui pagamenti effettuati per € 18.000

2006 gestione ridotta: mesi 7, costi di gestione € 60.000, ricavi € 25.000

2009 anno in cui presume di raggiungere l'equilibrio economico secondo il seguente schema (valori attuali):

COSTI DI ESERCIZIO		EURO	RICAVI D'ESERCIZIO		EURO
a)	Spese di gestione	185.000	a)	Incassi, abbonamenti	400.000
a1)	Spese generali di amm/ne	10.000	b)	Altri proventi (pubblicità sponsorizzazioni)	12.500
b)	Remunerazione capitale investito	85.000	c)	Contribuzioni dell'Ente per particolari categorie di utenti	37.500
c)	Ammortamento impianto (in anni 10, durata del contratto)	170.000			
	TOTALE	450.000		TOTALE	450.000

f) Adeguamento delle tariffe

Si possono prevedere le seguenti ipotesi:

a) intervento sociale dell'Ente;

b) controllo ed approvazione di proposte formulate dalla società (in questo caso si evidenzia un rischio per l'impresa);

c) adeguamento automatico rispetto ai costi (si deve tener conto però del mercato).