

Relazione illustrativa Piano economico e finanziario previsionale

Procedura aperta per l'affidamento in concessione del
servizio di gestione del Parco di Serra Venerdi

CAPITOLO 1 – Premesse.....	2
1.1 – Obiettivi del documento	2
CAPITOLO 2 – Oggetto della Concessione	4
2.1 Area di interesse	4
2.2 Natura e descrizione del servizio	4
CAPITOLO 3 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	5
3.1 – Investimento	5
3.2 - Ricavi di gestione.....	5
3.3 – Costi di gestione	6
3.3.1 Costo della Manodopera	6
3.3.2 Costo Utenze, Manutenzioni Ordinarie e Servizi generali	7
3.3.3 Costi Assicurazioni e Oneri diversi di Gestione	7
3.4 Canone di Concessione	7
3.5 Ipotesi Macroeconomiche	7
3.6 - Valore stimato e durata della concessione.....	8
3.7 - Analisi Finanziaria e tasso di attualizzazione	8
CAPITOLO 4 – RISULTATI.....	9
4.1 Equilibrio economico finanziario di gestione	9
4.2 Convenienza Economica	9
4.3 Sostenibilità Finanziaria	10
4.4 Indicatori	10
CONCLUSIONI.....	12

CAPITOLO 1 – Premesse

1.1 – Obiettivi del documento

Il Comune di Matera intende procedere con un affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. 36/2023, per un periodo di **10 anni**, del servizio di gestione del Parco di Serra Venerdi con tutte le infrastrutture realizzate, ad un operatore economico che dovrà formulare una idonea proposta di gestione economica unitamente ad un progetto di completamento delle opere edili ed impiantistiche rispondenti alla sua idea imprenditoriale che, in caso di aggiudicazione, dovrà realizzare entro il termine stabilito.

Lo scopo del documento è di verificare le condizioni per la fattibilità economica-finanziaria del progetto nell'ipotesi di affidamento dei servizi in oggetto ad un soggetto gestore (il Concessionario), tramite la procedura prevista della vigente normativa. Le elaborazioni effettuate hanno lo scopo di individuare il valore congruo dei ricavi attesi di gestione, necessari per il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario del progetto, che rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi (art. 177 del D.Lgs. 36/2023).

Nei contratti di concessione, come definiti all'art. 2, c. 1, lett. c) dell'Allegato I.1, del D.Lgs. 36/2023, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento, al concessionario, del rischio operativo, di cui all'art. 177 c. 3 del D.Lgs. 36/2023, riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi, oggetto della concessione, incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario.

Ai sensi dell'art. 177 c.2 del D.Lgs. 36/2023, si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato, tale per cui ogni potenziale perdita stimata, subita dal concessionario, non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo, deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.

In tale ottica, ma anche al fine di agevolare la partecipazione alla procedura di gara e consentire la formulazione di un'offerta consapevole da parte dei concorrenti, il Comune di Matera ha redatto il piano economico finanziario di massima, sulla base dei dati a disposizione, rispetto alla gestione precedente e del canone annuo posto a base di gara.

Con il presente documento, il Comune di Matera ottempera anche agli obblighi di cui agli artt. 179 (Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) e 14 (Soglie di rilevanza europea e metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti) del D.Lgs. 36/2023.

Le principali norme di riferimento che regolano la procedura di affidamento sono quelle contenute nel citato D.Lgs. 36/2023 e più specificatamente nella Parte II, Titolo I, dall'art. 176 all'art. 192.

Il presente documento, quindi, costituisce la Relazione al Piano Economico Finanziario (di seguito anche semplicemente PEF) predisposto a supporto della procedura di affidamento in concessione della gestione del Parco di Serra Venerdi e ne illustra fonti, criteri, assunzioni e logiche di costruzione.

Il documento ha la funzione di rendere trasparente il percorso valutativo adottato per stimare la sostenibilità economica e finanziaria della gestione, la congruità del canone concessorio e l'equilibrio

del progetto per l'operatore economico.

La Relazione ed il relativo PEF sono pertanto fra i documenti costituenti la base per le offerte dei concorrenti del Bando di gara inerente alla Concessione.

Il Piano Economico Finanziario nelle Concessioni e nei Project Financing rappresenta lo sviluppo numerico dei dati di Progetto nel corso della durata contrattuale ed indica la capacità dell'iniziativa di sostenere, con le risorse generate, le uscite previste.

La finalità del presente documento è dunque quella di presentare un'analisi economico-finanziaria sulla sostenibilità dell'operazione di concessione, si precisa che per la descrizione delle attività e dei compiti affidati al Concessionario si rimanda al Capitolato della Concessione.

Il modello di gestione e le relative ipotesi sviluppate nel Piano Economico Finanziario costituiscono la mera rappresentazione di una delle potenziali e diversamente articolabili modalità di gestione tramite Concessione del Parco di Serra Venerdi, che consenta nondimeno, di palesare il dovuto Equilibrio Economico Finanziario del PEF, pertanto il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo del PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara. L'Equilibrio Economico Finanziario è come di seguito definito all'art. 177 comma 5 del D.Lgs 36/2023: L'assetto di interessi dedotto nel contratto di concessione deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio.

Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di generare ricavi che nell'arco dell'efficacia del contratto, siano almeno in grado di coprire tutti i costi

Per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso sia dei mezzi di terzi utilizzati nell'operazione, che a remunerare gli investitori.

CAPITOLO 2 – Oggetto della Concessione

2.1 Area di interesse

Il Parco di Serra Venerdì è una pineta di circa 26.000 mq. impiantata oltre 50 anni or sono a beneficio dei residenti del quartiere di Serra Venerdì che fu edificato proprio in tale periodo in attuazione delle leggi speciali finalizzate al Risanamento dei Sassi. Tale pineta, collocata sul versante Ovest della omonima collina, è delimitata a monte da viale Europa e da via G. Rossini ed a valle da via dei Normanni ed è stata oggetto nel corso degli anni di diversi interventi di riqualificazione.

L'infrastruttura oggetto del bando di gestione è composta dal parco boscato esteso per circa 26.000 mq, recintato sul perimetro esterno, corredato di n.6 distinti accessi dalla pubblica viabilità che, partendo dalla estrema propaggine Nord, sono costituiti da: 1) una prima cancellata a due ante prospiciente l'anfiteatro di via Rossini; 2) un cancelletto che dà accesso esclusivamente alle due aree per lo sguinzagliamento dei cani; 3) quindi (procedendo verso Sud) una ampia cancellata scorrevole su viale Europa che dà accesso alla Caffetteria; 4) (discendendo ancora su viale Europa) la porta di accesso principale al parco, composto da un cancello a due battenti; 5) (proseguendo su via dei Normanni) il varco di ingresso all'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile; ed infine, 6) (a circa 100 ml. più a valle) sempre su via dei Normanni, il varco di uscita dall'area camper-tende costituito da una cancellata scorrevole carrabile e da un distinto cancello pedonale e ciclabile.

Internamente il parco risulta suddiviso in due distinte porzioni situate una superiormente e l'altra inferiormente, rispettivamente dotate delle seguenti infrastrutture:

- L'area superiore è dotata di: A) n.1 costruzione a due piani che accoglie al piano superiore una caffetteria (per complessivi 90 mq. circa) corredata di servizi igienici, di un laboratorio per la preparazione di alimenti e di un'ampia superficie esterna terrazzata (estesa per circa 140 mq.) ed al piano inferiore (seminterrato) di un deposito di circa 180 mq.; B) n.1 servizio igienico a forma cilindrica; C) n.1 campo da padel coperto; D) n.2 campi da bocce con una latistante tribuna scoperta; E) un'area giochi per bambini; F) due distinte aree per lo sguinzagliamento dei cani (di piccola/media taglia e media/grossa taglia); G) n.2 piazzole con attrezzature per il calisthenics; H) un campo fotovoltaico da 16 KW; I) n.2 moduli prefabbricati vetrati adibiti a: I) biblioteca per la diffusione e lo scambio dei libri (con superficie pari a circa 24 mq) e II) n.8 postazioni per il coworking (con superficie pari a circa 28 mq); L) panchine e arredo per la sosta; M) una installazione in vetroresina rappresentante la c.d. Balena Giuliana con annessa piattaforma con binocolo panoramico.
- L'area inferiore è dotata di A) n.22 stalli per camper; B) n.18 piazzole per lo stazionamento di altrettante tende di piccole dimensioni; C) di un blocco servizi con bagni, docce, locale lavanderia, area camper service ed un ufficio-reception.

2.2 Natura e descrizione del servizio

La conduzione dell'infrastruttura oggetto del bando di concessione comprende l'esecuzione di tutte le attività previste dal Capitolato, in dettaglio le attività di interesse economico trattate nel seguente piano economico sono:

- Gestione dell'area camper (22 stalli) e relativo blocco servizi;
- Gestione area tende (18 piazzole);
- Gestione della Caffetteria del Parco;

- Gestione del Campo da padel coperto;

Tutte le altre attività di competenza del concessionario, come da Capitolato, e non menzionate nel presente documento si considerano non di rilevanza economica o comunque trascurabili e rientranti in valutazioni generali delle voci di costo o di ricavo di gestione.

Per il primo anno di gestione, è stato previsto un fattore correttivo per i ricavi e i costi, ipotizzando un avvio della concessione a far data dal verbale di consegna dell'area e un'operatività di circa il 67%, in considerazione dei 120 giorni necessari per le opere previste da Capitolato in capo al Concessionario.

CAPITOLO 3 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

3.1 – *Investimento*

L'importo complessivo iniziale degli investimenti ammonta a Euro 247.000 così suddiviso:

- opere di finitura ed impiantistiche di completamento caffetteria: 65.000
- videosorveglianza: 45.000
- allestimento tecnologico per la totale automazione dell'area camper tende: 21.000
- allestimento caffetteria + lavatrici e asciugatrici + infopoint a controllo remoto: 96.000
- riserva per imprevisti: 20.000

Il fabbisogno finanziario si considera coperto per il 20% da una linea equity e 80% da linea di Debito (tasso 5,5%) per un totale di 197.600 € di debito, 49.400 € di apporto di capitale privato, importi al netto dell'IVA al 22%, pari a 54.340 €.

3.2 - *Ricavi di gestione*

Durante la fase di gestione, il Piano Economico Finanziario prevede diverse linee di ricavo sulla base delle possibili attività che potranno essere svolte nella struttura.

Le linee di ricavo sono legate alle principali attività svolte nella struttura, quali:

- Gestione Area di sosta Camper;
- Gestione Area di sosta Tende;
- Gestione Caffetteria del Parco;
- Gestione Campo Padel;
- Servizi accessori.

Si considera una linea di ricavo extra legata a servizi aggiuntivi a supporto delle attività principali quali ad esempio servizio di noleggio racchette e palline pari a 4.000 euro annui.

Nel dettaglio:

I **ricavi da gestione area camper** sono stati calcolati considerando una tariffa media giornaliera di 30 euro per 22 stalli per 365 giorni per un tasso di utilizzo stagionale così stimato:

- 45% bassa stagione 8 mesi (OTT-MAGGIO)
- 70% alta stagione 4 mesi (GIU-SETT).

I **ricavi da gestione area tenda** sono stati calcolati considerando una tariffa media giornaliera di 15 euro per 18 piazzole per 365 giorni per un tasso di utilizzo stagionale così stimato:

- 10% bassa stagione 8 mesi (OTT-MAGGIO)
- 50% alta stagione 4 mesi (GIU-SETT).

I **ricavi da gestione caffetteria** sono stati calcolati considerando un incasso medio giornaliero di 360 euro per 330 giorni, ipotizzando uno scontrino medio di 2.50 euro per circa 144 clienti al giorno medi per un bar di quartiere con influenza turistica relativa ad area camper (35 giorni di chiusura per festività nazionali e chiusure varie annuali).

I **ricavi da gestione campo padel** sono stati calcolati considerando 330 giorni di apertura (07.30-22.30) e prezzo per slot di 90 minuti suddiviso per tipologia:

- 7 Slot standard (07.30 - 18.00): 32 euro con tasso di utilizzo del 30%;
- 3 Slot serali (18.00 – 22.30): 40 euro con tasso di utilizzo del 80%;

Per il benchmark competitivo e il pricing sono stati considerati i campi da Padel presenti sul territorio, al fine di posizionare in modo prudentiale i livelli tariffari e i ricavi medi unitari ipotizzati nel piano e sono stati analizzate altre aree camper in zona affini alle caratteristiche e ai servizi presenti nel Parco di Serra Venerdi.

Tutti i prezzi sono stati considerati IVA esclusa.

3.3 – Costi di gestione

3.3.1 Costo della Manodopera

I costi del personale, assunti a tempo indeterminato, sono stati quantificati in base ai servizi previsti dal Capitolato, tenendo altresì conto degli orari di apertura al pubblico della struttura.

Si è ipotizzata una struttura organizzativa minima con 4 risorse dedicate alla gestione dell'area camper, campo padel e della caffetteria, tutte le altre attività previste da capitolato si assumono esternalizzate.

Il contratto di riferimento è il CCNL per i dipendenti da aziende dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo (H05Y).

Il referente e coordinatore del Parco si occuperà della gestione complessiva del Parco, con focus su area camper/tende e campo padel e relativa organizzazione dei servizi esternalizzati.

Al fine di garantire l'apertura della caffetteria per 330 giorni annui, nel pieno rispetto dei riposi compensativi e delle ferie del personale, l'organico è stato dimensionato per soddisfare il fabbisogno con l'impiego sinergico di n. 3 risorse dedicate alla somministrazione (1 FT e 2 PT) e eventualmente con il supporto trasversale del Coordinatore della Struttura (FT) nel periodo estivo, garantendo la massima flessibilità operativa tra stagione invernale ed estiva, ottimizzata dalla scelta ecosostenibile di prevedere una chiusura in pausa pranzo, considerando orario di apertura dalle 07.00 alle 14.00 e dalle 17.00 alle 21.00 (23.00 nel periodo estivo).

Sono state previste 2 risorse dedicate alle attività di pulizie, manutenzioni e servizi ausiliari del Parco (K511).

Ruolo e Inquadramento	Orario	Costo Annuo
Unità 1 (Referente e Coordinatore Parco) Livello 2 H05Y	Full Time	€ 39.627,11
Unità 1 (Barista con alta qualificazione) - Livello 3 H05Y	Full Time	€ 37.294,32

Unità 2 (Addetto Bar) - Livello 5 H05Y	Part Time	€ 32.850,34
TOTALE		€ 109.771,77

Sulla base delle attività e mansioni “minime” necessarie per il funzionamento della struttura, ipotizzando la divisione dei ruoli in base alla funzione, è possibile definire una struttura organizzativa “essenziale” composta da 4 risorse umane per un costo annuo complessivo stimato in **€ 109.771,77**.
(Fonte: *Costo orario del lavoro per i dipendenti da aziende dei settori pubblici esercizi, ristorazione collettiva e commerciale e turismo - settembre 2026 – Tabelle Ministeriali*)

3.3.2 Costo Utenze, Manutenzioni Ordinarie e Servizi generali

Sulla base delle stime effettuate dal Settore Manutenzione Urbana, i costi della Manutenzione del Verde dell'area sono di **15.500 euro**. Il PEF considera inoltre il **25%** dei ricavi del Bar come Costi delle Materie Prime, un costo medio mensile delle utenze pari a **3.500 euro** e un costo medio mensile di **3.500 euro** per le attività legate alla pulizia del parco.

Il costo annuo della manutenzione degli impianti presenti nell'area è pari a **6.500 euro**.

3.3.3 Costi Assicurazioni e Oneri diversi di Gestione

Le ulteriori voci ipotizzate sono quelle relative ai costi assicurativi annui pari a **7.000 €** annui e agli oneri diversi di gestione pari a **3.500 €** (TARI, IMU, bollo, registro e altre spese).

3.4 Canone di Concessione

La stima del canone è stata impostata secondo un criterio di sostenibilità e non di massimizzazione teorica, al fine di evitare che un valore eccessivo comprometta l'equilibrio della concessione.

Il Piano Economico Finanziario considera tra i costi sostenuti dal concessionario un canone annuo complessivo composto da una componente fissa di **18.000 € posto a base di gara**.

Il canone annuo fisso viene rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT FOI (base FOI DIC 2025 1,10%).

Per il primo anno di concessione il canone è stato rapportato a 8 mesi di operatività per un valore di **12.000 euro**.

3.5 Ipotesi Macroeconomiche

Nel primo anno il fattore di operatività di 245/365, pari al 67,1233%, si applica ai ricavi e ai costi di manutenzione del verde, personale, utenze, pulizie e manutenzione degli impianti. Le materie prime seguono il 25% dei ricavi della caffetteria. Le spese generali e assicurazioni (7.000 euro) e gli oneri diversi di gestione (3.500 euro) sono considerati per l'intero anno; il canone è calcolato separatamente su otto mesi, per 12.000 euro.

Ai fini dell'adeguamento inflattivo il PEF computa, dal secondo anno di operatività a termine concessione, un'inflazione pari al 1,10% (INDICE FOI Dic 2025) per i ricavi e i costi operativi indicati nei paragrafi precedenti.

Per il calcolo delle imposte, sono stati applicati i seguenti tax rate:

- 24% per l'IRES;
- 3,9% per l'IRAP.

I beni acquisiti durante la fase di gestione sono ammortizzati a partire dal primo anno di fase operativa. Il Piano Economico Finanziario prevede l'utilizzo dell'ammortamento a rate costanti secondo il quale gli investimenti materiali ed immateriali sono ammortizzati sulla base della durata della Concessione. Considerando una durata della gestione della Concessione di 10 anni, gli asset vengono quindi ammortizzati utilizzando un'aliquota del 10%.

3.6 - Valore stimato e durata della concessione

In linea con quanto postulato dall'Art. 179. (Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni) del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'ente concedente, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Il valore della concessione per i **10 anni** di gestione è pertanto stimato in euro **€ 3.340.713,56**, oltre IVA (€ 404.755,44), per un totale di € 3.745.469,00 IVA inclusa.

3.7 - Analisi Finanziaria e tasso di attualizzazione

L'analisi della convenienza economica si basa sulla metodologia del Discounted Cash Flow (DCF), che, definito l'orizzonte temporale dell'investimento (10 anni di concessione, senza valore residuo al termine), prevede la stima dei flussi di cassa generati dall'operazione e la loro attualizzazione a un tasso che rifletta il rischio atteso dell'investimento.

Sono stati utilizzati due tassi distinti, coerenti con i due flussi analizzati:

- per i flussi di cassa di progetto (Project Free Cash Flow, unlevered), il costo medio ponderato del capitale (WACC);
- per i flussi di cassa disponibili per l'azionista (FCFE), il costo del capitale proprio (Ke).

a) Costo del capitale proprio (Ke).

Il Ke è stato determinato con il Capital Asset Pricing Model (CAPM):

$$K_e = R_f + \beta_L \times ERP$$

dove:

- **R_f (tasso privo di rischio) = 4,40%**, pari al rendimento del BTP a 10 anni rilevato a settembre 2026 (fonti: [MarketScreener](#), [Quotidiano.net](#));
- **ERP (premio per il rischio azionario) = 4,23%**, secondo la stima di A. Damodaran (NYU Stern, gennaio 2026, [Country and Company ERP](#));
- **β_u (beta unlevered) = 0,83**, riferito al settore Recreation – Europa ([dati settoriali Damodaran](#)), assunto come rappresentativo di un'attività turistico-ricettiva e ricreativa (area camper, caffetteria, padel).

Il beta è stato rilevato (relevered) sulla struttura finanziaria del progetto con la formula di Hamada:

$$\beta_L = \beta_u \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0,83 \times [1 + (1 - 0,24) \times 80/20] = \mathbf{3,353}$$

dove t = 24% è l'aliquota IRES (gli interessi passivi non sono deducibili ai fini IRAP).

Ne deriva:

$$K_e = 4,40\% + 3,353 \times 4,23\% = \mathbf{18,58\%}$$

Il valore elevato del Ke riflette la forte leva finanziaria dell'operazione (80% debito): una quota ridotta di capitale proprio sopporta l'intero rischio operativo trasferito al concessionario.

b) Costo del debito (Kd)

Il finanziamento bancario è remunerato al 5,50% e viene rimborsato a quote capitale costanti in 10 anni. Al netto dello scudo fiscale:

$$K_d \text{ netto} = 5,50\% \times (1 - 24\%) = \mathbf{4,18\%}$$

c) **Weighted Average Cost of Capital (WACC).**

Con una struttura finanziaria target 20% equity / 80% debito:

$$WACC = E/(D+E) \times K_e + D/(D+E) \times K_d \text{ netto} = 20\% \times 18,58\% + 80\% \times 4,18\% = \mathbf{7,06\%}$$

Il WACC è applicato ai flussi di progetto al netto delle imposte calcolate sul reddito operativo (IRES sull'EBIT e IRAP), comprensivi del recupero del credito IVA sugli investimenti; il K_e è applicato ai flussi dell'azionista al netto del servizio del debito.

CAPITOLO 4 – RISULTATI

4.1 *Equilibrio economico finanziario di gestione*

Il Piano Economico-Finanziario di base gara è stato sviluppato applicando la metodologia del Discounted Cash Flow, con l'obiettivo di verificare la sussistenza dell'equilibrio economico-finanziario della concessione come richiesto dall'art. 177, comma 5, del D.Lgs. 36/2023. Per equilibrio economico-finanziario si intende la contemporanea presenza di condizioni di convenienza economica (ricavi in grado di coprire tutti i costi operativi e di investimento, assicurando un'adeguata remunerazione del capitale di rischio) e di sostenibilità finanziaria (flussi di cassa sufficienti a far fronte nel tempo alle uscite di gestione e agli impegni connessi al progetto)

In base alle ipotesi di domanda, tariffarie e di costo descritte nei paragrafi precedenti, il modello restituisce:

- ricavi medi annui di circa 334.071 euro (oltre IVA), per un valore complessivo della concessione di 3.340.713,56 euro;
- costi operativi medi annui di circa 279.268,63 euro;
- un investimento iniziale di 247.000 euro (di cui 20.000 euro di riserva per imprevisti), pari a 301.340 euro IVA inclusa.

Il Conto Economico previsionale evidenzia un EBITDA positivo in tutti gli anni e un utile netto medio annuo di circa 17.161,24 euro. Il flusso di cassa dell'azionista è positivo dal primo anno di gestione (FCFE medio annuo di circa 27.535,24 euro). Ciò consente il recupero dell'investimento iniziale entro la durata della concessione e la regolare copertura del servizio del debito.

4.2 *Convenienza Economica*

Il progetto evidenzia una solida capacità di creare valore nel tempo e di remunerare adeguatamente il capitale investito.

I flussi di cassa di progetto, attualizzati al WACC del 7,06%, danno i seguenti risultati:

- **VAN di progetto: 64.368,29 euro.** Il valore positivo indica che i flussi generati dalla gestione coprono l'investimento iniziale e remunerano il capitale investito a un rendimento superiore al costo medio ponderato del capitale.
- **TIR di progetto: 11,58%,** superiore di circa 4,5 punti percentuali al WACC (7,06%).
- **Payback period: 5,6 anni.** L'investimento viene recuperato nel corso del sesto anno.
- **Discounted payback period: 7,6 anni.** L'investimento attualizzato viene recuperato nel corso dell'ottavo anno, entro i 10 anni della concessione.

Dal punto di vista dell'azionista, i flussi attualizzati al Ke del 18,58% danno:

- **VAN dell'azionista: 15.995,52 euro;**
- **TIR dell'azionista: 22,74%,** superiore al costo del capitale proprio (18,58%);
- **Discounted payback period dell'azionista: 7,3 anni,** cioè nel corso dell'ottavo anno.

Il VAN di progetto rappresenta circa il 21% dell'investimento complessivo, IVA inclusa. Il margine di redditività è quindi adeguato a remunerare il capitale investito. Allo stesso tempo, variazioni sfavorevoli della domanda (tassi di occupazione dell'area camper, affluenza della caffetteria, utilizzo del campo da padel) o dei costi possono ridurlo in modo significativo. Il recupero degli investimenti non è quindi garantito in ogni condizione operativa, e il rischio operativo resta effettivamente in capo al concessionario, come previsto dall'art. 177, commi 2 e 3, del D.Lgs. 36/2023.

4.3 Sostenibilità Finanziaria

La struttura finanziaria ipotizzata prevede la copertura dell'investimento di 247.000 euro per l'80% con un finanziamento bancario di scopo (197.600 euro, tasso 5,50%, rimborso a quote capitale costanti in 10 anni) e per il 20% con mezzi propri (49.400 euro). Il socio finanzia inoltre l'IVA sugli investimenti (54.340 euro), recuperata con la compensazione dell'IVA a debito generata dalla gestione. L'apporto complessivo di capitale proprio è quindi di 103.740 euro.

La capacità del progetto di servire il debito è misurata dai seguenti indicatori:

Indicatore	Minimo	Medio
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	1,43 (anno 1)	2,09
LLCR (Loan Life Coverage Ratio)	2,05 (anno 1)	2,19

Nel caso base il flusso di cassa disponibile per il servizio del debito supera la rata annuale in tutti gli esercizi, con un margine minimo di circa il 42,66% nell'anno 1. Il LLCR minimo, pari a circa 2,05 e anch'esso rilevato nell'anno 1, indica che il valore attuale dei flussi futuri copre poco più di due volte il debito residuo. Questi risultati descrivono la copertura previsionale nelle ipotesi del PEF e non costituiscono una garanzia di finanziabilità..

4.4 Indicatori

Indicatore	Valore
Durata della concessione	10 anni
Investimento totale (CAPEX + IVA)	301.340,00 €
Finanziamento bancario	197.600,00 €
Apporto di capitale proprio (incluso IVA)	103.740,00 €
Valore della concessione (ricavi 10 anni, IVA esclusa)	3.340.713,56 €

Indicatore	Valore
Canone concessorio medio annuo	18.317,65 €
Ricavi medi annui	334.071,36 €
Costi medi annui	279.268,63 €
Utile netto medio annuo	17.161,24 €
WACC	7,06%
Ke	18,58%
VAN di progetto	64.368,29 €
TIR di progetto	11,58%
VAN dell'azionista	15.995,52 €
TIR dell'azionista	22,74 %
DSCR minimo / medio	1,43 / 2,09
LLCR minimo / medio	2,05 / 2,19
Payback period (progetto)	5,6 anni
Discounted payback period (progetto)	7,6 anni

CONCLUSIONI

Lo scopo dell'analisi è quello di pervenire a una conclusione sulle condizioni che possano garantire il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario della concessione per la gestione economica del Parco di Serra Venerdi.

Sotto quest'aspetto è possibile affermare che esistono le condizioni per la gestione della stessa nel rispetto dei principi di economicità.

Tuttavia, la stima qui riportata è puramente indicativa e dipende da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio. Queste proiezioni economico e finanziarie non impegnano in alcun modo l'Amministrazione Comunale di Matera e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Le elaborazioni contenute nel PEF hanno natura previsionale e dipendono dalle assunzioni inserite, che dovranno essere aggiornate o validate in funzione delle effettive prescrizioni del bando, delle condizioni contrattuali e degli standard di servizio richiesti. In particolare, eventuali obblighi ulteriori in tema di apertura al pubblico, calendario minimo, investimenti aggiuntivi, manutenzioni straordinarie o personale minimo garantito possono incidere in modo significativo sulla sostenibilità del canone e sui margini di progetto. Per tale ragione la presente relazione e il relativo modello devono essere considerati come base tecnico-economica di supporto alla progettazione della gara e non come valore definitivo e immutabile della concessione.

Il modello di gestione e le relative ipotesi di sviluppo presentate nel PEF, non sono vincolanti per gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara, rappresentando una simulazione atta ad agevolare la valutazione dell'*Equilibrio Economico Finanziario* del Progetto.

Ogni Operatore Economico allo scopo di massimizzare il guadagno derivante dalla Concessione, dovrà pertanto, assumendosi il rischio imprenditoriale, formulare una sua specifica offerta gestionale del servizio, declinando il tutto in un proprio specifico e caratteristico Piano Economico Finanziario da presentare in fase di Gara.

Ogni singolo Offerente, nello strutturare il PEF da presentare in fase di Gara, dovrà avere cura, *per quanto attiene alla quantificazione delle singole Voci, di dimensionarle in funzione della propria specifica organizzazione aziendale, dei propri mezzi, delle proprie dotazioni e delle proprie peculiari capacità imprenditoriali.*

Pertanto, le entità delle Voci del PEF posto a base di gara, costituiscono dei semplici valori, atti a definire un modello di Equilibrio, puramente indicativo e assolutamente non vincolante per i partecipanti alla Procedura di Gara.

Il PEF presentato dai concorrenti in sede di gara dovrà essere strutturato e composto almeno dalle seguenti cinque sezioni:

- 1) elementi di input (previsioni inflattive, indici di attualizzazione, Ke, WACC, ecc.);
- 2) Stato Patrimoniale;
- 3) Conto Economico (distinto tra gestione tipica e altri elementi);
- 4) Flussi di cassa operativi e finanziari;
- 5) Elementi di output: TIR di Progetto e Azionisti, VAN di Progetto e Azionisti, DSCR minimo e medio, LLCR minimo e medio, Payback Period, Discounted Payback Period.

Le sezioni di cui ai numeri 2), 3) e 4) devono essere articolate per periodi non inferiori all'anno per tutto il periodo di durata della concessione. Il flusso di cassa deve avere una colonna iniziale che riporti, per ogni voce, la somma degli importi annuali.

La redazione deve essere fatta con software "aperto" (preferibilmente mediante Excel di Microsoft Office) **con completa indicazione di tutte le formule di calcolo**, in modo da consentire al Concedente di effettuare simulazioni e di controllare le condizioni di equilibrio in fase di aggiudicazione ed eventualmente di riequilibrio economico-finanziario nel corso di contratto.

Il Piano dovrà contenere altresì una **specificata relazione**, con esplicitazione descrittiva delle principali assunzioni operate, similmente alle modalità operative seguite dalla stazione appaltante nella redazione del presente documento.

DASHBOARD E SINTESI INDICATORI

Metriche Generali

Durata Concessione	10 anni
Investimento Totale (CAPEX + IVA)	301.340,00 €
Finanziamento Bancario (Debito)	197.600,00 €
Valore Concessione, IVA esclusa (Ricavi Totali 10y)	3.340.713,56 €
Canone Concessorio Medio Annuo	18.317,65 €
Costi medi annui	279.268,63 €
Ricavi medi annui	334.071,36 €
Utile netto medio annuo	17.161,24 €
FCFE medio	27.535,24 €

Indici Finanziari e di Bancabilità

VAN Progetto	64.368,29 €
Project IRR (TIR di Progetto)	11,58%
PBP Progetto	5,6 anni
DPBP Progetto	7,6 anni
DSCR Medio	2,09x
DSCR Minimo	1,43x
LLCR Medio	2,19x
LLCR Minimo	2,05x
VAN Azionista	15.995,52 €
Equity IRR (TIR dell'Azionista)	22,74%
PBP Azionista	3,5 anni
DPBP Azionista	7,3 anni
WACC	7,06%
Ke	18,58%

Parametro	Valore	Unità
MACRO E FINANZIAMENTO		
CAPEX Totale (Investimento+riserva imprevisti 20.000 €)	247.000,00 €	€
Durata Concessione	10	anni
Giorni Lavori CAPEX (Avvio Differito Anno 1)	120	giorni
Fattore Operatività Anno 1	67,12%	%
Quota Debito (LTV)	80,00%	%
Tasso di Interesse Debito (IRS+Spread)	5,50%	%
IRES (Nazionale)	24,00%	%
IRAP (Basilicata)	3,90%	%
Variazione Indice FOI su anno prec (senza tabacchi) Dic 2025	1,10%	%
Aggiornamento ISTAT Canone	1,10%	%
IVA - Aliquota CAPEX e Servizi Generali	22,00%	%
IVA - Aliquota Agevolata (Camper, Tende)	10,00%	%
RICAVI		
Camper - Tariffa media a notte	30,00 €	€
Camper - Numero Stalli	22	n.
Camper - Giorni di apertura max	365	giorni
Tende - Tariffa media a notte	15,00 €	€
Tende - Numero Piazzole	18	n.
Tende - Giorni di apertura max	365	giorni
Caffetteria - Incasso Medio Giornaliero a regime	360,00 €	€
Caffetteria - Giorni di apertura annui	330	giorni
Padel - Slot Standard	7	n.
Padel - Slot Serali	3	
Padel - Giorni operatività annui	330	giorni
Padel - Tariffa Slot Standard (07:30-18:00)	32,00 €	€
Padel - Tariffa Slot Serale (18:00-22:30)	40,00 €	€
Utilizzo - Slot Giornaliero Standard	30%	
Utilizzo Slot serale	80%	
Altro - Ricavi accessori annui	4.000,00 €	€
Camper - Occ. Bassa Stagione (8 mesi)	45,00%	%
Camper - Occ. Alta Stagione (4 mesi)	70,00%	%
Tende - Occ. Bassa Stagione (8 mesi)	10,00%	%
Tende - Occ. Alta Stagione (4 mesi)	50,00%	%
COSTI		
Costo Manutenzione Verde annuo	15.500,00 €	€
Costo Materie Prime	25%	
Utenze - Costo medio mensile	3.500,00 €	€
Pulizia - Costo medio mensile	3.500,00 €	€
Manutenzioni Impianti annuo	6.500,00 €	€
Canone Concessionario - Mensile	1.500,00 €	€
Spese Generali / Assicurazioni	7.000,00 €	€
Oneri diversi di gestione	3.500,00 €	€
INPUT FINANZIARI		
Risk free (BTP 10 anni)	4,40%	%
Premio per il rischio azionario	4,23%	%
Beta unlevered	0,83	
Beta relevered	3,35	
Ke	18,58%	%
Kd netto imposte	4,18%	%
WACC	7,06%	%

STATO PATRIMONIALE											
Voci	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Immobilizzazioni Nette	247.000,00 €	222.300,00 €	197.600,00 €	172.900,00 €	148.200,00 €	123.500,00 €	98.800,00 €	74.100,00 €	49.400,00 €	24.700,00 €	0,00 €
Credito IVA	54.340,00 €	43.307,74 €	26.691,12 €	9.891,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cassa e Disponibilità	0,00 €	13.064,80 €	49.477,60 €	86.713,15 €	118.306,05 €	141.277,05 €	165.522,77 €	191.048,14 €	217.858,17 €	245.957,88 €	275.352,38 €
TOTALE ATTIVO	301.340,00 €	278.672,53 €	273.768,72 €	269.504,88 €	266.506,05 €	264.777,05 €	264.322,77 €	265.148,14 €	267.258,17 €	270.657,88 €	275.352,38 €
Patrimonio Netto (Equity Iniziale)	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €	103.740,00 €
Utili / Perdite Accumulate	0,00 €	-2.907,47 €	11.948,72 €	27.444,88 €	44.206,05 €	62.237,05 €	81.542,77 €	102.128,14 €	123.998,17 €	147.157,88 €	171.612,38 €
Debito Bancario Residuo	197.600,00 €	177.840,00 €	158.080,00 €	138.320,00 €	118.560,00 €	98.800,00 €	79.040,00 €	59.280,00 €	39.520,00 €	19.760,00 €	0,00 €
TOTALE PASSIVO E NETTO	301.340,00 €	278.672,53 €	273.768,72 €	269.504,88 €	266.506,05 €	264.777,05 €	264.322,77 €	265.148,14 €	267.258,17 €	270.657,88 €	275.352,38 €

CONTO ECONOMICO											
Voci	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ricavi Totali	0,00 €	220.252,32 €	331.740,44 €	335.389,59 €	339.078,87 €	342.808,74 €	346.579,64 €	350.392,01 €	354.246,32 €	358.143,03 €	362.082,61 €
Costi Operativi (OPEX)	0,00 €	187.268,72 €	276.985,46 €	280.032,30 €	283.112,65 €	286.226,89 €	289.375,39 €	292.558,52 €	295.776,66 €	299.030,21 €	302.319,54 €
EBITDA (Margine Operativo Lordo)	0,00 €	32.983,59 €	54.754,98 €	55.357,29 €	55.966,22 €	56.581,84 €	57.204,25 €	57.833,49 €	58.469,66 €	59.112,83 €	59.763,07 €
Ammortamenti	0,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €	24.700,00 €
EBIT (Risultato Operativo)	0,00 €	8.283,59 €	30.054,98 €	30.657,29 €	31.266,22 €	31.881,84 €	32.504,25 €	33.133,49 €	33.769,66 €	34.412,83 €	35.063,07 €
Oneri Finanziari (Interessi)	0,00 €	10.868,00 €	9.781,20 €	8.694,40 €	7.607,60 €	6.520,80 €	5.434,00 €	4.347,20 €	3.260,40 €	2.173,60 €	1.086,80 €
EBT (Risultato Ante Imposte)	0,00 €	-2.584,41 €	20.273,78 €	21.962,89 €	23.658,62 €	25.361,04 €	27.070,25 €	28.786,29 €	30.509,26 €	32.239,23 €	33.976,27 €
IRES (24%)	0,00 €	0,00 €	4.245,45 €	5.271,09 €	5.678,07 €	6.086,65 €	6.496,86 €	6.908,71 €	7.322,22 €	7.737,41 €	8.154,30 €
IRAP (Basilicata)	0,00 €	323,06 €	1.172,14 €	1.195,63 €	1.219,38 €	1.243,39 €	1.267,67 €	1.292,21 €	1.317,02 €	1.342,10 €	1.367,46 €
Totale Imposte	0,00 €	323,06 €	5.417,59 €	6.466,73 €	6.897,45 €	7.330,04 €	7.764,52 €	8.200,92 €	8.639,24 €	9.079,51 €	9.521,76 €
UTILE NETTO	0,00 €	-2.907,47 €	14.856,19 €	15.496,16 €	16.761,17 €	18.031,00 €	19.305,72 €	20.585,38 €	21.870,02 €	23.159,71 €	24.454,50 €

FLUSSI DI CASSA												
Voci	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	
CAPEX (Incluso IVA)	-301.340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erogazione Finanziamento Bancario	197.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Equity Versata	103.740,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CFADS (Flusso Cassa Operativo da anno 1)	0,00 €	43.692,80 €	65.954,00 €	65.689,96 €	58.960,49 €	49.251,80 €	49.439,72 €	49.632,58 €	49.830,42 €	50.033,31 €	50.241,30 €	
Rimborso Quota Interessi	0,00 €	-10.868,00 €	-9.781,20 €	-8.694,40 €	-7.607,60 €	-6.520,80 €	-5.434,00 €	-4.347,20 €	-3.260,40 €	-2.173,60 €	-1.086,80 €	
Rimborso Quota Capitale	0,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	-19.760,00 €	
Totale Servizio del Debito	0,00 €	-30.628,00 €	-29.541,20 €	-28.454,40 €	-27.367,60 €	-26.280,80 €	-25.194,00 €	-24.107,20 €	-23.020,40 €	-21.933,60 €	-20.846,80 €	
Flusso di Cassa Netto (FCFE)	-103.740,00 €	13.064,80 €	36.412,80 €	37.235,56 €	31.592,89 €	22.971,00 €	24.245,72 €	25.525,38 €	26.810,02 €	28.099,71 €	29.394,50 €	
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)		1,43x	2,23x	2,31x	2,15x	1,87x	1,96x	2,06x	2,16x	2,28x	2,41x	
LLCR (Loan Life Coverage Ratio)		2,05x	2,15x	2,14x	2,11x	2,09x	2,15x	2,21x	2,28x	2,34x	2,41x	

COSTO MANODOPERA

Ruolo / Qualifica	Livello	CCNL	Codice CNEL	N	Impegno	Mensilità	Costo Annuo
Referente e Coordinatore Parco	2° Livello	CCNL Turismo	H05Y	1	100%	14	39.627,11 €
Resp. Caffetteria	3° Livello	CCNL Turismo	H05Y	1	100%	14	37.294,32 €
Addetto Bar/Sommin.	5° Livello	CCNL Turismo	H05Y	2	50%	14	32.850,34 €
TOTALE				4			109.771,77 €

Ricavi												
Voci	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Totale
Area Camper	0,00 €	86.240,00 €	129.893,28 €	131.322,11 €	132.766,65 €	134.227,08 €	135.703,58 €	137.196,32 €	138.705,48 €	140.231,24 €	141.773,78 €	1.308.059,52 €
Area Tende	0,00 €	15.435,00 €	23.247,95 €	23.503,67 €	23.762,21 €	24.023,60 €	24.287,86 €	24.555,02 €	24.825,13 €	25.098,20 €	25.374,29 €	234.112,93 €
Caffetteria / Bar	0,00 €	79.742,47 €	120.106,80 €	121.427,97 €	122.763,68 €	124.114,08 €	125.479,34 €	126.859,61 €	128.255,07 €	129.665,87 €	131.092,20 €	1.209.507,09 €
Impianti Sportivi (Padel)	0,00 €	36.149,92 €	54.448,42 €	55.047,35 €	55.652,87 €	56.265,05 €	56.883,97 €	57.509,69 €	58.142,30 €	58.781,86 €	59.428,46 €	548.309,88 €
Altro (Servizi accessori)	0,00 €	2.684,93 €	4.044,00 €	4.088,48 €	4.133,46 €	4.178,93 €	4.224,89 €	4.271,37 €	4.318,35 €	4.365,85 €	4.413,88 €	40.724,14 €
TOTALE RICAVI OPERATIVI		220.252,32 €	331.740,44 €	335.389,59 €	339.078,87 €	342.808,74 €	346.579,64 €	350.392,01 €	354.246,32 €	358.143,03 €	362.082,61 €	3.340.713,56 €

IVA												
	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Totale
Iva(10)		18.141,75 €	27.324,80 €	27.625,38 €	27.929,25 €	28.236,48 €	28.547,08 €	28.861,10 €	29.178,57 €	29.499,53 €	29.824,03 €	275.167,95 €
Iva(22)		8.543,67 €	12.868,33 €	13.009,88 €	13.152,99 €	13.297,67 €	13.443,95 €	13.591,83 €	13.741,34 €	13.892,50 €	14.045,32 €	129.587,49 €
Tot IVA		26.685,41 €	40.193,13 €	40.635,26 €	41.082,25 €	41.534,15 €	41.991,03 €	42.452,93 €	42.919,91 €	43.392,03 €	43.869,34 €	404.755,44 €
Tot Ricavi IVA incl		246.937,73 €	371.933,58 €	376.024,84 €	380.161,12 €	384.342,89 €	388.570,66 €	392.844,94 €	397.166,23 €	401.535,06 €	405.951,95 €	3.745.469,00 €

Costi												
Voci	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Totale
Manutenzione Verde	0,00 €	10.404,11 €	15.670,50 €	15.842,88 €	16.017,15 €	16.193,34 €	16.371,46 €	16.551,55 €	16.733,62 €	16.917,69 €	17.103,78 €	157.806,06 €
Materie Prime	0,00 €	19.935,62 €	30.026,70 €	30.356,99 €	30.690,92 €	31.028,52 €	31.369,83 €	31.714,90 €	32.063,77 €	32.416,47 €	32.773,05 €	302.376,77 €
Personale	0,00 €	73.682,42 €	110.979,26 €	112.200,03 €	113.434,23 €	114.682,01 €	115.943,51 €	117.218,89 €	118.508,30 €	119.811,89 €	121.129,82 €	1.117.590,35 €
Utenze	0,00 €	28.191,78 €	42.462,00 €	42.929,08 €	43.401,30 €	43.878,72 €	44.361,38 €	44.849,36 €	45.342,70 €	45.841,47 €	46.345,73 €	427.603,52 €
Pulizia e Igiene	0,00 €	28.191,78 €	42.462,00 €	42.929,08 €	43.401,30 €	43.878,72 €	44.361,38 €	44.849,36 €	45.342,70 €	45.841,47 €	46.345,73 €	427.603,52 €
Manutenzione Impianti	0,00 €	4.363,01 €	6.571,50 €	6.643,79 €	6.716,87 €	6.790,75 €	6.865,45 €	6.940,97 €	7.017,32 €	7.094,51 €	7.172,55 €	66.176,73 €
Spese Generali / Assicurazioni	0,00 €	7.000,00 €	7.077,00 €	7.154,85 €	7.233,55 €	7.313,12 €	7.393,56 €	7.474,89 €	7.557,12 €	7.640,24 €	7.724,29 €	73.568,62 €
Canone Concessorio	0,00 €	12.000,00 €	18.198,00 €	18.398,18 €	18.600,56 €	18.805,16 €	19.012,02 €	19.221,15 €	19.432,59 €	19.646,34 €	19.862,45 €	183.176,46 €
Oneri diversi di gestione	0,00 €	3.500,00 €	3.538,50 €	3.577,42 €	3.616,78 €	3.656,56 €	3.696,78 €	3.737,45 €	3.778,56 €	3.820,12 €	3.862,14 €	36.784,31 €
TOTALE COSTI OPERATIVI		187.268,72 €	276.985,46 €	280.032,30 €	283.112,65 €	286.226,89 €	289.375,39 €	292.558,52 €	295.776,66 €	299.030,21 €	302.319,54 €	2.792.686,35 €

[illegible]