Dott. Giacomo Spiller

SEDI:
Piazza della Repubblica, 27 10081 Castellamonte (To)
Via Gallo Pecca, 24 10086 Rivarolo Canavese (To)

CONTATTI:
0124.510675
segreteria@studiospiller.it
www.studiospiller.it

P.IVA 08269010016 C.F. SPLGCM75B01L219K

Dottori Commercialisti Revisori Contabili

STUDIO SPILLER

Asseverazione del piano economico finanziario predisposto a supporto della richiesta di contributo a fondo perduto relativa ai "Lavori di completamento e variante degli impianti sportivi all'aperto situati nel centro di Molinella – 2° lotto interventi", presentata da Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica al Comune di Molinella (BO)

Premesso che:

Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica (di seguito anche "la Società"), che gestisce in forza di concessione l'impianto sportivo comunale sito in Via Fiume Vecchio 11, Molinella (BO), intende presentare al Comune di Molinella (BO) un'istanza di contributo a fondo perduto a supporto dei "Lavori di completamento e variante degli impianti sportivi all'aperto situati nel centro di Molinella – 2° lotto interventi", consistenti nella realizzazione di un secondo campo da calcio a 5 coperto e delle opere accessorie, riservati alle associazioni e società sportive dilettantistiche senza fini di lucro;

La stessa Società ha predisposto un piano economico finanziario del progetto sopra descritto, allegato alla presente, sottoponendolo al Dott. Giacomo Spiller per il rilascio dell'asseverazione soggetta alla disciplina del D. Lgs. n. 39/2010.

In esecuzione dell'incarico conferitomi, ho esaminato il piano economico finanziario indicato in premessa. La responsabilità della sua redazione è in capo alla Società, mentre la mia riguarda la relativa asseverazione.

Le procedure di verifica e analisi sono state svolte secondo quanto specificato nella lettera di incarico, avvalendomi della documentazione contabile e gestionale, nonché delle informazioni fornite dalla Direzione della Società e dagli esperti e consulenti incaricati (in particolare l'Arch. Paolo Mainardi per gli aspetti tecnici e di computo metrico). Questi ultimi hanno assicurato la veridicità, l'accuratezza e la completezza dei dati, delle informazioni e delle elaborazioni previsionali fornite.

Non ho eseguito procedure autonome di accertamento della veridicità e dell'accuratezza dei dati utilizzati, se non una valutazione generale della ragionevolezza e della correttezza delle metodologie e dei criteri adottati. L'attività è stata pertanto condotta sulla base delle ipotesi, dei dati e della documentazione messi a disposizione dalla Società, senza effettuare verifiche indipendenti in merito alla loro congruità.

Di conseguenza, non assumo responsabilità né rilascio garanzie in merito ad eventuali effetti sulle conclusioni della presente relazione qualora i requisiti di veridicità, accuratezza e completezza delle informazioni ricevute non risultassero sussistenti.

Io sottoscritto, Dott. Giacomo Spiller, nato a Torino il 01.02.1975, codice fiscale SPLGCM75B01L219K, dottore commercialista e revisore legale iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Torino, al num.2601, assevero l'allegato piano economico finanziario predisposto da Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica attestandone la coerenza complessiva sulla base di:

a) investimento complessivo del progetto;

b) durata potenziale della concessione;

c) struttura finanziaria dell'operazione;

d) costi/ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Le conclusioni valutative sono state predisposte al solo fine di asseverare il progetto; pertanto, i valori sopra richiamati non assumono rilevanza per finalità diverse da quella considerata. Poiché le conclusioni esposte discendono da un'analisi unitaria, nessuna parte della presente relazione potrà essere utilizzata separatamente e il documento deve essere considerato esclusivamente nel suo complesso.

E
Comune di Molinella
Protocollo N.0025053/2026 del 28/09/2026

La presente relazione si fonda sulle condizioni economiche, di mercato e sulle altre circostanze attualmente in essere, nonché sui dati e sulle informazioni disponibili alla data odierna. Eventuali eventi successivi o nuove situazioni potrebbero incidere sulle considerazioni effettuate.

Tutti i commenti e le verifiche si riferiscono ai prospetti previsionali allegati alla presente e cessano di essere validi in caso di modifiche successive.

Responsabilità degli amministratori per il progetto

Gli amministratori sono responsabili della redazione dei prospetti alla base del progetto e dell'adozione dei controlli interni ritenuti necessari affinché i prospetti stessi non contengano errori significativi, dovuti a frodi o eventi non intenzionali.

Responsabilità del revisore

È mia responsabilità emettere la relazione di asseverazione. Le procedure svolte si sono basate sul giudizio professionale e hanno riguardato, in particolare: la verifica dell'integrità logica, della coerenza e dell'accuratezza dei calcoli e delle formule del piano economico finanziario, nonché della ragionevolezza delle assunzioni di base, anche in relazione al rispetto dei principi contabili italiani, ove applicabili.

I dati previsionali contenuti nel progetto si basano su ipotesi formulate dagli amministratori in merito a eventi futuri e azioni da intraprendere. Pur essendo state definite nell'ambito della ragionevolezza e tenendo conto dei fattori di rischio, tali ipotesi riguardano comunque eventi futuri che potrebbero non verificarsi.

Giudizio

A mio giudizio, sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e delle assunzioni utilizzate nella formulazione dei dati previsionali contenuti nel piano economico finanziario, e tenuto conto della natura e della portata del mio lavoro come sopra descritto, non sono emersi elementi tali da far ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed assunzioni non costituiscano una base ragionevole per la predisposizione dei dati previsionali del progetto.

Gli obiettivi di fatturato sono stati definiti con un approccio prudenziale, mentre i costi sono stati stimati senza considerare economie di scala, garantendo così una pianificazione realistica e sostenibile.

Limitazioni all'uso ed alla divulgazione

La presente relazione è rilasciata esclusivamente per l'utilizzo indicato in premessa e non può essere impiegata per finalità differenti né diffusa a terzi.

Castellamonte, 6 agosto 2026

Dott. Giacomo Spiller



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Durata 33 anni

Richiesta di contributo a fondo perduto — Comune di Molinella (BO)

1. Premessa

La presente relazione costituisce il Piano Economico Finanziario ("PEF") predisposto a supporto dell'istanza di contributo a fondo perduto rivolta al Comune di Molinella (BO) da parte di Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica, per la realizzazione di un secondo campo da calcio a 5 coperto e delle opere accessorie nell'ambito dei "Lavori di completamento e variante degli impianti sportivi all'aperto situati nel centro di Molinella – 2° lotto interventi".

Il piano copre un orizzonte temporale di 33 anni, corrispondente alla durata ipotizzata della concessione di gestione dell'impianto, e si compone di una parte descrittiva, del Conto Economico, dello Stato Patrimoniale e dei Flussi di Cassa per l'intero periodo, oltre al calcolo dei principali indici economici e finanziari. Il dettaglio analitico anno per anno, con formule interamente verificabili, è riportato nel file Excel allegato "PEF_Futsal_Molinella_33anni.xlsx".

Il piano è stato elaborato sulla base delle ipotesi fornite dalla Società (documento "Ipotesi"), della Relazione descrittiva generale e del Computo Metrico predisposti dall'Arch. Paolo Mainardi per conto del Comune di Molinella (luglio 2026), del bilancio d'esercizio al 31/12/2025 della Società, nonché dei dati camerali risultanti da visura ordinaria estratta in data 30/06/2026.

In particolare, su indicazione della Società, la situazione patrimoniale di apertura del piano recepisce i valori ATTUALI dello Stato Patrimoniale al 31/12/2025 (immobilizzazioni preesistenti, attivo circolante, patrimonio netto e debiti in essere), mentre le proiezioni economiche (Conto Economico) continuano a fondarsi esclusivamente sulle ipotesi di ricavo e di costo concordate con la Società, e non sui dati storici del Conto Economico 2025 — riferiti alla sola attività ordinaria preesistente, non ancora comprensiva del nuovo impianto oggetto del presente investimento.

2. Il soggetto proponente

Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica (di seguito anche "la Società" o "la SSD") ha sede legale in Molinella (BO), Via Testoni 7, CAP 40062, codice fiscale e partita IVA 03792531208, iscritta al Registro Imprese di Bologna (REA BO-568877) in data 22/05/2023, a seguito di trasformazione della preesistente Associazione Sportiva Dilettantistica Futsal Molinella 2018 ASD (atto notaio Dott.ssa Daniela Cenni, Castenaso, del 16/02/2023). La durata della Società è fissata sino al 31/12/2060.

Il capitale sociale, pari a € 10.000,00, interamente sottoscritto e versato, è ripartito tra i soci Cavina Guido (45%, Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante), Stanzani Morgana Marcella (45%, Consigliera) e Zanardi Andrea (10%, Vice Presidente). L'organo amministrativo è un Consiglio di Amministrazione di 3 membri.

L'oggetto sociale, in coerenza con l'art. 7 del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 36, esclude ogni finalità lucrativa e vieta espressamente la distribuzione, anche indiretta, di utili e avanzi di gestione ai soci, in qualsiasi forma e anche in caso di scioglimento; gli utili netti di esercizio, dedotta la riserva legale, devono essere obbligatoriamente reinvestiti per finalità conformi all'oggetto sociale. La Società ha per oggetto principale l'organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche, con particolare riferimento a calcio e calcio a 5 (futsal), beach tennis/padel e ginnastica (codice ATECO 93.12.00 — attività dei club sportivi). La Società

gestisce l'impianto sportivo comunale sito in Via Fiume Vecchio 11, Molinella, quale unità locale operativa dal 22/05/2023.

Questa caratteristica statutaria — il vincolo di non distribuzione degli utili — è di rilievo per il presente PEF: l'utile netto generato dalla gestione, anno dopo anno, confluisce interamente a riserva (patrimonio netto) e non può essere distribuito ai soci, rafforzando nel tempo la solidità patrimoniale della Società e la sua capacità di far fronte agli impegni assunti con il Comune.

Coerentemente con la propria natura di SSD priva di fini di lucro, l'obiettivo perseguito dalla Società non è la massimizzazione del profitto, bensì la promozione dello sport dilettantistico, l'inclusione sociale e l'erogazione di un servizio di interesse generale alla collettività di Molinella e del territorio circostante, attraverso la gestione, la manutenzione e la valorizzazione nel tempo di un impianto sportivo di proprietà pubblica. È in questa prospettiva — e non in quella di un ordinario investimento privato orientato al profitto — che deve essere letto il presente Piano Economico Finanziario, come meglio illustrato al par. 11.

3. La situazione patrimoniale attuale della Società

Dal bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025 (redatto in forma di micro impresa ex art. 2435-ter c.c.) risulta un totale attivo di € 46.470, composto da immobilizzazioni immateriali e materiali nette per complessivi € 13.127, da attivo circolante (rimanenze € 12.580, crediti € 1.880 e ratei/risconti attivi € 2.867, per complessivi € 17.327) e da disponibilità liquide per € 16.016. Il patrimonio netto, comprensivo del capitale sociale di € 10.000, di perdite a nuovo per € 3.038 e dell'utile dell'esercizio 2025 di € 326, ammonta a € 7.288; i debiti, pari a € 39.182, includono un mutuo bancario, un finanziamento soci infruttifero postergato e debiti commerciali e tributari correnti.

Come richiesto, il presente piano assume questi valori quale situazione patrimoniale di apertura ("Anno 0") su cui si innestano, dall'Anno 1, gli effetti del nuovo investimento e della relativa gestione. Le voci patrimoniali preesistenti sono mantenute costanti lungo l'intero orizzonte di piano.

4. L'intervento

L'intervento oggetto del presente PEF si inserisce nel più ampio progetto di "Rigenerazione urbana degli impianti sportivi all'aperto situati nel centro di Molinella", che ha già ottenuto il parere favorevole della Commissione Impianti Sportivi del CONI n. 250/2024 del 02/10/2024 (prot. n. 401 VF/cc – Pos. N. 0228/2024). L'area, di proprietà del Comune di Molinella, è ubicata tra Via Andrea Costa e Via Spadona, ha superficie territoriale di 24.658 mq, è classificata dal RUE comunale come zona per attrezzature collettive (AC6.2 sub.3 — verde/servizi, uso tipo b5.4: attività di svago, riposo, esercizio sportivo) e non ricade in alcuna perimetrazione di vincolo.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un campo da calcio a 11, un campo da calcio a 5, tre campi da tennis (due coperti con struttura pressostatica ed uno scoperto), la predisposizione di un campo da beach tennis, due campi da bocce e un blocco spogliatoi/servizi con bar. Per ragioni di sostenibilità finanziaria, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante (2° lotto interventi, RUP Ing. Caterina Zunelli, progettista Arch. Paolo Mainardi, luglio 2026) che sostituisce il campo da calcio a 11 e i due campi da bocce con un secondo campo da calcio a 5 coperto, e prevede la sistemazione a verde dell'area residua.

Il secondo campo da calcio a 5 coperto è realizzato con una tensostruttura polivalente ad arco calandrato in acciaio zincato a caldo, membrana di copertura in tessuto poliestere spalmato in PVC, impianto di riscaldamento ad aria con generatori ad alto rendimento, impianto di illuminazione a LED, pavimentazione sportiva flottante in PVC, porte regolamentari trasportabili e tribuna spettatori da 70 posti. Il completamento riguarda inoltre il blocco spogliatoi e servizi (2 spogliatoi con relativi blocchi doccia e servizi igienici, anche per

portatori di disabilità, e 2 locali deposito), oltre a percorsi pedonali coperti di collegamento. Il dimensionamento dei servizi, già oggetto del parere favorevole CONI, risulta sovradimensionato rispetto al nuovo assetto, a garanzia della piena funzionalità del polo sportivo.

5. Il quadro economico dell'investimento

Il costo dei lavori, come risultante dal Computo Metrico Definitivo predisposto dallo Studio Tecnico Arch. Paolo Mainardi in data 31/07/2026, ammonta complessivamente a € 820.363,64 (IVA esclusa), così suddiviso per macro-categorie (Riepilogo Super Categorie):

- Opere comuni: € 131.407,23
- Spogliatoio Calcio: € 198.371,46
- Deposito Calcio: € 17.283,40
- Campo Calcetto (tensostruttura, impianti, pavimentazione sportiva, tribuna, percorsi): € 473.301,55

A tale importo si aggiungono, come risultante dal Quadro Economico (QE) predisposto dal medesimo tecnico, l'IVA di legge al 10% sui lavori (€ 82.036,36) e le spese tecniche, comprensive di cassa previdenziale e IVA (progettazione, direzione lavori, sicurezza), pari a € 97.600,00. Il totale complessivo dell'investimento, pari esattamente a € 1.000.000,00, coincide con l'importo assunto come investimento complessivo ai fini del presente piano, senza necessità di arrotondamento.

6. La struttura di finanziamento e la concessione

L'ipotesi posta a base del piano prevede che l'intero investimento di € 1.000.000,00 sia coperto, nel primo anno, da un contributo a fondo perduto erogato dal Comune di Molinella, senza ricorso ad alcun ulteriore finanziamento bancario. Sotto il profilo contabile, il contributo è rilevato quale contributo in conto impianti e riscontato (rilevato come risconto passivo) lungo l'intera durata del piano di 33 anni, in perfetta corrispondenza con il piano di ammortamento del nuovo impianto sportivo: la quota annua, pari a € 1.000.000,00 / 33 = € 30.303,03, transita ogni anno a conto economico sia come provento (rilascio del risconto) sia come costo (ammortamento), con effetto netto nullo sul risultato operativo. Questa impostazione è conforme ai principi contabili nazionali (OIC 16) in tema di contributi in conto impianti.

A fronte della concessione di gestione dell'impianto, la Società corrisponderà al Comune di Molinella un canone di concessione così articolato: € 4.000,00 mensili (€ 48.000,00 annui) per gli anni dal 1° al 15°; € 1.556,00 mensili (€ 18.672,00 annui) per gli anni dal 16° al 30°; nessun canone per gli anni dal 31° al 33°. Tale struttura a scaglioni consente alla gestione di consolidarsi nei primi anni per poi beneficiare, dal sedicesimo anno, di una significativa riduzione dell'onere concessorio.

Su specifica indicazione della Società, il piano recepisce inoltre, tra i costi operativi, due nuove voci realistiche connesse alla gestione del nuovo campo coperto: la manutenzione ordinaria di impianti e attrezzature (stimata in € 5.000,00 nell'Anno 1, crescente al 2% annuo) e le utenze aggiuntive per riscaldamento e illuminazione del nuovo campo (stimate in € 6.000,00 nell'Anno 1, crescente anch'essa al 2% annuo). Con riferimento alla manutenzione, in considerazione della crescente anzianità della tensostruttura e degli impianti connessi (membrana di copertura, generatori di riscaldamento), il piano prevede un incremento significativo della spesa a partire dal 16° anno, quantificato in un moltiplicatore pari a 2,5 volte il valore raggiunto al 15° anno (da 6597 € nell'Anno 15 a 16.823 € nell'Anno 16, sino a 23.557 € nell'Anno 33): tale ipotesi, indicativa, dovrà essere calibrata dalla Società con riferimento ai piani di manutenzione tecnica dell'impianto.

7. Conto Economico — sintesi 33 anni

Di seguito la sintesi del Conto Economico per gli anni significativi del piano (1, 2, 3, 5, 10, 15, 16, 20, 25, 30, 31, 33); il dettaglio analitico anno per anno è riportato nel file Excel allegato "PEF_Futsal_Molinella_33anni.xlsx", foglio "Conto Economico".

Voce (€)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 5	Anno 10	Anno 15	Anno 16	Anno 20	Anno 25	Anno 30	Anno 31	Anno 33
Ricavi operativi	125.000 €	127.500 €	130.050 €	135.304 €	149.387 €	160.932 €	163.346 €	173.369 €	182.213 €	191.507 €	193.423 €	197.310 €
Quota contributo c/impianti (risconto)	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €
Valore della produzione (A)	**155.303 €**	**157.803 €**	**160.353 €**	**165.607 €**	**179.690 €**	**191.235 €**	**193.649 €**	**203.672 €**	**212.516 €**	**221.811 €**	**223.726 €**	**227.613 €**
Costi operativi esistenti (merci, servizi, royalties, oneri diversi)	58.500 €	59.670 €	60.863 €	63.322 €	69.913 €	77.190 €	78.733 €	85.223 €	94.094 €	103.887 €	105.965 €	110.246 €
Manutenzione ordinaria impianti e attrezzature	5000 €	5100 €	5202 €	5412 €	5975 €	6597 €	16.823 €	18.210 €	20.105 €	22.198 €	22.642 €	23.557 €
Utenze aggiuntive nuovo campo coperto	7175 €	7403 €	7636 €	8117 €	9409 €	10.444 €	12.585 €	13.404 €	14.047 €	14.717 €	16.721 €	16.999 €
Altri costi di gestione aggiuntivi	2588 €	2682 €	2778 €	2976 €	3509 €	3903 €	4947 €	5245 €	5415 €	5582 €	6549 €	6615 €
Manutenzione straordinaria e rinnovo impianti (costo)	1491 €	2239 €	3004 €	4587 €	8866 €	10.269 €	26.891 €	27.251 €	23.696 €	19.429 €	34.353 €	32.358 €
Canone di concessione	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	18.672 €	18.672 €	18.672 €	18.672 €	0 €	0 €
Ammortamento nuovo impianto	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €	30.303 €
Costi della produzione (B)	**153.057 €**	**155.397 €**	**157.787 €**	**162.717 €**	**175.975 €**	**186.706 €**	**188.954 €**	**198.308 €**	**206.332 €**	**214.788 €**	**216.533 €**	**220.077 €**
Risultato operativo — EBIT (A-B)	**2246 €**	**2406 €**	**2566 €**	**2890 €**	**3714 €**	**4529 €**	**4694 €**	**5364 €**	**6184 €**	**7023 €**	**7193 €**	**7536 €**
EBITDA / MOL	**34.049 €**	**34.239 €**	**34.430 €**	**34.817 €**	**35.810 €**	**36.811 €**	**37.016 €**	**37.852 €**	**38.899 €**	**39.989 €**	**40.213 €**	**40.666 €**
Oneri finanziari	1000 €	1020 €	1040 €	1082 €	1195 €	1319 €	1346 €	1457 €	1608 €	1776 €	1811 €	1885 €
Risultato ante imposte (EBT)	**1246 €**	**1386 €**	**1526 €**	**1807 €**	**2519 €**	**3209 €**	**3348 €**	**3907 €**	**4575 €**	**5247 €**	**5381 €**	**5651 €**
Imposte (IRES + IRAP forfettarie)	1046 €	1067 €	1089 €	1132 €	1250 €	1347 €	1367 €	1451 €	1525 €	1603 €	1619 €	1651 €
UTILE NETTO D'ESERCIZIO	**200 €**	**319 €**	**438 €**	**675 €**	**1269 €**	**1862 €**	**1981 €**	**2456 €**	**3050 €**	**3644 €**	**3762 €**	**4000 €**

8. Stato Patrimoniale — sintesi 33 anni

Su richiesta della Società, lo Stato Patrimoniale incorpora quale situazione di apertura i valori reali risultanti dal bilancio d'esercizio al 31/12/2025 (immobilizzazioni preesistenti, attivo circolante, patrimonio netto e debiti), riportati come voci costanti accanto alle grandezze generate dal nuovo investimento. La quadratura contabile (Totale Attivo = Totale Passivo) è verificata in ogni anno del piano.

Voce (€)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 5	Anno 10	Anno 15	Anno 16	Anno 20	Anno 25	Anno 30	Anno 31	Anno 33
Immobilizzazioni nette — nuovo impianto	969.697 €	939.394 €	909.091 €	848.485 €	696.970 €	545.455 €	515.152 €	393.939 €	242.424 €	90.909 €	60.606 €	0 €
Immobilizzazioni preesistenti (bilancio 31/12/2025)	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €	13.127 €
Attivo circolante preesistente (bilancio 31/12/2025)	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €	17.327 €
Disponibilità liquide (cassa)	16.216 €	16.535 €	16.972 €	18.204 €	23.360 €	31.485 €	33.466 €	42.579 €	56.641 €	73.672 €	77.435 €	85.316 €
TOTALE ATTIVO	**1.016.367 €**	**986.383 €**	**956.517 €**	**897.142 €**	**750.783 €**	**607.393 €**	**579.072 €**	**466.972 €**	**329.519 €**	**195.035 €**	**168.495 €**	**115.770 €**
Patrimonio netto preesistente (bilancio 31/12/2025)	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €	7288 €
Utili netti cumulati generati dal Piano	200 €	519 €	956 €	2188 €	7344 €	15.469 €	17.450 €	26.563 €	40.625 €	57.656 €	61.419 €	69.300 €
Totale patrimonio netto	**7488 €**	**7807 €**	**8244 €**	**9476 €**	**14.632 €**	**22.757 €**	**24.738 €**	**33.851 €**	**47.913 €**	**64.944 €**	**68.707 €**	**76.588 €**
Debiti preesistenti (bilancio 31/12/2025)	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €	39.182 €
Risconto passivo (contributo residuo)	969.697 €	939.394 €	909.091 €	848.485 €	696.970 €	545.455 €	515.152 €	393.939 €	242.424 €	90.909 €	60.606 €	0 €
TOTALE PASSIVO	**1.016.367 €**	**986.383 €**	**956.517 €**	**897.142 €**	**750.783 €**	**607.393 €**	**579.072 €**	**466.972 €**	**329.519 €**	**195.035 €**	**168.495 €**	**115.770 €**

9. Indici economico-finanziari — sintesi 33 anni

Voce (€)	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 5	Anno 10	Anno 15	Anno 16	Anno 20	Anno 25	Anno 30	Anno 31	Anno 33
EBITDA margin	21,9%	21,7%	21,5%	21,0%	19,9%	19,2%	19,1%	18,6%	18,3%	18,0%	18,0%	17,9%
EBIT margin (ROS)	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	2,1%	2,4%	2,4%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	3,3%
ROE (Utile netto / Patrimonio netto)	2,7%	4,1%	5,3%	7,1%	8,7%	8,2%	8,0%	7,3%	6,4%	5,6%	5,5%	5,2%
ROA operativo (EBIT / Totale Attivo)	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,5%	0,7%	0,8%	1,1%	1,9%	3,6%	4,3%	6,5%

10. Flussi di cassa, VAN e TIR — analisi di convenienza

Il file Excel allegato riporta, nel foglio "Flussi di Cassa", tre distinte prospettive di analisi. La prima è quella della gestione SSD, in cui il flusso di cassa netto del periodo coincide, anno per anno, con l'utile netto d'esercizio (essendo utenze aggiuntive, altri costi di gestione e manutenzione straordinaria costi realmente pagati e non poste non monetarie), alimentando la cassa a partire dal saldo reale di € 16.016 al 31/12/2025. Si analizzano inoltre due distinte misure di Valore Attuale Netto (VAN), calcolate a un tasso di attualizzazione del 5,0%: il VAN di progetto, che valuta l'investimento di € 1.000.000,00 indipendentemente dalla fonte di finanziamento (escludendo quindi il contributo comunale), e il VAN complessivo, richiesto dalla Società, che incorpora invece il contributo a fondo perduto quale componente del flusso di cassa e misura la convenienza dell'operazione nel suo complesso.

Il VAN di progetto (che esclude il contributo) risulta pari a -926.839 €, con un Tasso Interno di Rendimento (TIR) del -10,51% (negativo). Questo indicatore evidenzia come la sola gestione operativa dell'impianto, pur restando in equilibrio economico (cfr. par. 12), non sarebbe in grado di generare, in un'ottica di puro investimento privato che prescinda dal contributo, un ritorno sufficiente a ripagare l'esborso iniziale di € 1.000.000,00: tale circostanza costituisce l'elemento economico-finanziario a fondamento della richiesta di contributo a fondo perduto al Comune di Molinella.

Il VAN complessivo — che incorpora il contributo comunale di € 1.000.000,00 quale flusso di cassa positivo dell'Anno 1, compensando integralmente l'investimento sostenuto nello stesso anno — risulta invece pari a 25.542 €, un valore positivo. Poiché il contributo assorbe per intero l'esborso iniziale, il VAN complessivo coincide, in sostanza, con il valore attuale del flusso degli utili netti generati dalla gestione nei 33 anni: il segno positivo dimostra che, una volta ricevuto il contributo, la gestione dell'impianto da parte della SSD risulta finanziariamente conveniente anche in termini attualizzati, per quanto di entità contenuta, coerentemente con il profilo di utile netto volutamente contenuto descritto al par. 6. Questi indicatori — così come la cassa finale e il patrimonio netto finale illustrati al par. 12 — dipendono unicamente dal profilo di utile netto e dall'investimento iniziale, e restano pertanto invariati rispetto alla configurazione precedente del piano, nonostante la diversa ripartizione dei costi di manutenzione, utenze e altri costi di gestione tra loro (cfr. par. 6).

In sintesi: senza il contributo, l'opera pubblica non risulterebbe finanziariamente sostenibile per un soggetto privato quale la SSD (VAN di progetto fortemente negativo, TIR di progetto negativo, payback di progetto non raggiunto entro 33 anni); con il contributo, la gestione dell'impianto genera un risultato economico complessivamente positivo, seppur contenuto, per l'intera durata della concessione (VAN complessivo positivo, payback complessivo immediato), a conferma dell'effetto abilitante del sostegno pubblico richiesto.

11. Il ritorno per il Comune di Molinella: valore sociale ed economico della concessione

Il presente Piano Economico Finanziario, per sua natura, misura la sola convenienza economico-finanziaria dell'operazione. Tale misura, tuttavia, non esaurisce il valore che l'investimento genera per il Comune di Molinella, che deve essere apprezzato secondo una duplice prospettiva: sociale ed economica.

Sotto il profilo sociale, l'intervento consente alla collettività di Molinella e del territorio circostante di disporre di un secondo campo da calcio a 5 coperto, ampliando l'offerta sportiva dilettantistica, favorendo la pratica motoria e l'inclusione sociale di giovani e famiglie, e consentendo l'utilizzo dell'impianto anche nei mesi e nelle fasce orarie in cui un campo scoperto non sarebbe fruibile. Trattandosi di una SSD priva di fini di lucro (cfr. par. 2), l'intera gestione è orientata a tali finalità di interesse generale, e non alla remunerazione di

capitale privato: il valore sociale generato dall'investimento — in termini di promozione dello sport, salute pubblica, coesione sociale e valorizzazione di un bene pubblico — costituisce quindi una componente di ritorno per la collettività che affianca, e in parte compensa, il risultato economico-finanziario del solo progetto illustrato al par. 10.

Sotto il profilo economico, il Comune di Molinella non si limita a erogare il contributo, ma incassa dalla Società, per l'intera durata della concessione, un canone concessorio che, come illustrato al par. 6, ammonta complessivamente a 1.000.080 € nei 33 anni (€ 48.000 annui per i primi 15 anni, € 18.672 annui dal 16° al 30° anno, nessun canone negli ultimi 3 anni): un importo che, in termini nominali e non attualizzati, si confronta direttamente con il contributo erogato di € 1.000.000,00, restituendo al Comune, nel tempo, un flusso finanziario di entità sostanzialmente comparabile a quello inizialmente investito. A ciò si aggiunge la circostanza che l'impianto, realizzato con il contributo, resta di proprietà pubblica e viene mantenuto in efficienza dalla Società per l'intera durata della concessione, senza oneri di gestione e manutenzione a carico del Comune.

Nel complesso, quindi, la valutazione della congruità del contributo richiesto non può limitarsi al solo VAN di progetto (par. 10), ma deve tenere conto del ritorno sociale generato dalla funzione pubblica dell'impianto e del ritorno economico costituito dal canone concessorio corrisposto dalla Società, entrambi elementi che il Comune di Molinella potrà considerare nella valutazione dell'istanza.

12. Sostenibilità della gestione e principali indici

Grazie all'integrale copertura dell'investimento tramite il contributo comunale, la gestione della SSD risulta in equilibrio economico sin dal primo anno: l'utile netto d'esercizio è positivo in ogni anno del piano e cresce, per scelta della Società, in modo contenuto e progressivo, da 200 € circa nell'Anno 1 a 4000 € circa nell'Anno 33, per un utile netto cumulato sui 33 anni di 69.300 € e un patrimonio netto finale di 76.588 € (di cui 7288 € già presenti al 31/12/2025). La cassa disponibile a fine piano è stimata in 85.316 € (pari, sostanzialmente, alla cassa di apertura di € 16.016 incrementata dell'utile netto cumulato).

Coerentemente con quanto esposto al par. 6, il piano prevede che il costo di manutenzione ordinaria aumenti sensibilmente a partire dal 16° anno (da 6597 € a 16.823 €), riflettendo la crescente anzianità dell'impianto; tale maggiore costo reale non compromette comunque la tenuta del piano.

Il margine EBITDA, che riflette la marginalità operativa lorda prima di ammortamenti e oneri finanziari (ma dopo utenze, altri costi e manutenzione straordinaria, trattati come costi operativi), cresce da circa il 22% nell'Anno 1 a circa il 18% nell'Anno 33, beneficiando sia della crescita dei ricavi sia, soprattutto, della significativa riduzione e successiva eliminazione del canone di concessione dopo il 15° e il 30° anno. Il ROE (Return on Equity) e il ROA operativo (EBIT / Totale Attivo), calcolati su un utile netto contenuto e su un patrimonio in crescita moderata, si attestano su valori molto contenuti in ogni anno del piano (ROE Anno 1: 2,67%; ROE Anno 33: 5,22%), coerentemente con la scelta di destinare la gran parte del risultato operativo ai costi di gestione e manutenzione piuttosto che all'utile civilistico.

Il dettaglio di tutti gli indici, anno per anno, è disponibile nel foglio "Indici" del file Excel allegato.

13. Conclusioni

Il presente Piano Economico Finanziario dimostra come l'intervento di completamento degli impianti sportivi di Molinella, se sostenuto dal contributo a fondo perduto richiesto, consenta a Futsal Molinella 2018 S.r.l. Sportiva Dilettantistica di gestire l'impianto in condizioni di equilibrio economico per l'intera durata della concessione di 33 anni, generando un utile netto positivo e crescente in modo contenuto (da circa € 200 a circa € 4.000 annui) e permettendo, al contempo, di sostenere realisticamente i costi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, utenze e gestione necessari a preservare nel tempo il valore e la funzionalità dell'impianto. Il VAN di progetto, calcolato al netto del contributo, risulta negativo (-926.839 €), a dimostrazione della non sostenibilità dell'operazione per un investitore privato; il VAN complessivo, calcolato includendo il contributo comunale, risulta invece positivo (25.542 €), a conferma che il sostegno pubblico rende l'operazione finanziariamente conveniente anche per la SSD. A questo risultato economico si affianca, come illustrato al par. 11, un rilevante ritorno per il Comune di Molinella sia di natura sociale (promozione dello sport, inclusione, servizio alla collettività) sia di natura economica, tramite il canone concessorio complessivamente pari a 1.000.080 € sui 33 anni.

Castellamonte, 6 agosto 2026

Dott. Giacomo Spiller

